

宕昌县人民政府文件

宕政发〔2026〕28号

宕昌县人民政府 关于宕昌县石磊街棚户区改造项目 房屋征收的决定

为做好宕昌县石磊街棚户区改造项目房屋征收工作，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)第十三条规定，决定对该项目实施范围内的房屋及附属物予以征收。由县住房和城乡建设局依照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定，对被征收人的房屋及附属物实施补偿，保障其合法权益。征收范围内的单位和个人应积极配合做好房屋征收工作。

一、征收范围：东起民生广场西侧，西至石磊街，南起吉

祥路，北至民生广场北侧巷道，具体以项目用地界线为准（详细范围可到县自然资源局查阅建设用地规划平面图）。

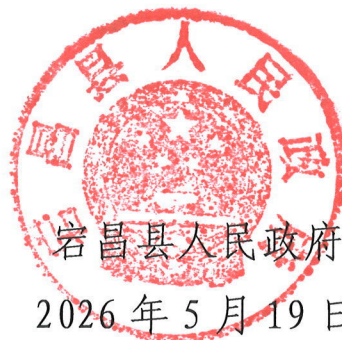
二、依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十三条第三款规定，征收范围内国有土地使用权同时收回。

三、房屋征收部门：宕昌县住房和城乡建设局。

四、签订房屋征收与补偿协议期限：2026年6月5日至12月4日。

如对本征收决定不服的，可以在本决定发布之日起六十日内向陇南市人民政府申请行政复议，或在六个月内向人民法院提起行政诉讼。

附件：宕昌县石磊街棚户区改造项目房屋征收补偿安置方案



附件

宕昌县石磊街棚户区改造项目 房屋征收补偿安置方案

为保障宕昌县石磊街棚户区改造项目顺利推进,依法有序开展房屋征收及补偿安置工作,切实保障被征收人合法权益,按照相关法律法规和省、市、县相关规定,特制定本房屋征收补偿安置方案。

一、征收范围

东起民生广场西侧,西至石磊街,南起吉祥路,北至民生广场北侧巷道,具体以项目用地界线为准(详细范围可到县自然资源局查阅建设用地规划平面图)。

二、征收部门

依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令 第 590 号)第四条,宕昌县住建局为该项目房屋征收部门,宕昌县城市更新发展中心为该项目房屋征收实施单位。

三、征收签约期限

以征收决定公告规定的签约期限为准。

四、征收依据

- 1.《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令 第 590 号);
- 2.《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号);
- 3.《甘肃省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干规定》(甘肃省人民政府令 第 86 号);

4. 《宕昌县国有土地上房屋征收补偿安置方案》(宕政办发〔2022〕39号)。

五、征收补偿安置资金管理

设立征收补偿安置专项资金账户，实行专款专用。

六、征收程序

第一阶段(2025年11月10日至2026年4月30日): 包含前期宣传动员、调查摸底、认定，拟定补偿安置方案及公开征求公众意见等。

1. 房屋征收部门在征收范围内做好宣传和解释房屋征收有关政策和法律规定的工作，并广泛征求公众意见。

2. 由县住建局牵头，组织县自然资源、市场监管、司法、卫健、税务、城管执法队、房管、不动产、城市更新发展中心及城关镇等相关单位，根据相关法律法规及行业规定对征收范围内所有房屋(或其他构筑物)的权属、区位、用途、建筑面积等基本情况进行调查登记、认定和处理，并将调查登记结果在房屋征收范围内向被征收人公布。征收范围涉及军事设施、国防设施、教堂、寺庙、文物古迹等特殊建筑的，依照有关法律法规规定办理。

3. 房屋征收部门将拟定的房屋征收补偿方案报县人民政府，县政府组织有关部门对拟定的房屋征收补偿方案进行论证，征收补偿方案经论证修改后，在房屋征收范围内公布。

4. 采取召开由被征收人和公众代表参加的听证会等多种方式公开征求公众意见，征求意见期限不少于30日。

5. 县人民政府根据公开征求到的公众意见，对房屋征收补偿方案进行修订完善，并按有关规定进行社会稳定风险评估。

6. 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

第二阶段（2026年5月1日至2026年6月4日）：包含发布房屋征收决定和开展评估工作等。

1. 由县政府常务会议研究决定后作出《房屋征收决定》并及时公告，房屋征收决定公告的内容包括房屋征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

2. 由房屋征收部门组织被征收人选定房地产价格评估机构。房屋征收部门向被征收人提供房地产价格评估机构名录，由被征收人在甘肃省住房和城乡建设厅公布的《甘肃省2023年度国有土地上房屋征收评估机构名录》范围内，且在我县备案登记的评估机构中选择，名单公布后由被征收人在5日内协商或投票选定一家房地产价格评估机构、一家备选房地产价格评估机构。如被征收人无法就协商或投票方式达成一致时，逾期将由房屋征收部门采取抽签方式选定房屋征收评估机构。

3. 由选定的房地产价格评估机构根据《国有土地上房屋征收评估办法》及相关法律法规之规定，对认定为合法的被征收房屋及附属物，按照房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等因素，按类似房地产的市场价格进行评估；被征收房屋的装修，按装修现状进行价值评估；被征

收房屋的附属设施，如柴火房、简易房屋（包含层高小于 2.2 米以下的建筑和地下室）、简易厕所及大门、围墙等，按地上附着物进行价值评估。评估结束后及时将分户评估结果进行公示。对评估结果有异议的，10 日内可向房地产价格评估机构申请复核评估，对复核结果有异议的，10 日内可向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

4. 被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日，用于产权调换房屋价值评估时点与被征收房屋价值评估时点一致。

第三阶段（2026 年 6 月 5 日至 2026 年 12 月 4 日）：包含签订房屋征收补偿协议、征收房屋及作出房屋征收补偿决定等。

1. 房屋征收部门与被征收人以评估结果作为房屋征收补偿依据就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费、停产停业损失费、搬迁期限、临时安置方式和安置期限等事项，签订《房屋征收补偿协议》，办理房屋征收补偿相关手续。

2. 组织被征收人搬迁交付房屋，兑付房屋征收补偿各项费用，将征收土地上树木、房屋、临时建筑物等进行全面清理拆除；协调处理房屋征收争议、纠纷，妥善化解矛盾。

3. 在房屋征收期限内达不成补偿协议的被征收人，或者被征收房屋所有权人不明确的，由县政府按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告；被征收人在补偿决定规定的期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，又拒不搬迁的，由县政府依法申请人民法院强制执行。

七、房屋征收补偿原则和方式

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定，采取货币补偿和房屋产权调换两种补偿方式，由被征收人自行选择具体补偿方式：

（一）货币补偿安置方式。被征收人自愿选择货币补偿的，按以下方式补偿。

1. 被征收房屋、装修、附属设施及土地价值的补偿：按房地产价格评估机构出具的评估结果对被征收人进行一次性货币补偿。

2. 过渡安置及停产停业损失的补偿：对住宅部分不再发放临时安置费；对正在经营的商业、服务业经营性房屋，参照产权调换商业用房停产停业损失补偿标准，对该被征收房屋一次性给予6个月的补偿（若房屋被征收人与实际经营者分离的，由被征收人与实际经营者自行协商，不再另行补助）。

3. 临时建筑的补偿：对未超过批准期限的临时建筑、认定为合法的临时建筑，按房地产价格评估机构出具的评估结果对被征收人进行一次性货币补偿。

4. 认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿。

（二）产权调换补偿安置方式。被征收人自愿选择产权调换的，按以下方式补偿安置。

1. 被征收个人自建房的产权调换方式

（1）被征收的住宅：被征收人可以选择石磊街、农牧局家属楼、通达农贸商场或机砖厂棚改项目现房（期房）进行安置，

产权调换标准为：①房屋总层数为一层的：整栋建筑的住宅部分，按建筑面积上浮 30%后，置换新建住宅安置房的套内面积；②房屋总层数为二层的：整栋建筑的住宅部分，按建筑面积上浮 10%后，置换新建住宅安置房的套内面积；③房屋总层数为三层及以上的：整栋建筑的住宅部分，面积不再上浮补偿，按实有建筑面积置换新建住宅安置房的套内面积。

(2) 被征收的商业面积：对个人自建房的所有合法商业面积，按套内面积置换石磊街棚改项目新建商业安置房的套内面积（门面置换门面、铺面置换铺面）。

(3) 院落空地：按《房地产价格评估报告》结果，一次性货币补偿被征收人。

(4) 房屋装修及附属设施：按《房地产价格评估报告》结果，一次性货币补偿被征收人。

(5) 临时建筑的补偿：对未超过批准期限的临时建筑、认定为合法的临时建筑，按房地产价格评估机构出具的评估结果对被征收人只进行货币补偿，不进行房屋产权调换。

(6) 认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿。

(三) 单位办公用房的补偿安置方式。被征收的单位办公用房、土地、附属物及构筑物等设施，由评估机构进行评估，依据评估结果按建筑面积置换新建安置房的建筑面积，对附属物及构筑物等进行货币补偿，并按相关国有资产管理处置办法进行处置。对被征收单位办公用房的周转方式和费用另行协商。

（四）产权调换房屋选择方式。选房方式按照“先签先拆先选”的原则，按照签约搬迁的先后顺序依次发放选房顺序号，安置时被征收人按照先后顺序凭号选房。

（五）产权调换过渡方式和过渡期限。房屋产权调换过渡期从被征收房屋腾空移交至房屋征收部门之日起至产权调换房屋交付使用之日止。产权调换房屋符合交付条件后，因被征收人的原因不能按期办理安置手续的，不再支付临时安置费或停产停业损失费等。因产权调换房屋不能按期交付使用的，应按照规定标准向被征收人支付临时安置费或停产停业损失费等，直至产权调换房屋交付使用之日止。

（六）安置及回迁

1. 住宅安置及回迁。按照“先签先选、面积相当、就近套档”的安置原则选定安置房户型。选择的安置房建筑面积等于应补偿建筑面积的，双方不再另行补差价；选择的安置房建筑面积大于或小于应补偿建筑面积的均按所选定房屋的期房（现房）市场价值估价长退短补。

2. 商业房屋的安置及回迁。按照“就地就近、面积相当”的原则进行安置。选择的新建安置商业面积大于应补偿商业房屋面积的部分按新建安置商业房屋的市场评估价购买并补缴价款，选择的新建安置商业面积小于应补偿商业房屋面积的部分按货币补偿安置办法结算后，退还被征收人。

（七）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿及其它设施补助费

1. 搬迁补偿：按照认定的建筑面积，对住宅和非住宅均按 20 元/m²的标准进行一次性补偿，选择货币补偿的按搬出补偿一次，选择产权调换的按搬出搬进补偿两次；因征收非住宅房屋造成动力设施、机器设备、货物、生产办公用具等搬迁的，一次性支付房地产价格评估机构评估确定或实际需要发生的搬迁费。

2. 过渡安置费、停产停业损失费的补偿：住宅的过渡安置费按 12 元/m²·月的标准补偿。商铺的停产停业损失费临街一楼商业门面按 50 元/m²·月的标准补偿。房屋征收时过渡安置费或停产停业损失费一次性发放 12 个月，之后每年度发放一次，不足一年的按实际时间计算。在用于回迁安置的房屋建成符合交房条件后，通知住户接收房屋，终止临时安置的补偿。

若房屋被征收人与实际经营者分离的，由被征收人与实际经营者自行协商，不再另行补助。

3. 其它设施补助费：在补偿范围内的其他设施补助费按照评估价格进行补偿，对广播、电视、通讯、供水、供热、环卫等市政设施，限期由产权单位自行拆除或迁移，费用自理，不予补偿；对户内的空调、热水器等设施的拆移费按照评估进行补偿。

八、补助和奖励办法

（一）特殊人群临时安置费的优惠政策

1. 受益人群的认定。被征收人或共同居住家庭成员持有《中华人民共和国残疾人证》、享受最低生活保障以及军属家庭（含现役军人、退役军人、烈士家属、因公牺牲军人家属、病故军人家属等）、重点优抚对象及失独家庭等。

2. 享受安置优惠政策的依据和标准。①被征收人或共同居住家庭成员为残疾人的按照《甘肃省扶助残疾人规定》执行，过渡安置费、停产停业损失费和搬家费在本方案规定标准基础上上浮 30%；②被征收人或共同居住家庭成员享受最低生活保障、军属家庭（含现役军人、退役军人、烈士家属、因公牺牲军人家属、病故军人家属等）、重点优抚对象的过渡安置费、停产停业损失费和搬家费在本方案规定标准基础上上浮 15%；③失独家庭的过渡安置费、停产停业损失费和搬家费在本方案规定标准基础上上浮 30%；④被征收人或共同居住家庭成员同时符合上述两项及以上受益人群条件的，可重复享受以上优惠政策；⑤符合上述优惠政策并在规定的签约期前 30 日内签订协议的，按应享受优惠政策给予优惠，对超出规定的签约期 30 日后签订协议的，不予享受优惠政策。

（二）奖励方式

被征收人在下列规定的期限内签订《房屋征收补偿协议》的，不论选择货币补偿或产权调换方式均予以一次性奖励。

1. 在征收决定规定的签约期第 1 日至 10 日（含）内签订《房屋征收补偿协议》并于协议签订之日起 5 日内搬迁腾房的，一次性给予 30000 元的奖励；

2. 在征收决定规定的签约期第 11 日至 20 日（含）内签订《房屋征收补偿协议》并于协议签订之日起 5 日内搬迁腾房的，一次性给予 20000 元的奖励；

3. 在征收决定规定的签约期第 21 日至 30 日（含）内签订

《房屋征收补偿协议》并于协议签订之日起 5 日内搬迁腾房的，一次性给予 10000 元的奖励；

4. 超过征收决定规定的签约期前 30 日的，不予奖励。

九、产权争议解决

（一）被征收房屋产权不清有争议或暂时不能提供产权证明的，征收实施单位应做好勘察记录，由公证机关办理证据保全后，按照“先征收、后解决纠纷”的原则，不停止征收工作的进行，由房屋征收部门报请县人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，按照征收补偿方案依法作出征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

（二）被征收房屋产权进行抵押的，应由抵押人在征收期限内履行相应义务后与抵押权人解除被征收房屋产权的抵押或更换抵押物；对在征收期限内未解除抵押或未更换抵押物的，由公证机关办理证据保全后，由房屋征收部门报请县人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，按照征收补偿方案依法作出征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

（三）被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由县人民政府依法申请人民法院强制执行。

十、房屋征收实施单位应履行的义务

（一）按照《房屋征收补偿协议》的约定，向被征收人支付相应补偿费用及奖励；

(二) 负责办理被征收房屋《房屋所有权证书》《国有土地使用证》《不动产权证书》注销手续, 并承担办理注销手续的费用;

(三) 新建安置房屋竣工后, 负责办理不动产权证书, 并承担原有房屋产权证证载建筑面积部分的办证费用 (原有房屋未办理产权证及超出证载面积的部分, 办证费用由乙方自行承担);

(四) 在收到被征收人移交资料时完善相应移交手续;

(五) 依法建立房屋征收补偿档案, 并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

十一、被征收人应履行的义务

(一) 被征收人有义务配合对被征收房屋开展调查、认定处理以及价值评估等工作, 如实提供房屋产权证明文件, 产权人身份等资料;

(二) 被征收人在签订《房屋征收补偿协议》时, 须将《房屋所有权证》《国有土地使用证》《不动产权证书》等相关权属证书及有关证明文件原件交房屋征收部门, 证件丢失的由被征收人作出书面说明并向不动产部门挂失声明;

(三) 被征收人在签订《房屋征收补偿协议》时, 应当亲自办理相关手续, 无法前来办理的, 由被委托人持被征收人委托函和有效身份证件原件以及公证机关出具的公证文书办理相关手续;

(四) 被征收人应在《房屋征收补偿协议》约定的时间内办理交房手续, 交房前应办理完结水、电、气、暖、网络、电视、电话等设施的报停和费用结算;

（五）被征收人移交的房屋，须保持房屋结构完整、设施齐全，不得损坏和拆除门、窗、管网线等设施，被征收房屋的残值属房屋征收部门所有，由房屋征收部门负责处置。

十二、其它

（一）征收范围内的附属物，不做产权调换，只给予货币补偿，其中对于不可搬迁、移动的附属物，由评估机构按照重置价格评估后给予补偿，其附属物归房屋征收部门所有；对于可搬迁、移动的附属物，由评估机构按照其搬迁、移动所需费用评估确定；

（二）本方案未尽事宜，以现行国有土地上房屋征收的相关法律法规和政策文件规定为准。

抄送：县委办公室，人大常委会办公室，政协办公室。

宕昌县人民政府办公室

2026年5月19日印发
