

柳辛庄城中村改造基础设施提升工程 房屋征收安置补偿方案

为加快推进柳辛庄城中村改造基础设施提升工程建设，依据《石家庄市人民政府关于将柳辛庄城中村改造基础设施提升工程列入市区 2026 年度国有土地上房屋征收计划的通知》（石政函〔2026〕23 号），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）、《河北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（河北省人民政府令〔2012〕第 2 号）、《石家庄市国有土地上房屋征收与补偿办法》（石家庄市人民政府令第 192 号）需对柳辛庄城中村改造基础设施提升工程国有土地上房屋实施征收。结合项目实际情况，制定方案如下：

一、房屋征收范围：胜利大街以东、西古城社区居民委员会以西、疾控小区 10 号楼以南、古城悦澜湾小区以北（以规划部门出具的征收范围红线为准）。

二、房屋征收主体：石家庄市长安区人民政府

三、房屋征收单位：石家庄市长安区房屋征收中心

四、评估机构：按照相关规定确定。

五、签约期限：发布《房屋征收决定》公告后，自签约通知所载明的签约之日起 15 日(含)内为签订房屋征收补偿协议的期限。

六、住宅房屋征收补偿

(一) 补偿方式

本项目住宅房屋实行货币补偿和产权调换两种方式，具体方式由被征收人自行选择。

(二) 被征收房屋及用于产权调换房屋价值的确定

被征收房屋价值由具有相应资质的房地产价格评估机构根据房屋征收评估办法确定的不同类型被征收房屋的市场平均价格，结合被征收房屋的建筑面积、结构、新旧程度和配套设施、占地面积、土地使用权等因素评估确定。

用于产权调换房屋的价值由房地产价格评估机构，根据类似房地产的市场平均价格，并结合用于产权调换房屋的交房标准等因素评估确定。

1、被征收房屋的市场平均价格按照房屋征收决定公告之日时点评估确定。

2、周边类似新建成套高层楼房市场平均价格，按照房屋征收决定公告之日时点评估确定。

3、异地用于产权调换房屋房地产市场平均价格，按照房屋征收决定公告之日时点评估确定。

(三) 公摊补助

1.公摊补助系数：本项目征收区域内成套多层楼房的公摊补助系数为 0.1585。

2.公摊补助=被征收房屋所有权证（不动产权证书）登记的合法建筑面积（不含地下室及小房） $\times$ 周边类似成套高层住宅房屋的市场平均价格 $\times$ 公摊补助系数。

（四）货币补偿

货币补偿=被征收房屋价值的补偿+公摊补助+装饰装修及附属物补偿+其他补偿+搬迁奖励。

（五）产权调换

1.等价值量调换（含公摊补助）及超出部分均按照市场平均价格结算，贴近面积安置、不允许扩套。

2.产权调换房屋位置：龙溪城。

3.产权调换房屋交房标准

异地安置房户型图及有关交房标准另附后。

4.过渡方式

由被征收人自行过渡。

（六）其他补偿

（1）搬家费：按被征收房屋合法建筑面积（不含地下室及小房）30元/ m^2 为标准，货币计发1次、产权调换计发2次。

（2）临时安置费（过渡费）：按照被征收房屋合法建筑面积（不含地下室及小房）25元/（ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ）为标准，货币补偿计发12个月、产权调换计发3个月。

（3）固定电话移机费：每部88元，货币补偿计发1次、产权调换计发2次。

(4) 空调迁移费：柜机每台 200 元、壁挂分体机每台 150 元、窗机每台 100 元，货币补偿计发 1 次、产权调换计发 2 次。

(5) 热水器（电热式、燃气式、太阳能）迁移费：每台 200 元，货币补偿计发 1 次、产权调换计发 2 次。

(6) 网络移机费：每路 100 元，货币补偿计发 1 次、产权调换计发 2 次。

(七) 奖励

1. 自签约公告所载明的签约之日起 15 日（含）内，签订房屋征收货币补偿及产权调换协议并办理完毕交验房手续的，每证奖励 10000 元。

2. 自签约公告所载明的签约之日起 15 日（含）内，签订产权调换协议并办理完毕交验房手续的，产权调换房屋等价值量及超出部分按照优惠价格 7000 元/m² 结算，不计楼层差价。

3. 凡在上述规定的奖励期限内，未签订征收补偿协议且未完成搬家及办理完毕交验房手续的，不再给予上述奖励。

(八) 特殊困难群体补助

1. 在征收范围内长期居住且异地无住房（含非住宅用房）的被征收人，若享受城镇居民最低生活保障并持有民政部门核发的低保证，可由本人提出书面申请，经辖区居委会、镇人民政府审查核实并公示后，给予不超过 20000 元的补助。

2. 在征收范围内长期居住，特殊困难、因病致贫、低保边缘等特殊困难情况的，可由本人提出书面申请，经辖区居委会、镇

人民政府审查核实并公示后，给予不超过 10000 元的补助。

七、非住宅房屋的征收补偿

（一）补偿方式

本项目非住宅房屋实行货币补偿和产权调换两种方式，具体方式由被征收人自行选择。

（二）被征收房屋价值确定

被征收房屋价值由具有相应资质的房地产价格评估机构根据房屋征收评估办法确定的不同类型被征收房屋的市场平均价格，结合被征收房屋的建筑面积、结构、新旧程度和配套设施、占地面积、土地使用权等因素评估确定。

（三）装饰装修及附属物的补偿

装饰装修、附属物的补偿根据评估机构评估确定

（四）货币补偿

货币补偿=被征收房屋/土地价值的补偿+装饰装修及附属物补偿+其他补偿

（五）产权调换

1、产权调换房屋位置

异地安置，根据被征收人实际情况协商确定。

2、产权调换的安置原则：根据被征收人货币补偿等价值量置换，超出部分按照评估价格结算。

3、过渡方式

由被征收人自行过渡。

（六）其他补偿

（1）搬家费：按被征收房屋合法建筑面积（不含地下室及小房）30 元/m²为标准，货币计发 1 次、产权调换计发 2 次。

（2）临时安置费（过渡费）：依据评估机构出具的征收范围内办公房地产市场租金报告计算，按被征收房屋所有权证(不动产权证书)登记或认定为合法建筑面积计算临时安置费。产权调换按实际过渡期计发，首次计发 6 个月，以后每 6 个月计发一次，最后一次计发不足 6 个月的，按实际过渡期限结算。货币补偿的一次性计发 6 个月的临时安置费。

（3）固定电话移机费：每部 88 元，货币补偿计发 1 次、产权调换计发 2 次。

（4）空调迁移费：柜机每台 200 元、壁挂分体机每台 150 元、窗机每台 100 元，货币补偿计发 1 次、产权调换计发 2 次。

（5）热水器（电热式、燃气式、太阳能）迁移费：每台 200 元，货币补偿计发 1 次、产权调换计发 2 次。

（6）网络移机费：每路 100 元，货币补偿计发 1 次、产权调换计发 2 次。

（7）停产停业损失：按照《河北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(河北省人民政府令[2012]第 2 号)第十三、十四、十五条规定执行。

（8）大型物资设备搬迁费：涉及大型物资和设备的搬迁由评估机构评估后补偿，被征收人选择货币补偿的计发 1 次，选择

产权调换的计发 2 次。

八、公有住宅房屋的征收补偿

对承租的公有住宅房屋实施征收补偿的，参照《石家庄市国有土地上房屋征收与补偿办法》(石家庄市人民政府令第 192 号) 第三十五条、第三十六条及《石家庄市市区国有土地上房屋征收与补偿操作指引》第二十三条执行。

九、未经登记建筑认定

未经登记建筑认定参照《石家庄市市区国有土地上房屋征收与补偿操作指引》的通知 ([2021] -53) 相关规定执行。

十、费用结算

1.被征收房屋发生的水、电、暖、燃气等相关费用，由被征收人在征收补偿费用结算前自行结清。

2.被征收人签订协议后，应将房屋所有权证、国有土地使用证或不动产权证原件交由房屋征收部门收回。

3.征收补偿费用自签订征收协议、办理完毕交验房手续 (含有关不动产注销手续) 并经审核后，按协议约定内容，由房屋征收部门与被征收人一次性结清。

4.选择产权调换的，签订征收补偿协议并办理完毕交验房手续。需要交纳的差价款的，在房屋交付时，一次性结清差价款。产权调换房屋面积以不动产登记部门最终确权的面积为准，多退少补，据实结算。

十一、办理征收手续需提交的资料

1.被征收房屋所有权证、国有土地使用证或不动产权证书原件。

2.被征收人身份证复印件并核实原件。

3.代理被征收人办理征收手续时需要提交被征收人出具的书面委托书及被征收人、被委托人的身份证原件及复印件。

4.如涉及被征收房屋权属等事项经法院判决、裁定或调解的，需提交法院判决书、裁定书或调解书的复印件并核实原件（凡单套房屋涉及权属为多人共有或法院判决、裁定或调解为多人共有的，按单套房屋予以补偿，不予分套补偿）。

5.被征收人已故的，需提交由合法机关出具的被征收人死亡证明、家庭关系证明、所有合法继承人身份证复印件并核实原件，以及由公证机关出具的有遗嘱继承权公证书或法定继承权公证书。

十二、本方案未尽事宜，按《石家庄市国有土地上房屋征收与补偿办法》相关规定执行。

附件：1.产权调换房屋交房标准

2.产权调换房屋户型图



交付标准

1、外墙：涂料

2、起居室：

内墙：水泥砂浆抹灰

顶棚：腻子挂白

室内地面：细石混凝土基层

3、厨房：

地面：水泥砂浆毛面

墙面：水泥砂浆毛面

顶棚：腻子挂白

4、卫生间：

地面：混凝土基层

墙面：水泥砂浆毛面

顶棚：腻子挂白

5、阳台：采用断桥铝合金型材，中空玻璃

6、电梯：品牌电梯

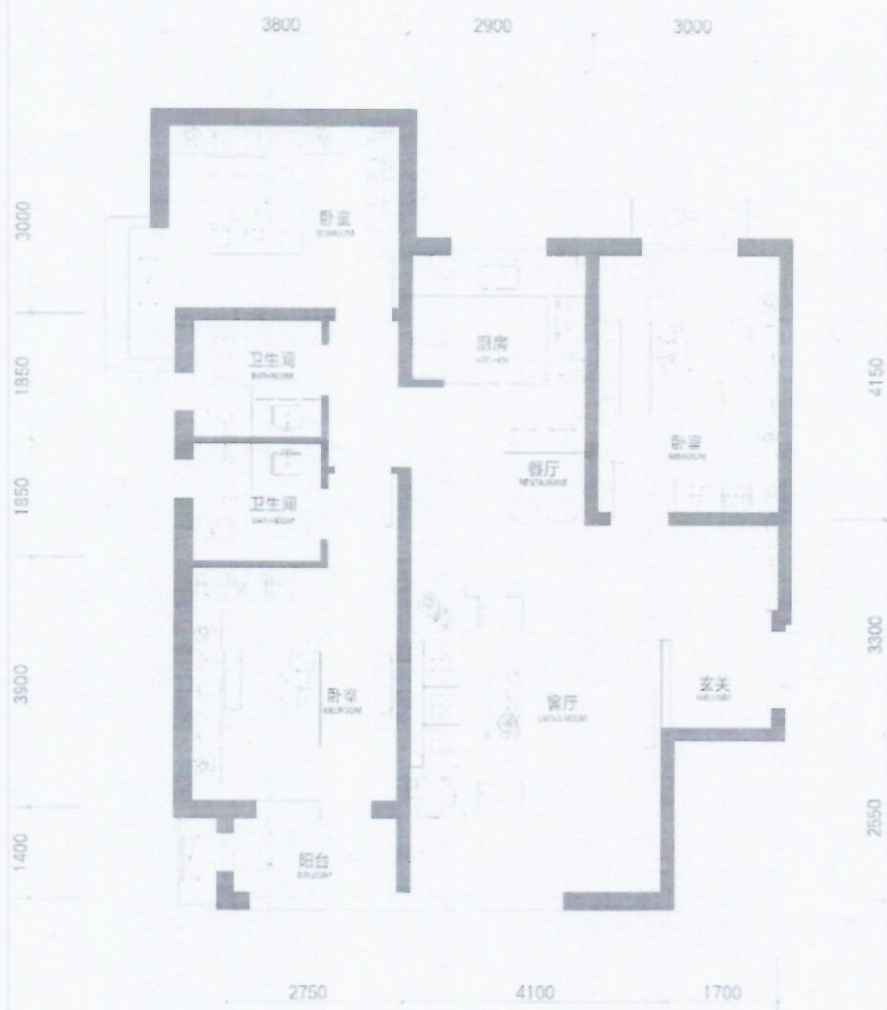
7、窗户：采用断桥铝合金型材，中空玻璃

8.入户门：钢制安全门

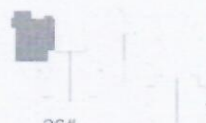
A 户型

8#楼 24#楼 26#楼

三室两厅两卫 120.4m² 120.02m²
117.87m²
(面积以实测为准)



8#、24#

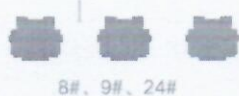
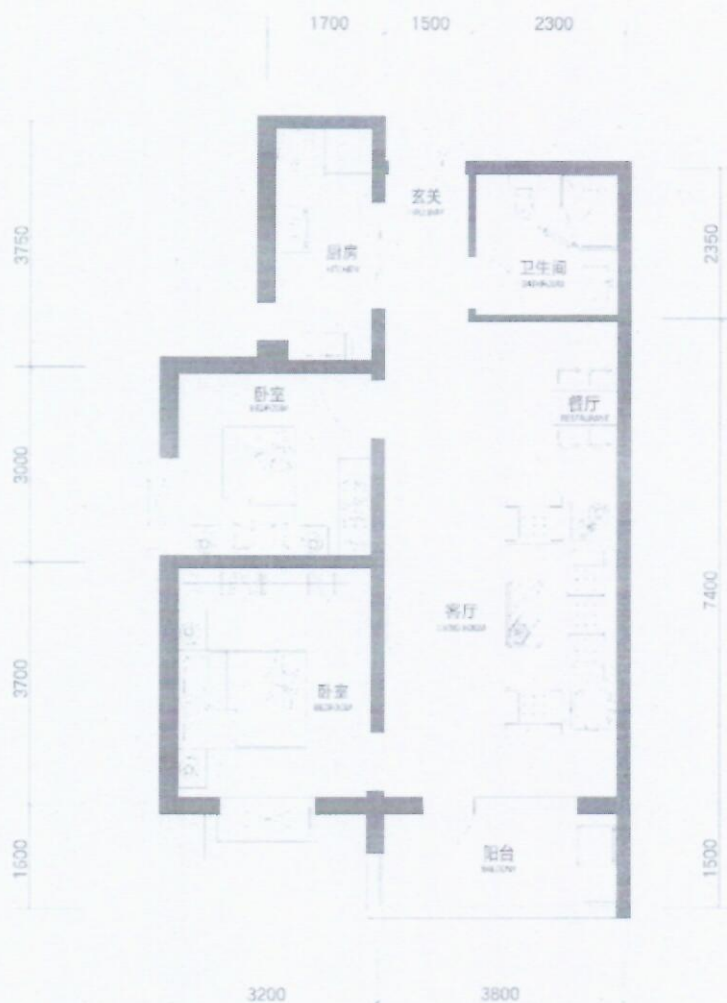


26#

B 户型

8#楼 9#楼 24#楼 26#楼

两室两厅一卫
 89.28m² 88.94m²
 89m² 87.7m²
 (面积以实测为准)



8#、9#、24#



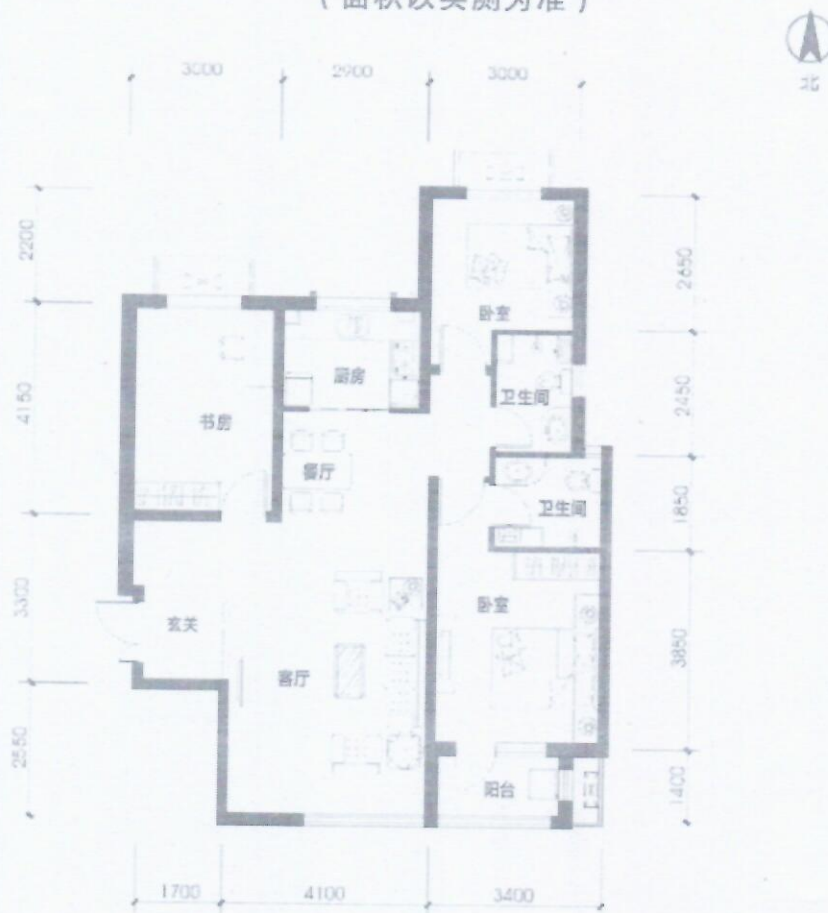
26#

C 8#楼 9#楼 24#楼 户型

三室两厅两卫

建面	117.72 m ²	117.01 m ²
套内	116.3 m ²	117.02 m ²
公摊	116.56 m ²	117.27 m ²

(面积以实测为准)

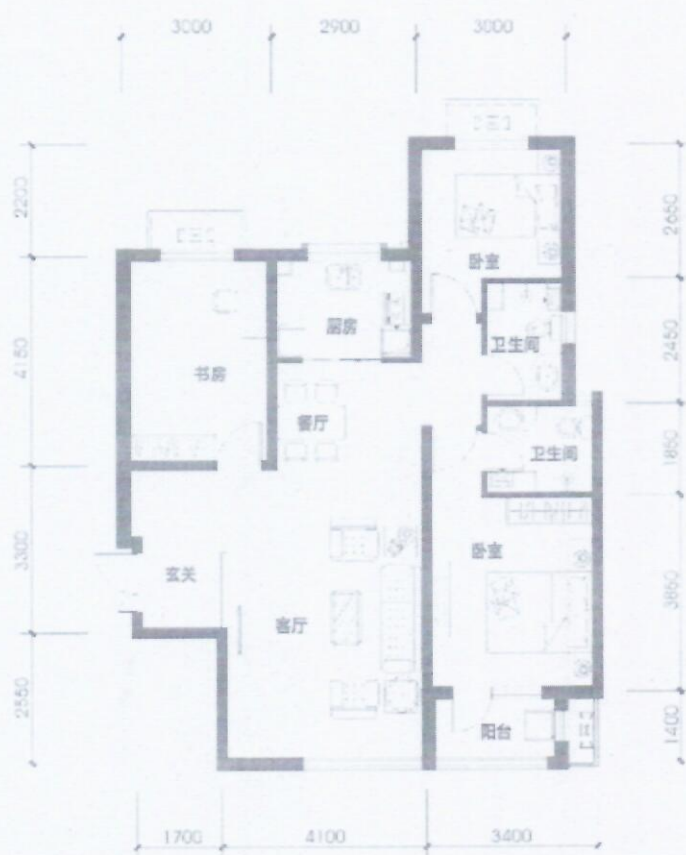


C 4#楼 户型

三室两厅两卫 117.53 m²

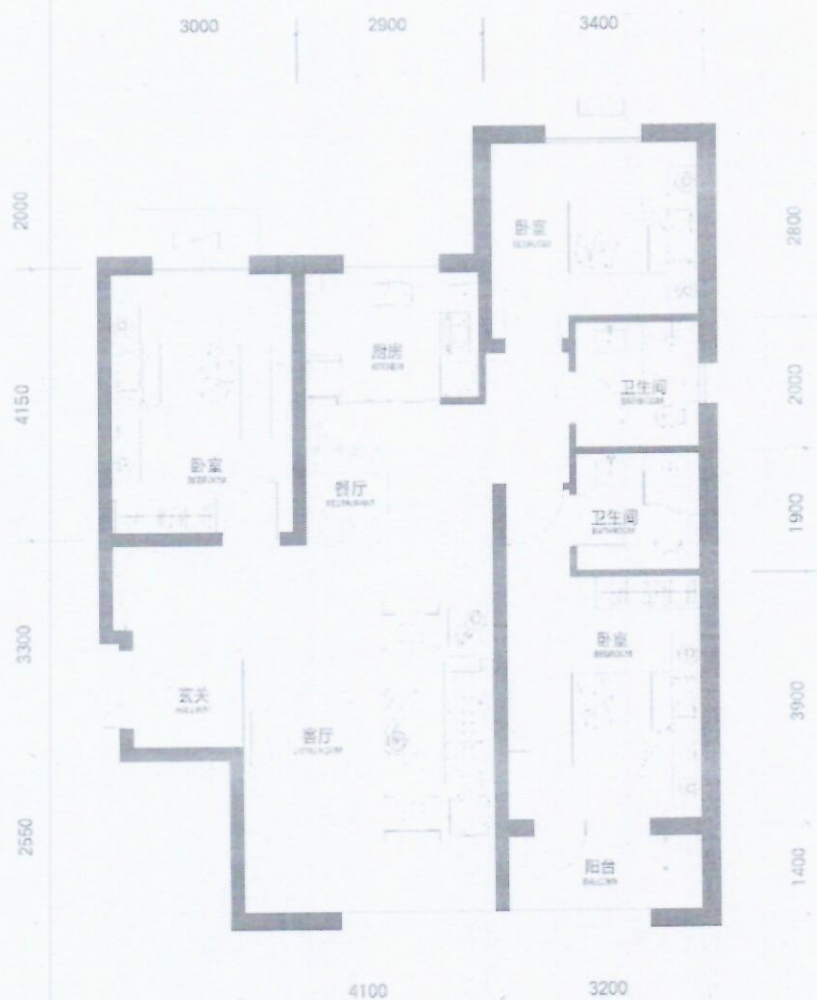
118.25 m²

(面积以实测为准)



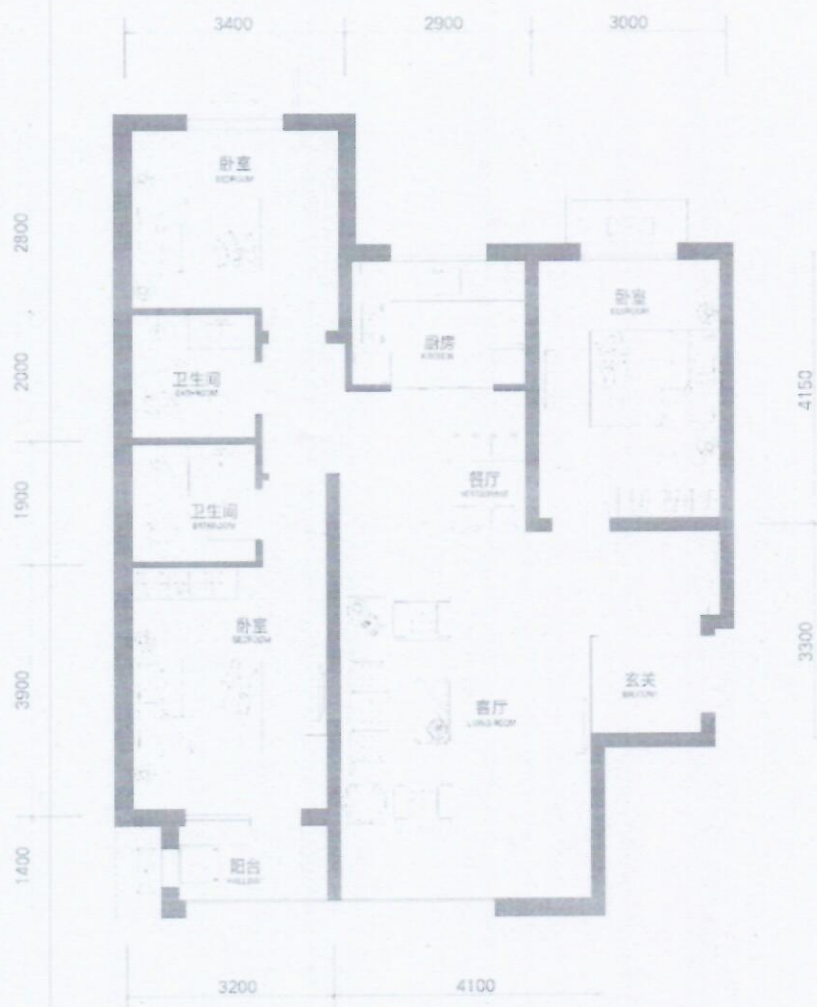
C 26#楼 户型

三室两厅两卫 116.45m²
(面积以实测为准)



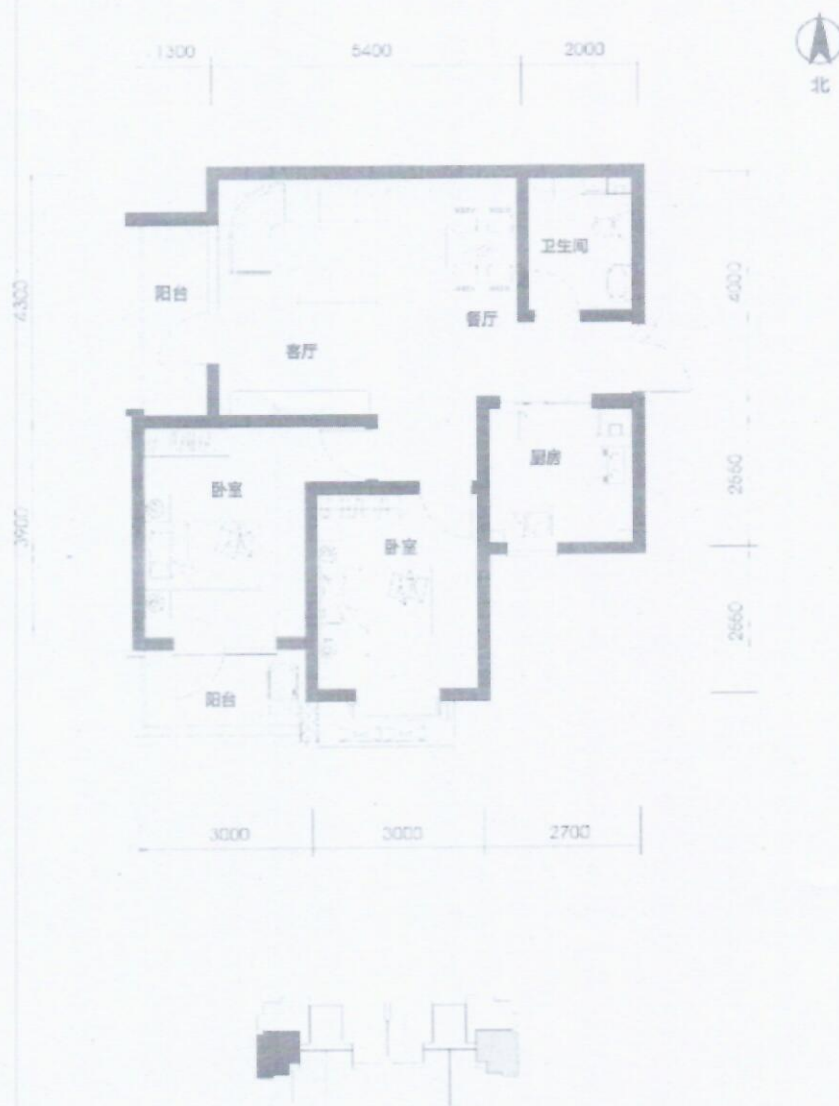
C' 26#楼 户型

三室两厅两卫 115.24m²
(面积以实测为准)



D' 5#楼 户型

两室两厅一卫 90.38 m²
(面积以实测为准)



E 5#楼 户型

两室两厅一卫 98.13m²
(面积以实测为准)

