中卫市沙坡头区城中村改造征收补偿

方案（试行）

（征求意见稿）

为加快推进沙坡头区城中村改造步伐，切实消除住房安全隐患，改善城市面貌，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《国有土地上房屋征收评估办法》《宁夏回族自治区实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>办法》（宁夏回族自治区人民政府令第62号）、《中卫市人民政府办公室〈关于公布实施中卫市地上附着物和青苗补偿标准的通知〉》（卫政办发〔2025〕16号）等相关政策法规，结合我区实际情况，特制定本方案。

一、房屋征收部门：中卫市沙坡头区住房城乡建设和交通局

二、房屋征收实施单位：中卫市沙坡头区文昌镇人民政府

三、征收期限：2025年6月20日—2027年12月31日，征收期限30个月。

四、征收范围、土地性质及现状：中卫中心城区城镇开发边界以内的文昌镇双桥、郭营城中村，两村共计1260户，建筑面积约24.62万平方米，宅基地占地面积约622亩，土地均属集体土地；过去城中村改造的遗留未拆迁安置户涉及群众10户，宅基地占地面积6.6亩、房屋建筑面积0.31万平方米。凡属上述范围内的所有建（构）筑物、附属物均属改造征收对象，其中：双桥片区位于平安路以南、滨河北路以北、黄河四街以西、宁钢大道以东区域，涉及612户，建筑面积约13.9万平方米；郭营片区位于南苑东路以南、丰安路以北、黄河四街以西、宁钢大道以东区域，涉及648户，建筑面积约10.72万平方米；过去城中村改造的遗留未拆迁安置户涉及群众10户，宅基地占地面积6.6亩、房屋建筑面积0.31万平方米。

五、征收目的：城中村改造项目需要

六、法律法规及政策依据

（一）《中华人民共和国城乡规划法》

（二）《中华人民共和国土地管理法》

（三）《中华人民共和国城市房地产管理法》

（四）《中华人民共和国民法典》

（五）《中华人民共和国土地管理法实施条例》

（六）国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》

（七）住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》

（八）《宁夏回族自治区实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》

（九）《中卫市沙坡头区人民政府关于公布实施沙坡头区集体建设用地定级与基准地价评估成果的通知》（卫沙政发〔2024〕5号）

（十）《中卫市人民政府办公室〈关于公布实施中卫市地上附着物和青苗补偿标准的通知〉》（卫政办发〔2025〕16号）

（十一）其他法律法规及有关规定

七、被征收房屋面积及性质认定

沙坡头区人民政府作出房屋改造征收决定前，由沙坡头区自然资源、住建等部门依法对征收范围内的房屋的区位、用途、结构、建筑面积进行调查、认定和处理，并将调查结果在项目范围内进行公示。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

**（一）违法违规土地认定情形**

1.无土地使用权证；

2.无集体土地宅基地使用证；

3.不符合申领条件，违法取得集体土地宅基地使用证的；

4.无所在乡镇出具的土地使用权证明；

5.法律法规规定的其他违法违规行为。

**（二）违法违章建筑认定情形**

1.未取得建设工程规划许可证或者虽取得建设工程规划许可证，但单位（个人）未按批准范围、内容施工的；

2.未经批准在宅基地外、屋顶等自建建（构）筑物；

3.未经批准在承包地上新建、改建和扩建的建（构）筑物；

4.在非法占有的国有、集体土地上新建、改建和扩建的建（构）筑物；

5.未经批准占用过道、马路、公共绿地、人行道等搭建的固定亭棚、房屋等；

6.在征收范围确定后实施新建、扩建、改建的建（构）筑物；

7.法律法规规定的其他违法违规行为。

八、评估机构的选定

房地产评估机构选定工作由房屋改造征收部门负责，房屋改造征收由实施单位组织。被征收人依据《宁夏回族自治区实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》规定协商选定房地产评估机构；在规定期限内（自印发选定评估机构文件之日起15日内）协商不成的，由征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票；如投票形不成多数意见的，则采取摇号、抽签等方式随机选定。由公证部门对选定过程和结果进行现场公证，并出具公证文书。

九、被征收房屋价值确定

被改造征收房屋价格由选定的房地产评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》《中卫市沙坡头区人民政府关于公布实施沙坡头区集体建设用地定级与基准地价评估成果的通知》（卫沙政发〔2024〕5号）《中卫市人民政府办公室〈关于公布实施中卫市地上附着物和青苗补偿标准的通知〉》（卫政办发〔2025〕16号）规定评估确定。对评估确定的房屋价值有异议的，自收到评估报告之日起10日内向原房地产价格评估机构申请复核评估。对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向被征收房屋所在地房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

十、房屋征收补偿计算标准

被改造征收房屋的补偿主要包括房屋评估价值、政策性奖补以及停产停业损失补偿三部分。

**（一）房屋评估总价**

根据上述第九条委托具有相应资质的房地产价格评估机构依法对被征收房屋、土地、装修、附属物等价值进行评估确定。

**（二）政策性奖补**

**1.土地地价奖补**。以宅基地证载面积为准进行奖补，证载面积小于375平方米（含375平方米）的奖补226元/平方米，证载面积大于375平方米或宅基地实际占用面积（以测绘单位实际测绘土地面积为准）大于证载面积以外的奖补103.45元/平方米。养殖台子（以测绘单位实际测绘土地面积为准），按照103.45元/平方米进行奖补。

**2.房屋征收奖补**。在本方案规定的签约期限内主动签订《沙坡头区城中村改造征收补偿协议》并及时搬离的，对被征收人给予房屋评估总价35%的奖补。

**3.提前签约奖补**。本方案发布并开始实施后，当年度前90天内签约者奖补6万元/个宅基地，后90天内签约者奖补3万元/个宅基地。180日签约期满后签约的不予奖补。

**4.提前搬迁奖补**。本方案拟定搬迁并腾空期限为15日，自签订《沙坡头区城中村改造征收补偿协议》次日起算。在签订《沙坡头区城中村改造征收补偿协议》后前7日内完成搬迁并腾空交房的每个宅基地奖补4万元；后8日内完成搬迁并腾空交房的每个宅基地奖补2万元。15日搬迁期满后搬迁的不予奖补。

**（三）停产停业损失补偿**

对征收范围内产权性质为住宅，但已依法取得营业执照并实际用于经营的房屋，按被征收房屋评估价值的7‰乘以停产停业期限（月）计算给予停产停业损失补偿，一次性计发3个月的停产停业损失补偿费。

十一、征收补偿安置方式

本次城中村改造采用房票安置方式，房票价值等于被征收房屋的补偿总价（即房屋评估总价+政策性奖补+停产停业损失补偿）。房票作为购买房屋的凭证，适用于购买宁夏房源超市范围内的商品房、安置房、二手房。

被征收人签订《沙坡头区城中村改造征收补偿协议》并领取房票后自愿选择政府存量安置房、商品房或二手房安置的，可根据《中卫市沙坡头区房票安置补助方案（试行）》享受相应补贴优惠政策。其中选择政府存量安置房的，选购房屋价值不得超过享受房票优惠政策后的房屋征收补偿价值的20%，20%以内超出部分按照3000元/平方米补缴房款；选择商品房、二手房的，选购房屋金额超过票面金额的部分由房票所有权人按照选定房屋价值补足差价。

在规定期限内未使用房票的被征收户必须在提供自有产权住房证明基础上兑付征收补偿金额；如被征收户无自有产权住房，必须在3个月内选购1套及以上政府存量安置房或商品房、二手房。

十二、征收补偿支付期限

**1.购房结算。**房票所有权人已使用且使用金额超过房票面值70%（含70%）的，可在使用后3个月内向沙坡头区房源超市线下交易大厅申请将房票票面余额兑付成等额现金；已使用但未超过房票面值70%的，自房票出票之日起6个月后，可向沙坡头区房源超市线下交易大厅申请兑付票面余额。

**2.未购房结算。**未使用房票购房的，被征收人自房票出票之日起12个月后，在提供自有产权住房证明基础上，可向沙坡头区房源超市线下交易大厅申请兑付征收补偿金额。

十三、改造征收房屋有关事项的处理

（一）本方案仅适用于城中村改造项目。黄河一街建设项目暨双桥、郭营D级房屋征收、中卫市妇幼保健院能力提升建设和中卫市托育综合服务中心项目未完成房屋征收补偿安置的被征收人可参照本方案执行。

（二）严格按照双方签订的《沙坡头区城中村改造征收补偿协议》中的征收补偿价值兑换房票。

（三）征收范围内对无证的建筑物，由相关部门进行调查、认定和处理。

（四）被征收房屋存在租赁关系的，不影响本次房屋征收项目的实施。承租人与被征收人（出租人）因本次征收产生的任何纠纷均由双方按照租赁合同约定或租赁关系法律规定进行处理，房屋征收部门不承担房屋租赁所产生的任何经济和法律责任。

（五）房屋征收评估、拆迁及垃圾清运由房屋征收实施单位委托专业“第三方”服务，经费据实结算。

（六）征收设有抵押权的房屋，抵押人与抵押权人应当依照国家有关法律、法规规定，就抵押权及其所担保债权的处理问题进行协商。抵押人和抵押权人协商一致的，房屋征收部门按照双方协议对被征收人给予补偿。达不成协议，房屋征收部门应当将补偿款向公证机关办理提存。

（七）仅征收围墙、门房、大门、锅炉房、小煤房、树木等附属物的，不享受补助政策（有合法宅基地证但房屋事实已年久失修倒塌者除外）。

（八）围墙、门房、大门、锅炉房、小煤房、树木等附属物的补偿按照《中卫市人民政府办公室〈关于公布实施中卫市地上附着物和青苗补偿标准的通知〉》（卫政办发〔2025〕16号）规定的地上附着物补偿标准执行。

十四、具体要求

（一）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、改建和改变房屋用途等，违反规定的不予认定补偿。

（二）在本方案确定的签约期限内，达不成补偿安置协议的，由房屋征收部门报请沙坡头区人民政府按照本方案作出征收补偿决定，并在征收范围内予以公告。被征收人对补偿决定不服的，在规定时间内向有管辖权的人民政府依法申请行政复议；也可向有管辖权的人民法院依法提起行政诉讼。

（三）本方案未尽事宜按有关政策及法律法规执行。

（四）本方案解释权归沙坡头区人民政府所有。