

太空世纪动漫大厦区域改造项目 未签约住宅房屋征收补偿补充方案 (征求意见稿)

为加快推动历史遗留项目，妥善解决居民回迁安置工作，保障征收当事人的合法权益，结合本项目实际情况和现行政策，对未签约的被征收人制定补充方案如下：

一、政策依据

依据《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）、《石家庄市市区国有土地上房屋征收与补偿操作指引》（[2021]-53）等相关规定。

二、签约期限

本项目自《项目签约通知》公布之日20日内（含第20日）。

三、住宅房屋的征收补偿

（一）补偿方式

本项目住宅房屋实行货币补偿、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

估价时点：以项目《太空世纪动漫大厦区域改造项目继续推进征收的通知》公布之日为估价时点。

被征收房屋价值的补偿，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，以《太空世纪动漫大厦区域改造项目继续推进征收的通知》发布之日为估价时点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市场平均价格，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、被征收住宅房屋的市场平均价格：

成套多层楼房：11300 元 / m²

非成套平房：16400 元 / m²

非成套低层楼房：15300 元 / m²。

2、产权调换房屋的市场平均价格：

拟建用于产权调换成套高层住宅楼房的市场平均价格：

15800 元 / m²。

（三）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

1、被征收房屋价值的补偿、公摊补助、装饰装修及附属物补偿以评估机构出具的评估报告为准。

2、最低住房保障

被征收人符合住房保障条件的，被征收人家庭他处无住房

(含非住宅)且被征收房屋建筑面积不足 30 m²的,按 30 m²予以补偿,补偿后仍符合条件的,优先予以住房保障。

(四) 产权调换的调整

1、产权调换的安置原则

按照等价值量的原则进行调换,贴近面积安置,不允许扩套。

按照等价值量(不含公摊补助费)原则进行调换,产权调换后房屋建筑面积低于被征收房屋建筑面积的,按照被征收房屋建筑面积补足 1:1,不可分割部分按产权调换房屋市场平均价格结算。

装饰装修、附属物及公摊补助补偿以评估机构出具的评估报告为准。

2、产权调换房屋位置、交房标准

(1) 项目规划区域内。

(2) 交房标准附后。

3、产权调换最低住房保障

被征收人符合住房保障条件的,被征收人家庭他处无住房(含非住宅)且被征收房屋建筑面积不足 30m²的,选择原址安置调换后的住房 30m² 以内部分,被征收人无需支付房款,超过部分被征收人按产权调换房屋的市场平均价格结清差价。

四、其它补偿的调整

1、搬迁费：按被征收房屋合法建筑面积（不含地下室及小房）30 元/m² 计发。选择货币补偿的计发 1 次，选择产权调换的计发 2 次。

2、临时安置费：以被征收房屋合法建筑面积（不含地下室及小房）25 元/m²/月为标准。选择货币补偿方式的，被征收人签订征收补偿协议并交付被征收房屋一次性计发 12 个月；选择产权调换补偿方式的，自被征收人签订征收补偿协议并交付被征收房屋之日起开始计算过渡期，暂定过渡期限为 36 个月，首次计发 12 个月，以后每 6 个月计发一次，最终按实际过渡期限结算，多退少补。延长过渡期限的，按《石家庄市国有土地上房屋征收与补偿办法》第四十条执行。

3、固定电话移机费：88 元/次。选择货币补偿的计发 1 次，选择产权调换的计发 2 次。

4、空调迁移费：柜机 200 元/次、挂机 150 元/次、窗机 100 元/次。选择货币补偿的计发 1 次，选择产权调换的计发 2 次。

5、热水器迁移：电、燃气、太阳能 200 元/次。选择货币补偿的计发 1 次，选择产权调换的计发 2 次。

6、网络移机费：100 元/次。选择货币补偿的计发 1 次，选择产权调换的计发 2 次。

7、采暖燃气壁挂炉迁移：1000 元/次。选择货币补偿的计发 1 次，选择产权调换的计发 2 次。

五、搬迁奖励的调整

自《项目签约通知》所载明的签约之日起20日内（含第20日），被征收人签订征收补偿协议并在规定的时限内搬家及办理完毕交验房手续的，按被征收房屋所有权证每证（套）奖励10000元。

在上述规定的奖励期限内，被征收人未签订征收补偿协议并未在规定的时限内搬家及办理完毕交验房手续的，不再给予上述奖励。

六、特殊困难补助的调整

1、征收范围内长期居住、异地无住房的被征收人，享受城镇居民最低生活保障并出具民政部门核发的低保证，由本人提出书面申请经辖区办事处或居委会审查核实后，在不超过20000元限额内给予适当补助。

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，经辖区办事处或居委会审查核实后，给予不超过10000元限额内的适当补助。

七、房屋的使用性质和建筑面积异议处理

按照《石家庄市国有土地上房屋征收与补偿办法》第十五条及《石家庄市市区国有土地上房屋征收与补偿操作指引》第十五条执行。

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，按照《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、三十六条执行。

九、未经登记建筑的补偿

按照《石家庄市国有土地上房屋征收与补偿办法》的相关规定及《石家庄市市区国有土地上房屋征收与补偿操作指引》执行。

十、其它

未尽事宜,按照《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)、《石家庄市市区国有土地上房屋征收与补偿操作指引》([2021]-53)、《太空世纪动漫大厦区域改造项目房屋征收补偿方案》等相关规定执行。

附件: 产权调换房屋高层住宅交房标准

石家庄市桥西区房屋征收中心

2026年10月



附件：

一、建筑类型

- 1、剪力墙、钢筋混凝土结构高层住宅楼。
- 2、单元式楼房，设有电梯。

二、户内装修标准

- 1、单元门：钢制单元楼宇对讲门。
- 2、入户门：钢制门。
- 3、外窗：中空玻璃、断桥铝合金。
- 4、阳台：封闭式。
- 5、采暖：集中供热，地暖，分户控制。
- 6、每户设水表、电表；天然气入户；客厅、卧室均预留空调穿管孔。
- 7、洁具预留给水、排水接口；开关、灯具、插座、宽带、有线电视、电话、安防等预留强弱电接口。

三、公共部分

- 1、外墙装修为高级外墙涂料。
- 2、单元公共部位装修：
 - (1) 楼内公共部位顶棚及墙面刷高级内墙涂料，首层贴地砖。
 - (2) 公共走廊部位普通照明设施。

四、其他

按国家规范或相关部门最新规定要求执行设置。

