

附 件

浉池县城关镇北街老城改造项目房屋征收 与补偿安置实施方案

为切实维护被征收房屋所有权人的利益，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》《河南省农村宅基地用地管理办法》和《浉池县人民政府关于集体土地上房屋征收与补偿安置办法（试行）》（浉政〔2018〕12号）等法律法规和文件规定，结合浉池县城关镇北街老城改造项目征收范围内的房屋实际，特制定本方案。

一、基本情况

城关镇北街老城改造项目位于文昌路以北，仰韶大街以南，好又多超市西侧。为进一步优化城区环境，建强基础配套设施，在征求群众意见基础上，2024年9月4日，选举成立以北街村支部书记为组长的自主搬迁委员会。经自主搬迁委员会议定由浉池正和资产评估事务所入户评估核实。

二、基本原则

- （一）坚持群众利益第一位原则。
- （二）坚持节约集约用地原则。
- （三）坚持依法办事、和谐推进原则。
- （四）坚持公开透明、阳光操作原则。

三、征收人和被征收人

征收主体：澠池县人民政府

委托征收实施单位：澠池县城关镇人民政府

配合征收单位：澠池县城市发展中心

被征收人：征收范围内的房屋权属人

四、征收范围及对象

（一）征收范围：南至文昌路，北至仰韶大街，好又多超市西侧部分房屋。

（二）征收对象：征收改造范围内的所有集体土地及国有土地上建筑物、构筑物、附着物等。

五、安置方式及安置地点

（一）安置方式：

1.实物安置房安置。

2.自愿合并安置。针对被征收房屋面积小，评估价值低，无力购买安置房的允许被征收户合并安置。经协商签订三方合并安置协议并注明安置房屋权属归一方所有。

（二）安置地点：

万人社区D区（2、4、5号楼的剩余房源）和山水秀庭（4号楼的剩余房源）

六、集体土地上建筑物、构筑物、附着物等的补偿与安置

（一）被征收人的补偿包括：

1.被征收房屋价值的补偿；

2.构筑物、附着物的补偿；

3.搬迁费；

4.过渡费。

（二）被征收人总补偿价值

总补偿价值=被征收房屋补偿价值+构筑物、附着物价值+搬迁费+过渡费。（均折合成相应的房屋面积。）

1.被征收房屋按重置成本价予以评估。

2.被征收房屋补偿价值和构筑物、附着物价值，按照评估机构的评估价值和本方案规定的补偿范围核定。

3.搬迁费按每户一次搬出和一次搬入的政策，给予每次2000元的搬迁费，合计每户4000元的搬迁费。折合成对应房屋面积。搬迁费包含太阳能、空调、抽油烟机、固定电话、有线电视和宽带等可移动物品的搬移费用。

4.本集体成员过渡费以被征收人应安置人口为依据，5口人以下（含5口人）每户每月800元；超过5口人，每超过1人，按照每人每月150元的标准增加过渡费；非本集体成员按每户每月800元标准执行。

（三）对被征收人给予补偿后，被征收房屋土地使用权归权利人所有；列入补偿范围内的所有建筑物、附着物、构筑物等均归征收主体所有，被征收人不得私自动用任何物品，否则按该物品评估价值的3—5倍扣除。

（四）对征收范围内房屋以外的池塘、空闲地、沟坡及地上附着物，由县自然资源局依法核定补偿。权属明确的，补偿给权属人；权属归村集体的，补偿给村集体，用于公益事业。

（五）集体土地上宅基地及面积认定

按照《土地管理法》《城乡规划法》和《河南省农村宅基地用地管理办法》的相关规定，由相关部门进行认定。

1.1992年12月25日以前的宅基地证一律按《河南省农村宅基地用

地管理办法》第十二条之规定执行。

(1) 宅基地证载面积大于200平方米的，一律按200平方米认定。

(2) 宅基地证载面积小于200平方米的，按证载面积认定。

2.1992年12月25日以后的宅基地证，其宅基地面积一律按证载面积认定。

3.无宅基地证或宅基地审批手续不完善，但符合《河南省农村宅基地用地管理办法》一户一宅规定的，由评估公司根据每户宅院现状，测量绘图，面积大于167平方米的，按167平方米认定，面积小于167平方米的，以实测面积认定。

4.对于一户多宅的，按照一户一宅的规定，只能有一所宅院按政策补偿安置，其余宅院一律以评估价值为依据，按照《浉池县集体土地上房屋征收与补偿安置办法（试行）》（浉政〔2018〕12号）的相关规定据实补偿，不再享受建筑面积低于最高补偿标准部分50%的补助；超出最高补偿标准的部分，按该所宅院房屋评估价值均价的60%予以补偿；对预征收公告发布后新建的房屋一律不予补偿。

（六）集体土地上被征收房屋建筑面积认定和补偿

1.对符合一户一宅规定，认定为合法宅基地、有效宅基地、享受有效宅基地同等待遇的宅基地上的建筑物最高补偿标准一律以认定的宅基地面积×容积率1.44确定。

2.被征收人房屋认定的合法建筑面积按规定补偿。

3.被征收房屋超出最高补偿标准的违法建筑面积，需经城关镇北街村自主搬迁委员会研究提出意见，报请城关镇人民政府和浉池县城市更新发展中心认定其建筑性质，被认定为合理的，按照该户房屋重置评估价均价60%的标准予以补偿。被认定是不当增加补偿费用的违

法、违规建筑，不予补偿。

4.被征收房屋实际建筑面积低于其最高补偿标准的，与最高补偿标准的差额部分按该户房屋重置评估价均价50%的标准予以补偿。

5.不符合分户条件和宅基地管理政策的，不得分户计算。

（七）集体土地上安置人口的确定及安置方式

1.安置人口的确定（只限于本集体成员）

（1）以征收改造范围内户口锁定之日起为安置人口认定的截止日期。

（2）安置人口按公安部门的户籍为依据确定，一户多薄的合并后计入，迁出的不予计算（在校读书、在部队服役、在监狱服刑的人员除外），去世的自然取消。

（3）对被征收户家庭，其配偶户口不在本村，但在本村居住生活的，列入应安置人口。

（4）已出嫁的姑娘，虽户口未迁出，但未在本村审批宅基地，且不在本村长期居住生活的，不再列入安置人口。

（5）有两个及两个以上18岁男孩的未达到一户一宅的家庭，除应与父母共同居住的1个男孩外，在按本办法确定的应安置面积的基础上，每个年满18周岁的未婚男孩可以多增加40平方米安置面积。

（6）对独女户、双女户、多女户的家庭且女儿均已出嫁，但户口未迁出的，只允许明确一个尽主要赡养义务的女儿，并由该户提出申请，经组长签字、村委出具证明后，方可列入安置人口。

（7）新娶的媳妇，户口未转入的凭结婚证和村委会证明，可享受安置有关政策；新出生的婴儿享受安置有关政策。

（8）其他特殊情况，由城关镇北街老城改造项目自主搬迁委员

会研究提出意见,经城关镇人民政府研究并报请县政府常务会议研究批准后,按批准意见落实。

2.安置方式及办法

安置方式采取社区安置房安置。

(1)安置标准:应安置人口人均40平方米的保障性安置面积(只限本集体成员享受)。

(2)安置面积的确定

①对合法宅基地、认定有效宅基地及享受有效宅基地同等待遇的宅基地,面积小于167平方米,按认定的宅基地面积 $\times$ 容积率1.44确定应安置面积;面积大于167平方米,安置面积一律按240平方米确定。

②对被征收人按宅基地确定的应安置面积人均不足40平方米的,按人均40平方米确定安置面积。

(3)置换价格。以置换基准价对应安置社区安置价均价进行确定。置换基准价即征收范围内砖混结构房屋重置价均价,以评估机构做出的砖混结构房屋重置成本评估总价值 $\div$ 征收范围内砖混结构房屋建筑总面积核定。挑选不同安置房的置换价格=置换基准价+(所挑选安置房安置价格-安置社区安置价均价)。

安置社区安置房安置价均价、市场价均由县城市更新发展中心按万人社区D区或山水秀庭实际建设情况确定。

(4)按规定时间签订自主腾退协议且主动完成搬迁的,可享受过渡费、搬迁费、搬迁奖励。过渡期从腾空房屋达到拆迁条件并通过验收之日起,顺延2个月计算。

(5)安置时原则上按照房屋腾空验收顺序,谁先腾空房屋并通过验收,谁优先选择安置房源。选房按照就近靠上的办法,实际安置

面积大于应置换面积的，超出应置换面积5平方米（含5平方米）以内的部分，按安置房成本价的50%加上土地费用和不动产销售税结算；超出应置换面积5平方米以上至10平方米（含10平方米）之间的部分，按安置房安置均价结算，超出10平方米以上部分按安置市场价结算。

3.关于户籍不在本村的居民户和农业户的安置问题

（1）对于被征收户拥有合法宅基地，认定为有效宅基地或老宅院，并长期在此居住生活的，经城关镇北街老城改造项目自主搬迁委员会认定，报请城关镇人民政府和澠池县城市更新发展中心研判认可后，按本村村民同等待遇进行补偿安置。

（2）对于被征收户在征收范围内购买宅院，拥有非本人宅基地手续或经村民委员会、村民小组和自主搬迁委员会认定，报请城关镇人民政府和澠池县城市更新发展中心研究认定的，享受本村村民同等房屋征收补偿政策。证载面积大于167平方米的，安置1套120平方米房屋；证载面积小于167平方米的，安置面积按比例确定。

（3）对于被征收户在征收范围内，购买个人的宅院，不能提供任何宅基地相关手续，经城关镇北街老城改造项目自主搬迁委员会认定，只享受本村村民同等房屋征收补偿政策，不再享受安置政策。

以上三类情况均不享受人均40平方米保障住房政策。

（八）搬迁奖励

搬迁期限从政府发布正式征收公告之日起计算（共30天）。本村村民和享受本村同等待遇的居民在搬迁期限内腾空房屋，经验收合格后，按照一户一宅核定的户为基数予以奖励；对一户一宅核定宅基地面积达不到167m²的，按比例享受相应的奖励（均折合成相应的房屋面积）。

被征收人在预征收期间签订的自主腾退协议和补偿安置协议享受全额搬迁奖励。

1. 搬迁奖

被征收人在规定的搬迁期限内，前10天内签订自主腾退协议腾空房屋并验收合格的，宅基地大于或等于167m²的奖励每户5万元；第11天—20天签订自主腾退协议腾空房屋并验收合格的，奖励每户3万元；第21天—30天签订自主腾退协议腾空房屋并验收合格的，奖励每户1万元；超过时间节点的不再奖励，对一户一宅核定宅基地面积达不到167m²的，三个档次按宅基地面积的比例享受相应的奖励。

2. 联户奖

以自主搬迁委员会核定的村民代表所代表户为单位，联户范围内所有被征收人在规定搬迁期限内，前10天内签订自主腾退协议腾空房屋并验收合格的，奖励每户5000元；第11天—20天签订自主腾退协议腾空房屋并验收合格的，奖励每户3000元；第21天—30天签订自主腾退协议腾空房屋并验收合格的，奖励每户1000元；超过时间节点的不再奖励。

七、国有土地上建筑物、构筑物、附着物等的补偿与安置

（一）被征收人的补偿包括：

1. 被征收房屋价值的补偿；
2. 构筑物、附着物的补偿；
3. 搬迁费；
4. 过渡费。

以上补偿均折合成相应的房屋面积。

（二）被征收房屋的总补偿价值包括：

1.被征收房屋价值补偿依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定按周边房屋市场价价值予以评估。

2.被征收构筑物、附着物价值，按照评估机构的评估价值和补偿办法核定。

3.房屋装修装饰的补偿。综合考虑房屋装修年限、市场装修价格等因素，按照被征收房屋面积，以具有相应资质的评估机构的评估结果为准。

4.搬迁费。按每户一次搬出和一次搬入的政策，给予每次1200元的搬迁费，合计每户2400元的搬迁费。搬迁费包含太阳能、空调、抽油烟机、固定电话、有线电视和宽带等可移动物品的搬移费用。搬迁费折合成对应房屋面积。

5.过渡费。征收房屋建筑面积在120m²以下的，每户800元/月；120m²以上的，每户1000元/月。过渡费折合成相应的房屋面积。

（三）被征收房屋合法建筑面积的认定

被征收房屋的补偿面积以房屋权属证书及权属档案的记载为依据，当房屋权属证书与权属档案记载不一致的，以权属档案记载为准；当房屋权属证书与权属档案记载大于实测面积时，以实测面积为准；当房屋权属证书与权属档案记载小于实测面积时，以房屋权属证书与权属档案记载为准。

（四）安置办法

1.依据土地性质和权属证明，实行房屋产权调换的方式进行补偿安置。本着依法征收、和谐征收和政府让利与民的原则，被征收户选择的安置房与调换房屋补齐差价后，按合法建筑面积1:1进行产权调换。被征收户选择安置房面积超出1m²—10m²（含10m²）的部分，按

安置房安置均价结算，超出10m²以上的部分按市场价结算。

2.进行产权调换房屋时，按照先搬迁先选房源的原则，由被征收人按照搬迁顺序号，依序进行自主选择房源。

3.国有土地上房屋征收不计安置人口。按规定时间签订自主腾退协议且主动完成搬迁的，可享受过渡费、搬迁费、搬迁奖励。过渡期从腾空房屋达到拆迁条件并通过验收之日起计算。

（五）搬迁奖励

搬迁期限从政府发布正式征收公告之日起计算（共30日）。腾空房屋经验收合格后，按规定予以奖励。

被征收人在预征收期间签订的自主腾退协议和补偿安置协议享受全额搬迁奖励。

1. 搬迁奖。自征收决定公告发布之日起，前10天内被征收人与征收人签订自主腾退协议并腾空房屋经验收合格的（以验收单为准），给予被征收人每户2万元奖励；第11天—20天被征收人与征收人签订自主腾退协议并腾空房屋经验收合格的（以验收单为准），给予被征收人每户1万元奖励；第21天—30天被征收人与征收人签订自主腾退协议并腾空房屋经验收合格的（以验收单为准），给予被征收人每户5000元奖励；逾期的不予奖励。

2. 联户奖。自征收决定公告发布之日起，以自主搬迁委员会核定的居民代表所代表户为单位，前10天内联户范围内所有被征收人与征收人签订自主腾退协议并腾空房屋经验收合格的（以验收单为准），给予联户范围内被征收人每户5000元奖励；第11天—20天联户范围内所有被征收人与征收人签订自主腾退协议并腾空房屋经验收合格的（以验收单为准），给予联户范围内被征收人每户3000元奖励；第21

天一30天联户范围内所有被征收人与征收人签订自主腾退协议并腾空房屋经验收合格的（以验收单为准），给予联户范围内被征收人每户1000元奖励；逾期的不予奖励。

八、商业门面房的补偿

（一）房屋置换安置。即被认定为商业门面房的按照房地产价格评估机构作出的评估价值给予相应的房屋置换安置。

（二）停产停业损失补偿。被征收人的房屋经营损失，参照同时期同地段商业门面的平均租金水平，按20元/m²一次性补偿6个月计算，经营损失补偿金额折合置换成澠池县县域内安置社区商业门面或安置房。

（三）搬迁奖励。被征收人在规定时间内搬迁的，被征收房屋面积在80m²以下的一次性奖励5000元，80m²—200m²的一次性奖励10000元，200m²以上的按50元/m²给予搬迁奖励。相应的奖励按房屋面积价格置换。

（四）商业门面房及面积认定。原房屋批准用途是商业用途的，以《土地使用证》《房屋使用权证》载明的用途认定为商业用房，门面房的面积以房屋权属证书及权属档案的记载为准，房屋权属证书与权属档案记载不一致的，以权属档案记载为准。当房屋权属证书与权属档案记载大于实测面积时，以实测面积为准；当房屋权属证书与权属档案记载小于实测面积时，以房屋权属证书与权属档案记载为准。

凡位于县城主要街道、临街，现状为商业经营性用房的，但不能提供国土、房管部门有效证件的，由城关镇北街老城改造项目自主搬迁委员会讨论后，报请城关镇人民政府和澠池县城市更新发展中心认定。对以上已办理住建、自然资源、工商、税务等相关证件和经营手

续的商业用途的经营体用房,或经城关镇人民政府和澠池县城市更新发展中心认定为商业经营性用房的,按评估机构评估价值给予补偿。

九、对产权不明的房屋的补偿

在征收范围内,被征收房屋有下列情形的,由澠池县人民政府做出补偿决定,并在房屋征收范围内公告7个工作日。

- 1.产权不明;
- 2.产权人下落不明;
- 3.产权人死亡,无继承人继承或继承人不明确;

经项目所在地村委会、社区居委会证明,被征收房屋产权人长期居住在外地的,房屋征收部门或其委托的征收实施单位告知其代理人或房屋代管人代为征求意见。在征收补偿方案确定的签约期限内,被征收房屋产权人不作答复,或无法告知产权人的,房屋征收部门可在公证机构办理证据保全后先行征收。房屋补偿费及有关资料由房屋征收部门办理提存公证。

十、公建房屋的补偿

征收范围内行政及企事业单位公建房屋依据评估结果补偿后,原则上各单位将补偿款上缴县财政,由县财政统一支配,评估结果和评估报告作为资产核销依据。确实需要办公用房和商业用房的单位,由县政府统一调剂安排。企事业单位公建房屋出租他人居住或出租他人用于商业的,原则上只补偿个人装修部分,由原单位负责房屋内人员及货物的搬迁清退,不享受商业门面房停产停业经营损失补偿及搬迁奖励。

十一、其他事项

被征收人在规定的签约期限内达不成补偿协议或被征收房屋所