

# 邓州市人民政府文件

邓政〔2018〕12号

---

## 邓州市人民政府 关于印发邓州市中心城区房屋征收补偿安置 暂行办法的通知

各乡镇人民政府、街区办事处，市政府有关部门：

《邓州市中心城区房屋征收补偿安置暂行办法》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

2018年2月28日

# 邓州市中心城区房屋征收补偿安置暂行办法

为了规范中心城区房屋征收补偿安置工作，保障城市建设项目的顺利实施，依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《河南省实施〈土地管理法〉办法》、《邓州市中心城区房屋征收货币补偿及地面附属物补偿暂行办法》（邓政〔2017〕35号）、《邓州市城市规划区房票安置管理办法（试行）》（邓政〔2016〕72号）及《邓州市城中村改造建设管理实施细则（试行）》（邓政〔2014〕77号）等文件规定，结合我市实际，制订本办法。

## 一、适用范围

本办法适用于中心城区范围内房屋征收和纳入征收范围内的棚户区（成片危旧房）改造项目。

## 二、征收补偿原则

依法征收，合理补偿，妥善安置，公平公正。

（一）违章建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿安置；拆除未超过批准期限的临时建筑，按照该临时建筑建造时的成本价结合剩余期限给予一定补偿，不予安置。

（二）“土地使用证”以外非法占用土地的，其建筑物、构筑物拆除时不予安置补偿。

（三）已全部倒塌的建筑物，不予补偿；部分倒塌的建筑物倒塌部分不予补偿，正常使用部分，按实际使用面积给予补偿。

（四）征收公建房屋、集体、居民个人的非住宅房屋（办公、生产经营性用房等）实行货币补偿，不予安置。

（五）征收有抵押权的房屋，依照《中华人民共和国担保法》等相关规定执行。

### 三、权属认定

被征收人房屋权属面积的认定，以房屋所有权证（不动产证）登记为准。对原居民未依法登记、未取得房屋所有权证（不动产证）的房屋，由组、村（社区）、乡镇（街道）、市（国土局会同相关部门）四级认定。

### 四、征收补偿

（一）公建房屋、集体的非住宅房屋。

房屋部分（含附属物）：依据邓政〔2017〕35号文件规定标准实行货币补偿；土地部分：按邓政〔2014〕48号文件规定标准执行。

1. 国有资产：按照上述标准计算后，依国有资产管理有关规定做好账务核减。

2. 除国有资产以外的公建房屋、集体的非住宅房屋：按上述规定进行补偿。

3. 企业生产用房：评估、协商。

4. 产权有争议的房屋：按规定核算补偿费后，争议部分由当事方协商解决，协商不成时，可由相应主管部门、司法机关依法裁决。

5. 企业用地被征收后确需重建的，可另行向市政府申请供地。

## （二）个人房屋。

个人权属合法房屋实行货币补偿、产权调换、房票安置，三种方式供被征收人自愿选择。

### 1. 货币补偿。

由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定，给予一次性货币补偿。对评估确定的被征收人房屋价值有异议的，可以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，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

### 2. 产权调换。

#### （1）个人独家院。

①二层以下（含二层）的房屋按合法宅基地面积的 2 倍或按照一、二层合法建筑面积 1: 1.2 进行产权调换，房屋部分不再另行作价补偿。

②三层以上（含三层）的房屋：产权手续齐全的，实行货币补偿，不再进行产权调换；产权手续不齐全的，按当期房屋建筑成本价进行补偿。

宅基地是集体土地的，土地面积按《河南省实施〈土地管理法〉办法》规定标准，每户不超过 134 平方米，超出 134 平方米以外部分按区域区片地价予以补偿，土地归属国有。

#### （2）临街商业房。

被认定为合法的商业建筑面积，按市场评估价进行货币补偿，

不再进行产权调换。

(3) 单元房、单位集资楼（家属楼）。

有合法手续的，按建筑面积 1:1 调换产权；建筑手续不齐全（房屋、土地部分有手续或批少建多）的，由开发商或住户按程序补交齐所有款项后，按房屋面积 1:1 调换产权，不依法依规缴纳款项，按违法建筑进行处理，不予安置补偿。

(4) 选择产权调换安置的，原则上只安置一套房屋，剩余部分采取货币补偿或房票安置。

### 3. 房票安置。

房票安置是指征收人按照产权调换的政策，将就地就近安置地应安置的房屋转化为货币，以房票形式出具给被征收人，由被征收人凭房票向参与房票结算的房地产开发企业购买商品房的，以房票抵付购房款用于房屋征收安置的行为。

①房票限定在城市规划区内使用，房票所有人可以选择购买城市规划区内五证齐全、且在房管部门已备案的商品住宅、商业用房、经济适用房（需符合经济适用房申报条件的）及政府允许出售的剩余安置房屋。

②房票安置方式由被征收人自愿选择。实施房票安置的，应将房票安置方式的相关事项在征收补偿安置协议中载明。

③房票在有效期内可以转让、赠与、继承。房票转让、赠与、继承的应当经当事人双方共同确认，并经房票管理办公室登记变更后发生法律效力。

④房地产开发企业与房票管理办公室结算房票，现房的首期拨款 40%，交房时拨款 40%，初始登记后付清剩余 20%；期房的首期拨款 20%，交房后拨款 60%，初始登记后付清剩余 20%，每月结算一次。

（三）室内装饰装修及附属物补偿：按照邓政〔2017〕35 号文件规定标准计算。

（四）承租户（商户）停业损失补偿：按照邓政〔2017〕35 号文件规定标准执行。

## 五、相关补助奖励

（一）临时安置费：一是被征收人选择产权调换期房安置的（不含提供过渡周转房的），临时安置费按被征收房屋合法建筑面积每平方米每月 6 元计算，按实际过渡期限据实支付。每户每月不足 300 元的按 300 元支付。过渡期从被征收人签订补偿安置协议之日起计算。二是被征收人选择货币补偿的，按被征收房屋合法建筑面积，一次性发放 2 个月的临时安置费，每户每月不足 300 元的，按 300 元支付。三是被征收人选择房票安置的，临时安置费按 12 个月计算。

（二）搬迁补助费：按房屋合法建筑面积，每平方米一次性补助 8 元。

（三）生活补助费：按常住人口数，每人一次性补助 200 元。

（四）搬迁奖励费：在房屋征收决定规定的签约期限内，被征收人按期完成搬迁的，根据被征收人所在区域实际情况，分别

给予一定的奖励。

（五）选房次序奖励：依据被征收人签订补偿安置协议、腾空房屋、交钥匙的先后顺序，挑选栋号、楼层、面积及户型。

（六）选择货币补偿的被征收户和涉拆的公房承租户，符合保障性住房条件的，优先给予相应安排。

（七）优惠政策：安置房交付后，住户在办理产权手续时，行政性收费全免，服务性收费减半收取，不能减免的税费按下限收取。

## 六、结算方式

（一）选择货币补偿的被征收人：在协议签订，交钥匙、腾空房屋后，按照标准算清补偿、补助、奖励等各项费用后，一次兑付给被征收人。

（二）选择产权调换的被征收人：在签订补偿安置协议、腾空房屋、上交钥匙后，一次性支付相关补助奖励费用；安置房建成交付使用时，根据所选户型面积与安置房面积差额部分，各计其价，互找差价，一次性结清全部费用。

（三）选择房票购买商品作为安置房的被征收人，购房款不得低于房票金额的 85%；房票金额购房后剩余部分，由市财政负责结算。被征收人用房票抵付购房款，不足部分由被征收人自行支付；尚有余额的，余额部分由被征收人与市财政结算。

## 七、房屋拆除

被征收人在协议签订、交钥匙、腾空房屋后，房屋拆除工作

由项目征收主体单位按工程管理规定，委托有资质的施工单位统一实施。

## 八、特殊情况房屋的处理

被征收房屋及其附属物有下列情况之一的，由征收实施单位提出补偿安置方案，报房屋征收办公室审核同意，经公证机关公证，并办理证据保全、补偿费提存后，先行拆除：

- （一）产权不明或所有人下落不明的；
- （二）产权有纠纷尚未解决而建设项目又急需拆除的；
- （三）产权共有人对征收补偿安置达不成协议的。

## 九、争议解决办法

征收实施人与被征收人或房屋承租人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成协议的，参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条、第二十八条之规定执行。

## 十、其它

（一）项目建设指挥部依据本办法规定，根据各区域实际情况，制定具体房屋征收补偿安置方案。

（二）本办法在实施前已经市政府批准并开始征收的项目，按原征收补偿安置方案执行。

（三）本办法未能涵盖的其它事宜，由房屋征收办公室会同有关部门提出意见，报市政府批准后实施。

HNDZD-2018-ZF003

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室。

---

邓州市人民政府办公室

2018年2月28日印发

---

