

鹿邑县人民政府文件

鹿政文〔2015〕60号

鹿邑县人民政府 关于印发鹿邑县城市规划区内集体土地上 房屋征收与补偿安置实施方案的通知

各乡（镇）人民政府，各办事处，县产业集聚区（农场）管委会，
县政府各部门：

为确保项目建设顺利实施，切实维护被征收房屋所有人的利益，依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）、《河南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干规定的通知》（豫政〔2012〕39号）等相关法律法规和政策规定，经县政府第32次常务会议研究，结合我县实际，制定本方案。

一、指导思想

以科学发展观为统领，坚持以人为本，以构建和谐社会和加快经济发展为指导，以提升城市综合功能，提高土地使用效益为

核心，以优化居住条件，改变城市面貌，提高群众生活水平为目的，采取“政府主导实施、部门分工负责、社会广泛参与”的模式，树立“依法征收、让利于民、服务于民、和谐搬迁”的理念，确保征收工作顺利完成，为项目建设创建良好环境。

二、基本原则

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

三、基本情况

- (一) 征收范围：具体征收范围以征收决定公布为准。
- (二) 征收主体：鹿邑县人民政府。
- (三) 征收部门：鹿邑县住房和城乡建设局。
- (四) 征收实施单位：属地乡（镇）、办事处（管委会）人民政府。
- (五) 被征收人：征收范围内集体土地上房屋的权属人。
- (六) 征收期限：具体征收期限以征收决定公告为准。

四、房屋征收

(一) 县政府组织有关部门，对征收补偿方案及其配套政策进行论证，并在房屋征收范围内予以公布，采取召开听证会、收集书面意见等方式征求公众意见。

(二) 县政府在作出房屋征收决定前，应按照有关规定进行社会稳定风险评估，通过后，按程序进行实施。

（三）县政府作出书面的房屋征收决定后，应当及时在房屋征收范围内予以公告。

（四）房屋征收范围确定后，被征收人不得在征收范围内实施一切不当增加补偿费用的行为。

（五）作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

五、征收补偿

（一）补偿方式实行货币补偿与房屋安置相结合的方式。对被征收人的货币补偿包括：

- 1.被征收房屋价值的补偿；
- 2.因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- 3.因征收房屋造成停产、停业损失的补偿；
- 4.地上附属物的补偿；
- 5.临街合法营业用房给予适当补偿。

（二）实施房屋征收应先补偿、后搬迁。

（三）被征收房屋总补偿额=被征收房屋评估价+附属物价值+搬迁补偿费+临时安置费（过渡费）+奖励。

（四）房地产价格评估。

房地产价格评估机构由被征收人在规定期限内从房屋征收部门备案的评估机构名单中协商选定（提供三家以上奇数）。在规定期限内协商不成的，采取抽签或摇号的方式随机选定。

征收范围内所有被征收房屋，由选定的房地产价格评估机构根据《房屋征收评估办法》，按类似房地产的市场价格，结合被

征收房屋的区位、用途、建筑结构、楼层、层高、朝向、新旧程度等影响被征收房屋价值的因素进行评估。

被征收房屋及其附属物的评估价值作为征收补偿的依据；用于产权调换房屋的评估价值，作为房屋征收实施单位与被征收人进行产权调换互补差价的依据。

（五）搬迁的补偿费按照合法建筑面积每平方米给予 10 元搬迁补偿。

（六）临时安置的补偿按照被征收房屋合法建筑面积每平方米每月 6 元标准给予被征收人临时安置补偿，由被征收人自行过渡，过渡期限为 6 个月，若 6 个月内确保被征收人按时入住的，按 6 个月支付，若超过 6 个月的，按实际入住时间补发过渡费。若超过 18 个月的，从第 19 个月开始，按照被征收房屋合法建筑面积每平方米每月 10 元标准给予补偿。过渡期限自被征收人腾空交付房屋之日起计算。

（七）合法宅基地的认定。

被征收房屋合法宅基地使用权性质、用途和面积，以土地使用权证书载明的为准，未领取土地使用权证的，按照《土地管理法》、《城乡规划法》和《河南省农村宅基地管理办法》的规定，由属地乡镇政府会同国土、规划、住建部门进行认定。

有下列情形之一的，不得认定为单户合法宅基地：

1. 出卖、出租或以其它形式非法转让房屋的；
2. 一户一子(女)已有一处宅基地的；
3. 户口已迁出不在当地居住的；

- 4.年龄未满十八周岁的；
- 5.其它按规定不应安排宅基地用地的。

（八）被征收房屋的认定。

被征收房屋的性质、建筑面积以房屋权属证书及权属档案的记载为准；对于所有权登记面积与实际面积不符或未经登记的房屋，由项目建设指挥部组织相关部门实测后进行认定、处理，以认定、处理结果为准。

被征收人对被征收房屋的性质、建筑面积有异议的，应当向房屋征收相关部门提出书面确认申请。

单户房屋认定合法建筑面积按照合法宅基地面积×容积率不大于 1.44 确定（最高不超过 240 平方米）。

被征收房屋超出 240 平方米部分的面积，需经项目建设指挥部认定其建筑性质，被认定为是合理的，按照本类型房屋评估价的 60%予以补助；被认定为是不当增加补偿费用的违法建筑的，不予补偿。

单户房屋认定合法建筑面积低于 240 平方米的，合法建筑面积按照上述规定补偿；与规定最高合法建筑面积 240 平方米的差额部分，按照该户房屋评估平均价格的 50%予以补助。

房屋实际面积超出或低于 240 平方米部分的补助均不再列入奖励范围。

依法落实农村集体宅基地一户一宅规定。一户两宅(或多宅)的，只有一处享受以上补助政策，多余的宅基地上的房屋面积按评估价值的 60%给予补助。

不符合分户条件和宅基地管理政策的，不得分户计算。

（九）非法买卖、侵占集体土地，违反《城乡规划法》，私搭乱建的房屋和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

（十）对被征收人的宅基地和责任田地的补偿，由县国土部门依据有关法律、法规规定，按标准进行补偿。

房屋被依法征收时，被征收房屋土地使用权同时收回。

（十一）对被征收人地上附属物的补偿,按照规定执行。

（十二）房屋征收实施单位与被征收人依照本方案的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于安置的房屋地点和面积、搬迁费、临时安置补助费、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议的，另一方当事人可以依法向人民法院提起诉讼。

（十三）对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者征收决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

（十四）房屋征收实施单位与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，由县房屋征收部门报请县政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内公告 3 个工作日。

被征收房屋有下列情形的，由房屋征收部门会同属地乡镇政府报请县人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内公告 3 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；

4.法律、法规规定的其他情形。

经项目所在地村委会证明，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。

被征收人对补偿决定不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。

（十五）被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，依法申请人民法院执行。

六、房屋安置

（一）安置区规划建设。

坚持高起点规划、高标准建设、高水平管理，突出特色、立足长远、科学合理，建设新型安置社区。

安置房社区由县政府根据城乡规划要求，统一规划、统一建设、统一调配安置、统一管理。

安置房社区规划设计按照《居住区规划设计规范》进行编制，合理确定各项用地指标和建筑标准，合理规划公共设施，合理配套基础设施，合理布局服务设施。

（二）安置办法。

1.安置标准：被征收人按照合法户籍人口数量以人均住房 30 平方米/人的标准进行安置。安置户按照应安置面积数选择户型面积，安置标准以内的面积按成本价结算，超标部分的面积按评估的市场价结算；不足部分面积按市场价减去成本价的标准给被征收人予以补偿。

2.安置地点：一事一定。

3.安置房成本价确定的原则：成本价=建筑安装工程费+楼面地价。楼面地价按土地出让价合理价格确定。安置区的公共配套设施由政府投资建设，不计入成本价。

安置房用地为国有土地的，办理房屋产权证所应缴行政性收费全免，税收由被安置户按照规定缴纳。安置房用地为集体土地的，行政性收费全免，税收由被安置户按照规定缴纳，土地成本不计入成本价。安置户所缴纳的税收，除上缴国家部分外，剩余全部补贴安置户购房。

4.安置房成本价的楼层差价系数为：七层带电梯的，一楼 0、二楼-2%、三楼-4%、四楼-6%、五楼-6%、六楼-6%、顶楼-15%。六层不带电梯的，一楼 0、二楼-3%、三楼-5%、四楼-8%、五楼-15%、六楼-25%。

其它楼房成本价的楼层差价系数参照此标准另定。

5.家庭人口数按公安部门的正规户口簿确定，一户多簿的合并后计数。迁出的不予计数（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。

6.已出嫁的姑娘，但户口未迁出的，不享受安置有关政策。

7.已出嫁的姑娘户口未迁出，长期在本村生活，有宅基地并建有房产，丈夫户口已迁入并长期在该村生活的，由本人写出申请，村民代表讨论通过，村委会出具证明后，享受安置有关政策。

8.已出嫁的姑娘，离婚后户口重新迁回本村的，不享受安置有关政策。

9.丧偶再婚带子女的村民，户口已迁入，由本人写出申请，村民代表讨论通过，村委会出具证明后，享受安置有关政策。

10.有两个及两个以上男孩家庭，应与父母居住的1个男孩除外，其余年满18周岁的未婚男孩，没有宅基地的，可按成本价多购买50平方米安置住房。

11.新出生的婴儿，计划内出生的，村委会出具证明后，享受安置有关政策；计划外出生的，按计划生育有关政策处理到位后，可享受安置有关政策。

12.新娶的媳妇，户口已转入，凭结婚证和村委会证明，可享受安置有关政策。

13.安置房的成本价由县发改会同财政、审计、住建、国土等相关部门测算确定；安置房的评估市场价由房地产价格评估机构评估确定。

14.安置房结算方法：选定房号后三天内缴纳该房屋总价款的50%，交付房屋钥匙时再缴纳50%；结清房价，方可入住。

15.安置时按照房屋拆除顺序，谁先拆除、谁先选房。

16.坚持统一规划、分区安置的原则。

17.安置社区的物业后勤管理由社区委员会按照有关规定进

行规范化管理。

七、奖励措施

(一) 被征收人在公告规定的征收和搬迁期限内, 签订协议完成搬迁并拆除的, 或申请征收实施单位统一拆除的, 经验收合格后, 以被征收房屋面积(包括: 240 平方米以内的实有房屋补偿款+搬迁费+过渡费)为基数予以奖励。前 10 天内完成拆除的, 奖励每平方米 200 元; 后 10 天内完成拆除的, 奖励每平方米 100 元; 超过 20 天的, 不予奖励; 超出 240 平方米以外的不予奖励; 构筑物 and 附属物拆除不予奖励。过期拒不搬迁和拆除的, 依法申请人民法院强制执行。

(二) 被征收人接受货币安置的, 在 2017 年 12 月 31 日以前期限内购买城市规划区内房地产开发商品房的, 被征收人提供购买商品合同及当地身份证、户口本等相关合法证件, 按户籍人口数量每人给予 3 万元奖励。

(三) 被征收户在规定搬迁期限内自行搬迁的, 经验收合格由县政府委托有资质的拆迁公司统一拆除。

八、工作步骤

(一) 申请征收房屋程序。

1. 办理好项目立项、土地使用、规划许可等手续;
2. 通知相关单位暂停办理相关手续;
3. 确定房屋征收实施单位;
4. 征收补偿费足额到位。

(二) 拟作出房屋征收决定。

1. 对房屋调查登记、认定；
2. 拟定征收补偿方案并上报；
3. 组织对征收补偿方案论证；
4. 公布征收补偿方案；
5. 修改征收补偿方案并公布；
6. 实施社会稳定风险评估；
7. 作出房屋征收决定，在征收范围内发布公告。

（三）房屋征收补偿程序。

1. 选择房地产评估机构，并对被征收房屋价值进行评估；
2. 公示评估结果，征求群众意见；
3. 签订房屋征收与补偿安置协议；
4. 对建筑物、构筑物、附属物实施拆除。

九、保障措施

（一）加强领导，落实责任。根据工作实际，项目建设指挥部召集相关部门人员，对照有关政策，召开专题会议，制定房屋征收优惠政策，研究、出台实施措施，保证工作顺利进行。

（二）村民自治，民主监督。由村民大会选出村民代表，让广大村民直接行使民主权利，依法办理自己的事情，实现村民对房屋征收的参与权；在民主监督中，实行村务公开，村民有权监督村委会工作和干部的行为，落实群众的知情权和评议权。

（三）领导分包，化解任务。在县委、县政府的统一领导下，项目分包领导协调组织相关单位，深入一线；各相关单位主要领导亲自挂帅，靠前指挥，推动工作全面展开。

（四）广泛动员，营造氛围。组织专门宣传队伍，深入村中进行宣传。组织党员、群众代表、村民组长和两委成员学习讨论相关政策、方案。通过多种途径、多种形式做好群众的宣传解释工作，深入被征收户家中，宣传大政方针，激发群众支持和参与城市建设的热情。

（五）完善措施，狠抓落实。各相关单位要深入基层，广泛调研，采取有效措施，齐心协力，各司其职，各负其责，共同做好各项工作。

2015年12月2日

