

# 周口市人民政府文件

周政〔2017〕46号

---

## 周口市人民政府 关于中心城区棚户区（城中村）改造房屋征 收与补偿安置工作指导意见

各县（市、区）人民政府，市经济开发区、东新区、港口物流产业集聚区管委会，市人民政府各部门：

为规范周口市中心城区棚户区（城中村）改造项目国有土地和集体土地上房屋征收补偿安置行为，切实维护被征收人的合法权益，积极稳妥推进棚户区（城中村）改造，打造生态宜居的城市环境，造福人民群众，现对补偿安置工作提出如下意见。

## 一、工作原则

(一) 依法按政策办事的原则。认真贯彻国家、省、市关于国有、集体土地上房屋征收补偿安置的有关法律、法规及政策规定，严格房屋征收安置程序，切实维护被征收人的合法权益。

(二) 以人为本、造福于民的原则。对被征收人的合法权益依法予以足额补偿。安置房的选址、设计和功能配套要便民、利民、惠民，使被征收人的居住环境得到明显改善。

(三) 公开、公平、公正的原则。坚持补偿安置政策公开、程序公开，及时发布征收公告，“一把尺子量到底”，做到透明征收、阳光操作，接受人民群众和社会各界的监督。

(四) 保持政策连续性的原则。参照我市过去征收补偿安置的有关政策，结合当前实际，确定合理的补偿安置标准。

(五) 市级统筹、区级实施的原则。中心城区棚户区（城中村）改造，由市级融资平台统一筹措资金，各区政府（管委会）具体负责本辖区的房屋征收补偿安置工作。

## 二、工作依据

(一) 《中华人民共和国村民委员会组织法》《土地管理法》《城乡规划法》；

(二) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 590 号）；

(三) 《住房和城乡建设部关于印发国有土地上房屋征收评估办法的通知》（建房〔2011〕77号）；

(四) 《河南省农村宅基地用地管理办法》（豫政〔1992〕122号）；

(五) 《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）；

（六）《周口市人民政府关于中心城区违法占地违法建设的处理意见》（周政〔2011〕26号）；

（七）《周口市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（周政〔2012〕63号）；

（八）《周口市城市规划区内集体土地上房屋征收与补偿安置办法（试行）》（周政〔2012〕64号）；

（九）《周口市国有土地上房屋征收补偿安置及补助奖励标准》（周政〔2012〕95号）；

（十）《周口市农村村民住宅建设管理暂行办法》（周政办〔2017〕36号）。

### 三、适用范围

市中心城区计划实施棚户区（城中村）改造范围内所涉及的国有及集体土地上房屋。

### 四、补偿安置标准

#### （一）国有土地上的房屋征收与补偿安置

##### 1.土地及房屋合法产权面积的认定

（1）土地面积以《国有土地使用权证》为准。

（2）房屋依据市规划局审批的《建设工程规划许可证》、市住房城乡建设局（原市房地产管理局）颁发的《房屋所有权证》、市国土资源局颁发的《不动产权证书》记载的面积；2004年航拍图显示的房屋面积；合法宅基地上容积率1.5以内（含1.5）的房屋面积。

（3）相关部门出具的合法有效的证明材料。

##### 2.房地产评估机构的选定

房屋征收部门推荐不少于 3 家具有相应资质的房地产评估机构在征收范围内公布，作为候选征收评估机构。由被征收人以协商、投票或随机抽取方式选定评估机构，对被征收区域内的房屋和构筑物进行评估。

### 3. 补偿安置的方式与标准

采取货币补偿和产权调换两种方式，由被征收居民自主选择。

#### (1) 居民住宅房屋的补偿安置

##### ① 居民住房的货币补偿

单元楼房：根据房屋所在区位、楼层、成新和房屋建筑结构进行市场价格评估，并上浮 30% 作为货币补偿，上浮后每平方米不足 3000 元的，按 3000 元的标准补偿，超过 3000 元/m<sup>2</sup> 据实补偿。

独院式房屋：合法产权面积或容积率 1.5（含 1.5）以内的面积，按评估价格（含土地补偿）上浮 30% 给予补偿，不足 3000 元/m<sup>2</sup>，按 3000 元/m<sup>2</sup> 进行补偿，超过 3000 元/m<sup>2</sup> 据实补偿；容积率不足 1.5（含 1.5）的面积，不足部分补助 3000 元/m<sup>2</sup>。容积率超过 1.5 的，以 2004 年 2 月航拍图确认其补偿标准，时间节点以后的，按现状房屋结构评估价给予救济性货币补助，砖木结构不超过 400 元/平方米、砖混结构不超过 500 元/平方米、框架结构不超过 600 元/平方米；彩钢临时房按不超过 50 元进行补偿。征迁房屋不在 2004 年 2 月航拍图显示区域内的，以距 2004 年 2 月最近的一次规划部门航拍图为准。

临时安置费：按被认定的合法建筑面积每月 6 元/平方米（不包括违法建筑）计算，不足 400 元的按 400 元发放，一次性发放

6个月的临时安置费。

搬迁补助费：按照合法房屋面积，补助8元/平方米，按该标准计算不足800元的，按800元发放。

## ②居民住房的产权调换

产权调换的标准：认定的合法被征收房屋面积进行1:1产权置换，不结算差价；2004年航拍图未显示的独院式住房，容积率超过1.5且不能提供合法有效手续的房屋面积，只给予房屋建筑结构价货币补偿；独院式住房容积率低于1.5的，按1.5补齐安置，不补差价。

产权调换房超过被征收房屋合法面积20%以内的，按照政府提供的安置房价格优惠10%，超过20%的部分，按政府提供的安置房价格结算。产权调换房原则上一户一套。在签订《房屋征收补偿协议》时，超购面积需预付超购房屋价款的30%，剩余价款待交房核算时一次结清。

房屋征收公告下发前，被征收人已享受城市最低生活保障的，或家庭主要成员残疾、生活特别困难，且被征收房屋面积不足50平方米的，按50平方米进行房屋置换，不补差价。被征收房屋面积在50平方米以上的，可置换接近面积的户型，不超过5平方米的部分免收增加面积款，超过5平方米的部分，按政府提供的安置房价格结算。

临时安置费：按被认定的合法建筑面积每月6元/平方米（不包括违法建筑）计算，不足400元的按400元发放，一次性发放6个月的临时安置费。安置房为多层建筑的，过渡期限原则上不超过24个月；安置房为高层建筑的，过渡期限原则上不超过30个月。若实际过渡期限超过规定过渡期限的，加倍发放临时安置

费。

搬迁补助费：按照合法房屋面积，补助 8 元/平方米，按该标准计算不足 800 元的，按 800 元发放。

#### (2) 商业经营性用房的货币补偿

房屋的货币补偿：被征收房屋的《房屋所有权证》、《不动产权证书》上注明“商业”用途的，以市场评估价格进行补偿。

政策性补助：按照被征收房屋分户评估价格的 20% 给予补助。

搬迁补助：按照被征收房屋证载建筑面积，补助 8 元/平方米。

商业经营性用房面积的认定：有证的以证载面积为准，现房面积小于证载面积的，以实测面积为准。

商业、服务性企业，根据其纳税证明，结合停业前 3 年的平均利润值，给予 3 个月的利润损失补助。

#### (3) 工业、仓储、办公用房及学校的货币补偿

房屋的货币补偿：根据房屋所在区位、楼层、成新和房屋建筑结构现状进行市场价格评估补偿。

土地价值按区位及性质进行市场价格评估补偿。

政策性补助：工业、仓储、学校、办公用房按照被征收房屋评估价格的 20% 给予补助。

搬迁补助：工业、仓储用房按其房屋评估价的 10% 给予补助；办公用房及学校按照被征收房屋面积，补助 8 元/平方米。

工业生产性企业，根据其纳税证明，结合停产前 3 年的平均利润值，给予 6 个月的利润损失补助。

#### 4. 其它补偿

(1) 附属物及装饰装修的补偿，由房地产价格评估机构按照有关标准结合市场价格计算。

(2) 天然气、有线电视、网络宽带等，按有关部门规定标准补偿。

## 5. 奖励

(1) 搬迁奖励：对被征收人在规定的搬迁期限内签订征收补偿协议、完成搬迁、交付被征收房屋的，每户奖励 5000 元。按被征收房屋的合法建筑面积，在征收补偿方案确定的奖励期限前二分之一时间内搬迁完毕，给予 200 元/平方米的奖励；在奖励期限后二分之一时间内搬迁完毕，给予 100 元/平方米的奖励。超过奖励期限，不予奖励。

(2) 组团奖励：在规定的搬迁期限内，排房住宅全部搬迁的，除享受第一条搬迁奖励外，每户再奖励 1 万元；整栋楼房搬迁的，除享受第一条搬迁奖励外，每户再奖励 1 万元。超过期限，不予奖励。

(3) 产权调换奖励：选择产权调换的被征收人，按应调换面积，在征收补偿方案确定的奖励期限前二分之一时间内拆除房屋的，给予合法房屋面积 20% 的调换奖励；在奖励期限后二分之一时间内拆除房屋的，给予合法房屋面积 10% 的调换奖励。超过期限，不予奖励。

## (二) 集体土地上的房屋征收与补偿安置

### 1. 房屋合法产权面积的认定

按照《河南省实施〈土地管理法〉办法》第 53 条第一款、第二款之规定，确定合法宅基地面积，每户按 0.25 亩认定并享受安置；宅基地与责任田挂钩的，公示认定后享受安置，责任田

土地同时增减补偿；一户多房的，只能认定一处为合法宅基地；单户房屋认定合法建筑面积最高不超过 240 平方米；超过 240 平方米的，需提交合法有效的手续。

## 2. 房地产评估机构的选定

房屋征收部门推荐不少于 3 家具有相应资质的房地产评估机构在征收范围内公布，作为候选征收评估机构。由被征收人以协商、投票或随机抽取方式选定评估机构，对被征收区域内的房屋和构筑物进行评估。

## 3. 补偿安置的方式与标准

集体土地上房屋的补偿安置，采取货币安置和实物安置两种方式，由村民自主选择。

### (1) 村民住宅货币安置

合法宅基地上建筑面积 240 平方米以内的房屋，按照现状进行建筑结构价评估给予补偿，每处（整处）宅基地上建筑面积不足 240 平方米，不足部分每平方米补助 300 元。

合法宅基地上 240 平方米以外的超出面积，以 2004 年 2 月航拍图确认其补偿标准：时间节点以前的，按现状房屋结构评估价给予救济性货币补助，砖木结构不超过 400 元/平方米、砖混结构不超过 500 元/平方米、框架结构不超过 600 元/平方米；时间节点以后的，按现状房屋结构评估价给予救济性货币补助，砖木结构不超过 300 元/平方米、砖混结构不超过 400 元/平方米、框架结构不超过 500 元/平方米；彩钢临时房按不超过 50 元进行补偿。征迁房屋不在 2004 年 2 月航拍图显示区域内的，以距 2004 年 2 月最近的一次规划部门航拍图为确认标准。

为了鼓励被征迁人选择货币安置方式，按每户应享受的安置



面积，给予货币安置补贴，具体标准由各区人民政府（管委会）根据实际情况自行制定，报周口市人民政府房屋征收管理办公室审核。同时，按合法房屋面积，给予8元/平方米的搬迁补助费。按合法房屋面积每月6元/平方米（不包括违法建筑）计算临时安置费，不足400元的按400元发放，一次性发放6个月。

## （2）村民住宅实物安置

合法宅基地上建筑面积240平方米以内的房屋，按照现状进行建筑结构价评估给予补偿。每处（整处）宅基地上建筑面积不足240平方米，不足部分每平方米补助300元。

合法宅基地上240平方米以外的超出面积，以2004年2月航拍图确认其补偿标准：时间节点以前的按现状房屋结构评估价给予救济性货币补助，砖木结构不超过400元/平方米、砖混结构不超过500元/平方米、框架结构不超过600元/平方米；时间节点以后的按现状房屋结构评估价给予救济性货币补助，砖木结构不超过300元/平方米、砖混结构不超过400元/平方米、框架结构不超过500元/平方米；彩钢临时房按不超过50元进行补偿。征迁房屋不在2004年2月航拍图显示区域内的，以距2004年2月最近的一次规划部门航拍图为确认标准。

每处合法宅基地上的房屋，实物安置面积为240平方米，超过部分只进行救济性货币补助，不享受其它补助和奖励。因市政道路施工或其它项目已对部分宅基地和房屋征用的，剩余部分又被征用，两次实物安置面积之和不大于240平方米。

政府提供的安置房，依据区位和房屋结构价格为700-900元/平方米（包含首次房屋维修基金65元/平方米），被征收人的房屋与安置房各计各价，结清差价。每户安置房超购面积在10%

以内，按照安置房建筑成本价格结算；超过 10% 的部分，按市场价格结算。

临时安置费：按被认定的合法建筑面积每月 6 元/平方米（不包括违法建筑）计算，不足 400 元的按 400 元发放，一次性发放 6 个月的临时安置费。安置房为多层建筑的，过渡期限原则上不超过 24 个月；安置房为高层建筑的，过渡期限原则上不超过 30 个月。若实际过渡期限超过规定过渡期限的，加倍发放临时安置费。

搬迁补助费：按照合法房屋面积，补助 8 元/平方米，按该标准计算不足 800 元的，按 800 元发放。

### （3）工业企业、养殖场、仓储、办公用房及学校的补偿

房屋的货币补偿：集体建设用地上的合法工业企业、养殖场、仓储、办公用房及学校，按照现状进行建筑结构价评估，给予货币补偿。

政策性补助：办公用房及学校按照被征收房屋评估价格的 20% 另外给予补助。

搬迁补助：工业企业、仓储用房按照其评估价的 10% 给予补助；办公用房及学校按照被征收房屋面积，补助 8 元/平方米。

停产停业补偿：商业、服务性企业，根据其纳税证明，结合停业前 3 年的平均利润值，给予 3 个月的利润损失补偿。工业企业，根据其纳税证明，结合停产前 3 年的平均利润值，给予 6 个月的利润损失补偿。

### （4）其它构筑物及附属物的补偿

按照现状进行建筑结构价评估，给予货币补偿。

## 4. 奖励

(1) 搬迁奖励：对被征收人在规定的搬迁期限内签订征收补偿协议、完成搬迁、交付被征收房屋的，每户奖励 5000 元。按照每处（整处）宅基地 240 平方米以内的房屋面积，在补偿方案确定的搬迁期限前二分之一时间内搬迁完毕，给予 200 元/平方米的奖励；在搬迁期限后二分之一时间内搬迁完毕，给予 100 元/平方米的奖励。超过期限，不予奖励。

(2) 组团奖励：在每个征收项目区域内，一个村民组为一个组团；在规定的奖励期限前二分之一时间内搬迁完毕并拆除房屋的，每户奖励 1 万元；在规定的奖励期限后二分之一时间内搬迁完毕并拆除房屋的，每户奖励 5000 元；超过期限，不予奖励。

## 五、对“两违”建设的处置

在房屋征收过程中，要认真甄别，严格把关，凡属“两违”建设的，依据《周口市人民政府关于中心城区违法占地违法建设的处理意见》（周政〔2011〕26 号）和《中共周口市委办公室、周口市人民政府办公室关于印发周口市中心城区集中整治违法用地违法建设专项行动方案的通知》（周办文〔2017〕24 号）精神，依法予以拆除，不予补偿。

## 六、保障措施

(一) 加强领导，成立组织。各区政府（管委会）要成立由主要领导任组长的棚户区（城中村）改造领导小组，对房屋征收安置工作全过程进行指导、监督和管理。每个征收项目区域，都要建立工作指挥部，实行领导分包责任制，确保按时完成征收任务。

(二) 广泛宣传，搞好引导。要采取多种形式，宣传棚户区（城中村）改造的重要意义，把有关政策向群众讲深讲透，赢得

群众的理解、支持和配合。要始终坚持以人为本、造福于民，充分征求群众意见，政策程序公开透明，全程接受群众监督，切实做到亲情征迁、和谐征迁。

（三）党员带头，示范引领。各级各部门和广大党员干部、公职人员都要顾全大局、率先垂范，在棚户区（城中村）改造中发挥模范带头作用。

（四）强化督查，严明纪律。对此项工作要切实加强督促检查和资金审计，确保征迁安置工作顺利进行，征迁资金及时足额发放。对弄虚作假、侵占挪用征迁补偿资金的，按照有关规定严肃处理，直至追究法律责任。

## 七、其它事项

（一）周口市人民政府房屋征收管理办公室负责对本指导意见的解释和具体实施工作的监督。各区要根据本指导意见，结合自身实际，制定具体实施细则。

（二）本指导意见适用于2017年8月25日后启动实施的棚户区（城中村）改造项目；本意见下发前正在实施的项目，按原政策标准执行。

（三）为了规范操作，公平公正，接受社会监督，对被征收人房屋资料实行一户一档，签订补偿安置协议时，要附带不同方位的照片以备查验。要建立统一规范的房屋征收与补偿安置登记确认表，对征收房屋合法性、面积、手续、补偿金额、奖励金额等事项实行“六签字”予以确认，签字人员分别为：征收人、被征收人、村委会（居委会）负责人、办事处负责人、区级工作组组长、市级工作组组长。



2017年8月24日

周口市人民政府办公室

2017年8月24日印发