

附件

# 潢川县金融大道南段项目集体土地上房屋征收 补偿安置方案

(征求意见稿)

为保障被征收人合法权益，保证房屋征收工作依法有序进行，根据有关法律规定，特制定潢川县金融大道南段项目集体土地上房屋征收补偿安置方案。

## 一、征收范围及、安置对象和签约期限

(一) 征收范围：弋阳路以北、拟建的潢川县金融大道南段的潢川县弋阳街道办事处辖区(刘靛行村和建国村)的房屋、建(构)筑物及地上附属物，具体征收范围以项目用地红线图为准。

(二) 安置对象：征收范围内具有合法土地房屋权属证明的产权所有人及其他依法应予补偿安置的对象。

(三) 签约期限：自房屋征收补偿安置方案确认之日起 30 日内为签约期限，具体起止日期另行公示。

## 二、征收补偿的依据

(一) 《中华人民共和国土地管理法》

(二) 《中华人民共和国城乡规划法》

(三) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》

(四) 《河南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》

(五) 其他相关法律法规和政策。

## 三、征收及实施单位

潢川县人民政府为征收主体，征收部门为潢川县土地房屋征

收服务中心，征收实施单位为弋阳街道办事处。

#### **四、房屋征收补偿安置原则**

（一）凡具有土地、规划建设、房管等合法手续或经所在村（社区）和辖区街道办事处认定为集体经济组织成员在宅基地上依法依规建成的房屋，并按照本项目正式征收补偿安置方案规定时间搬迁的，均按本方案规定的标准统一安置和分类补偿。

（二）村民宅基地上的房屋及附属物在公平协商自愿签订协议的基础上，实行统一补偿安置；不要求统一补偿安置的，按附表标准进行货币补偿。统一建房安置或货币补偿的，一律不再分配宅基地。

（三）未经认定的房屋及建筑物、构筑物 and 超过批准期限的临时建筑物与构筑物不予补偿，但在本项目正式征收补偿安置方案规定的搬迁期限内自行拆除或者协议同意拆除的，给予一定的材料损失补偿；超出规定搬迁期限的，将依法拆除，一律不予补偿。

（四）凡属“三违”整治范畴的房屋等建筑物、构筑物，按县“三违”整治有关规定处理。

#### **五、房屋征收补偿安置方式和标准**

房屋征收补偿采取货币补偿或房屋产权调换。

##### **（一）货币补偿标准**

被征收人房屋及附着物的补偿，详见附表规定。

##### **（二）征收住宅房屋产权调换办法**

1、房屋产权调换依据人口（投亲、靠友的除外），经村民组、村委会、办事处三级认可，并在公安机关有户籍登记的，每人可享受 43 平方米建筑面积的安置房标准。

2、本方案认可的村民现有住房面积，按 1:1 比例与安置房面积调换。在面积对等的情况下，被征收人按以下标准补交结构差价：

- ①砖混结构二四墙规范房不补差价；
- ②砖混结构一八墙规范房补交 100 元/平方米；
- ③砖混结构一二墙规范房补交 200 元/平方米；
- ④砖瓦结构二四墙规范房补交 150 元/平方米；
- ⑤砖瓦结构一八墙规范房补交 200 元/平方米；
- ⑥砖瓦结构一二墙规范房补交 260 元/平方米；
- ⑦其他结构房屋补交 300 元/平方米；

规范房所指的是水电、门窗齐全，室内外装饰完好两项(含两项)以上的(有地板砖、墙裙、吊顶、外墙砖、外墙漆等)。

3、村民现有住房面积少于可享受安置房面积标准的，少于部分面积按每平方米 750 元补齐差价。

4、村民现有住房面积大于 300 平方米的，最高置换安置房面积不得超过 300 平方米，多出部分面积按本方案附表标准给予被征收人货币补偿。

5、被征收人安置房选定后的建筑面积，多于可调换安置房面积的：

超出面积在 10 平方米(含 10 平方米)以内的，按以下标准补交房款(一户只享受一次优惠)：

- ①3 层(含 3 层)1600 元/平方米；
- ②4 层(含 4 层)至 7 层(含 7 层)1800 元/平方米；
- ③8 层(含 8 层)至 11 层(含 11 层)2000 元/平方米；



④12 层(含 12 层)以上为 2200 元/平方米;

超出面积在 10 平方米(不含 10 平方米) 以上的房屋建筑面积, 一次性交清按本区域同期市场价格优惠 8%进行结算, 最高不得超过 50 平方米, 超过 50 平方米外的面积按同期市场价格结算。

### **(三)征收非住宅商业门面的, 选择产权置换的按照 1:1 置换。**

非住宅商业门面的认定必须同时符合以下三个条件:

- 1、必须拥有合法房屋所有权证, 且证载用途为经营性用房;
- 2、持有营业执照且登记地点与实际经营地址一致;
- 3、事实上在营业。

## **六、过渡安置**

### **(一) 过渡安置费**

被征收人选择货币补偿的, 搬迁费每户按 2000 元的标准一次性发放。临时安置费按可享受的产权调换面积每月每平方米 8 元发放 3 个月。被征收人选择产权调置换房屋, 临时安置费按可享受的产权置换建筑面积每月每平方米 8 元发放, 一年一结算, 直到安置用房交付使用为止。

### **(二) 搬迁补助费**

被征收人选择产权调置换房屋, 需要一次搬迁的, 搬迁费每户按 2000 元的标准发放; 需两次搬迁的, 搬迁费按每户 4000 元的标准发放。

## **七、奖励**

被征收房屋性质为住宅的, 被征收人在签约期限内签约并按期搬迁的, 可给予以下奖励:

(一) 自通知签约搬迁之日起 3 日内签约并按期搬迁的, 每户根据被征收房屋面积不同分别奖励 6 万元(面积 150 平方米及以上)、5 万元(面积 100 平方米以上、不足 150 平方米)和 4 万元(面积 100 平方米以下); 第 4 至 5 日内签约并搬迁的, 每户根据上述被征收房屋面积不同分别奖励 3 万元(面积 150 平方米及以上)、2.5 万元(面积 100 平方米以上、不足 150 平方米)和 2 万元(面积 100 平方米以下); 在上述签约搬迁奖励期满后再次签约、搬迁的, 不再享受签约搬迁奖。

(二) 自通知签约搬迁之日起 3 日内签约并按期搬迁的, 按被征收房屋面积奖励 500 元/平方米; 第 4 至 5 日内签约并搬迁的, 按被征收房屋面积奖励 200 元/平方米。

被征收房屋为商业门面的, 被征收人自签约期限开始之日起 3 日内签约并按期搬迁交房的, 按证载面积给予 600 元/平方米的奖励; 第 4 日至 5 日内签约并按期搬迁交房的, 按证载面积给予 400 元/平方米的奖励; 第 6 日内签约并按期搬迁交房的, 按证载面积给予 200 元/平方米奖励。

## 八、其他情况处理规定

(一) 对超出法定合法宅基地面积的部分, 被征收人逾期未签订协议或者签订协议后未按期搬迁的, 该部分建筑物不予补偿、补助。

(二) 对超出法定合法宅基地面积的独立建筑物, 被征收人逾期未签订协议或者签订协议后未按期搬迁的, 不予补偿、补助, 并按照违法建筑予以拆除。

(三) 在征收范围内的青苗及地上附着物补偿按照《潢川县人民政府关于调整潢川县县城规划区征收集体土地上房屋和附着物补偿费标准的通知》(潢政〔2019〕24号)执行(详见附件表一至四)。

(四) 非本村集体经济组织成员(外来户)购买宅基地房屋、购买宅基地自建房屋或者通过其他方式获取宅基地建造房屋的,在签约期限内签订协议并按期搬迁的,按照本方案规定的标准给予补偿安置;逾期未签订协议或者签订协议后未按期搬迁的,撤销产权证,无偿收回宅基地,房屋按照违法建筑予以拆除。

(五) 征收范围内的个别国有土地上房屋的征收可以按照《潢川县人民政府关于印发潢川县国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》(潢政〔2019〕21号)执行。

(六) 被征收人在本集体经济组织土地上有多处房屋被征收的,只享受一次安置和奖励。其余房屋在签约期限内签订协议并按期搬迁的,给予货币补偿(详见附表);逾期未签协议的,不予补偿。

(七) 集体经济组织成员经本次安置后,不再享受农村宅基地分配权利。

## **九、因征收房屋造成的停产、停业损失的补偿**

有合法营业执照的门面房,其停产停业损失按照实际合法经营面积每月每平方米100元给予补偿,仓库、院内空地不计算为经营面积。企业的停产停业损失按照实际合法经营面积每月每平方米50元给予补偿,实际合法经营面积按照砖混结构的办公室或者厂房计算,简易建筑和企业空院不计入实际经营面积。



停产停业损失补偿期限，商业、服务性行业为 3 个月，工业生产行业为 6 个月。无照经营的依法予以取缔，不再给予停产停业损失补偿。

## 十、调查测绘评估

由县征收中心、弋阳街道办事处、居委会、测绘公司等相关人员组成测绘组。工作人员调查、测绘时，被征收人应予以配合，并提供合法的房屋所有权证、土地使用权证、土地承包合同及相关证明文书等对补偿有利的各种证明资料。

被征收人拒绝配合调查、测绘的，测绘人员查阅房屋土地登记簿，并进行外围测绘，以此作为补偿依据。对院落或者房屋内无法测绘的其他附着物或者附属物，不予补偿或者补助。

## 十一、强制措施

（一）有下列情形之一的，依法予以惩处；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

- 1、单位、个人妨碍征收补偿安置工作的；
- 2、被征收人伪造、涂改、非法获得有关权属证明文件，谎报虚报数据、冒领多领征收安置补偿款的；
- 3、弄虚作假，虚报、非法迁入享受安置政策人口的；
- 4、违法信访的，依据《治安管理处罚法》及公安部《关于公安机关处置信访活动中违法犯罪行为适用法律的指导意见》（公通字〔2013〕25 号）和最高人民法院、最高人民检察院、公安部《关于依法处理信访活动中违法犯罪行为的指导意见》（公通字〔2019〕7 号），由公安机关依法处理；

5、在征收补偿安置工作中有其他违法、违纪行为的。

（二）县政府及其有关部门依法加强对建设活动的监督管理，对违反城乡规划进行建设的，依法予以处理。下列情况不予补偿：

1、违法建筑和超过批准期限的临时建筑；

2、房屋征收范围确定后，对被征收房屋及其附属设施进行改造、拆建、装修的；

3、房屋征收范围确定后擅自栽种的花卉苗木；

4、未经允许擅自改变土地用途修建鱼塘、水池等设施的。

## 十二、附则

（一）坚持信息公开。信息公开内容包括征地补偿安置方案（征求意见稿）、征地补偿安置方案正式稿、征求意见结果、土地和房屋丈量信息、评估机构选定公告及结果、分户初步评估结果、每户人数、签订协议并按期搬迁顺序、被征地农民获得的基本养老保险补贴等。

（二）被征收人的土地或者房屋权属存在争议的，由被征收人自行解决争议；争议部分的补偿款暂停支付，由所属街道办事处负责暂时保管，待争议解决后支付。

（三）法律文书送达地址为被征收人现在住所；如果被征收人搬离现在住所，需向征收实施单位书面告知新住所，否则，征收单位向被征收人现住所留置送达法律文书后，即视为法律文书已经送达。

（四）房屋、构筑物及附属物的转让、赠与、抵押、继承等



以合法有效手续为准。设定抵押的房屋，由抵押人和抵押权人协商解除抵押手续，取回房屋产权证书。征收具有合法产权的有租赁关系的房屋，直接对被征收人给予补偿。被征收人与房屋承租人按照《合同法》相关规定解除租赁关系，并负责承租人的搬迁事宜。

（五）被征收人签订补偿协议后，应当将土地使用权证、房屋所有权证、林权证等相关证件交给征收单位，并协助有关部门及时办理注销手续。

（六）先签先搬先选原则。按房屋腾退验收合格的先后顺序选择安置房。

（七）逾期未签约按评估价值补偿。被征收人逾期未签订协议或者签订协议后未按期搬迁的，不再按照本方案规定的补偿安置标准执行，而是对被征收合法房屋与安置房按照市场价分别由依法选定的评估机构进行评估，被征收人补交差价。对于无证房屋，仅按照一层为合法房屋进行评估补偿，其他无证房屋属于违法建筑，不予补偿，并依法予以拆除。

（八）补偿协议签订后，被征收人应当在通知期限内搬迁并腾空房屋，告知征收工作人员验收，并在验收单上签字确认。由征收单位委托有资质的拆迁公司统一拆除，以确保人员安全和符合国家“蓝天工程”的施工要求。

（九）本方案仅适用于潢川县金融大道南段项目建设区域内的集体土地征收搬迁安置补偿。

（十）本方案由潢川县土地房屋征收服务中心负责解释。

## 附表

潢川县征收集体土地上房屋和附着物补偿标准(一)

| 建(构)筑物名称     | 现状结构特征          | 单位             | 补偿标准(元) | 备 注                                            |
|--------------|-----------------|----------------|---------|------------------------------------------------|
| 房屋           | 砖混结构二四墙         | m <sup>2</sup> | 1020    |                                                |
|              | 砖混结构一八墙         | m <sup>2</sup> | 910     |                                                |
|              | 砖混结构一二墙         | m <sup>2</sup> | 800     |                                                |
| 砖瓦结构         |                 | m <sup>2</sup> | 750     |                                                |
| 砖木结构         |                 | m <sup>2</sup> | 700     |                                                |
| 简易房          |                 | m <sup>2</sup> | 300     | 含土坯房、板房                                        |
| 简易棚          |                 | m <sup>2</sup> | 110     |                                                |
| 砖围墙          | 二四墙             | m <sup>2</sup> | 65      | 高 2 米                                          |
|              | 一八墙             | m <sup>2</sup> | 50      | 高 2 米                                          |
|              | 一二墙             | m <sup>2</sup> | 35      | 高 2 米                                          |
| 猪圈           | 硬化地面、水冲设施       | m <sup>2</sup> | 130     |                                                |
|              | 简易猪圈            | m <sup>2</sup> | 22-45   |                                                |
| 水池           |                 | 个              | 100     |                                                |
| 蓄水池          | 砖石砌、水泥抹面        | m <sup>3</sup> | 380-450 | 楼顶或院内水池,总量不超过每户 20 立方米                         |
| 沼气池          |                 | m <sup>3</sup> | 500-600 |                                                |
| 地坪           | 水泥              | m <sup>2</sup> | 55-65   | 砖铺 20 元                                        |
| 隔热层          | 石棉瓦             | m <sup>2</sup> | 55      |                                                |
| 水渠           | 硬化面             | m <sup>2</sup> | 60-120  | 土渠 20-25                                       |
| 温室<br>(塑料大棚) | 玻璃、钢架           | m <sup>2</sup> | 90-110  | 无供热设施                                          |
|              | 塑料(竹木架)         | m <sup>2</sup> | 22      |                                                |
| 水井           | 机井深 10 米砖砌      | 眼              | 4000    | 口径 50 cm 以上,深度增加 1 米加 100 元(深度不足 10 米按 10 米计算) |
|              | 机井深 40 米<br>砼井筒 | 眼              | 6000    | 口径 50cm 以上,深度每增加 1 米加 150 元(深度不足 40 米按 40 米计算) |
|              | 压水井             | 眼              | 330     | 包括压井附件                                         |

|          |            |                |         |                              |
|----------|------------|----------------|---------|------------------------------|
| 电话       |            | 部              | 170     | 网线拆移费参照电话拆移费标准补偿             |
| 闭路电视     |            | 部              | 450     |                              |
| 农村供电通讯线杆 | 木杆         | 根              | 110     | 线路主干道线杆补偿标准据实协商              |
|          | 8-10 米水泥杆  |                | 500     |                              |
|          | 11-15 米水泥杆 |                | 800     |                              |
| 厕所       |            | 蹲              | 300-350 |                              |
| 太阳能      | 拆移费        | 套              | 300     |                              |
| 电热水器     | 拆移费        | 套              | 300     |                              |
| 空调       | 拆移费        | 台              | 150-250 | 窗机 150 元, 挂机 200 元, 柜机 250 元 |
| 铁护栏      |            | 米              | 60      |                              |
| 外楼梯      |            | m <sup>2</sup> | 190     |                              |
| 坟墓       | 一墓一棺       | 个              | 8000    | 每墓增加一棺增加 2000 元              |



## 潢川县征收集体土地上房屋和附着物补偿标准(二)

| 项目       | 规格胸径(公分)                                                                                                                       | 补偿标准<br>(元/株) | 备 注                                                                                           |                                                                                              |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 零星<br>乔木 | 5以下                                                                                                                            | 6             | 1. 国家、省级重点保护植物及珍稀树木，严禁移植、砍伐，确有需要的，报请林业部门同意，价格另议。<br>2. 种植密度超过林业部门技术规程规定的最高密度，按规程确定的最高密度和株数补偿。 | 1. 所有乔木、竹林、灌木及花卉苗圃等均为活立木或留圃地三月以上。<br>2. 果树包括梨、桃、杏、枣、石榴、葡萄等。<br>3. 零星竹子参照乔木补偿标准执行，零星花木参照果树执行。 |
|          | 6-10                                                                                                                           | 11            |                                                                                               |                                                                                              |
|          | 11-15                                                                                                                          | 22            |                                                                                               |                                                                                              |
|          | 16-20                                                                                                                          | 60            |                                                                                               |                                                                                              |
|          | 21-25                                                                                                                          | 110           |                                                                                               |                                                                                              |
|          | 26-30                                                                                                                          | 170           |                                                                                               |                                                                                              |
|          | 31以上                                                                                                                           | 220           |                                                                                               |                                                                                              |
| 鱼塘       | 亩                                                                                                                              | 1000          | 鱼塘内无水按青苗补偿标准执行                                                                                |                                                                                              |
|          |                                                                                                                                | 6000          | 鱼塘水深1.5米以下                                                                                    |                                                                                              |
|          |                                                                                                                                | 8000          | 人工建设，水深1.5米以上，养殖设施齐全                                                                          |                                                                                              |
| 花卉<br>苗圃 | 以实际种植的株数和当年当地市场平均价格，计算补偿费用。 超过林业部门技术规程规定的株数密度的，按林业部门技术规程规定的最高株数密度计算补偿费用。不足5000元/亩的按5000元/亩结算，最高不得超过30000元/亩，对名贵和高规格花木，给予自行迁移费。 |               |                                                                                               |                                                                                              |

## 潢川县征收集体土地上房屋和附着物补偿标准(三)

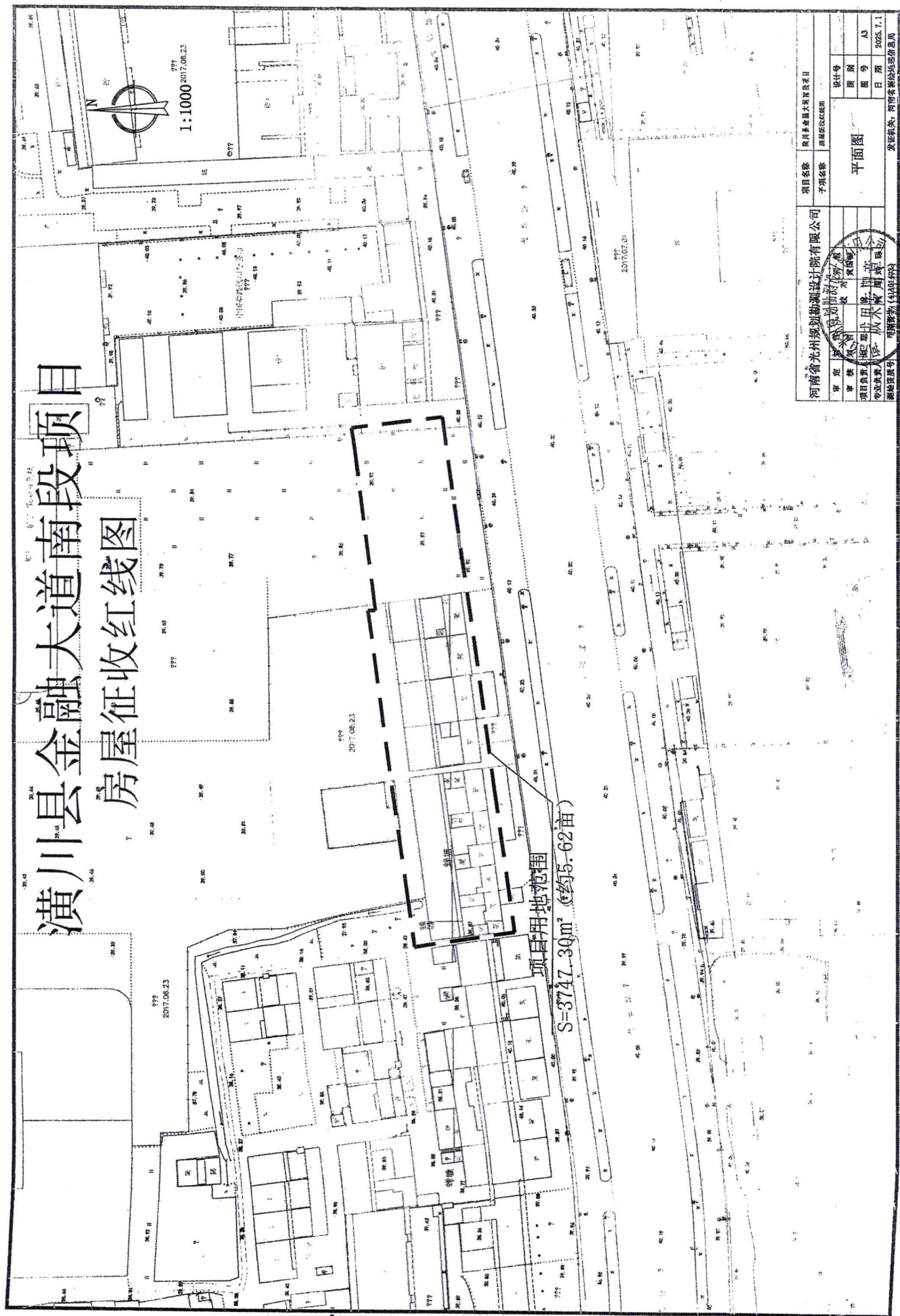
| 青苗补偿标准费 |      |                               |     |
|---------|------|-------------------------------|-----|
| 类 别     | 单 位  | 补偿标准                          | 备 注 |
| 1. 耕地   | 亩. 季 | 900-1100 元                    |     |
| 2. 菜地   | 亩. 季 | 按征地时的当季品种、产量与当地当年市场平均价格计算补偿费用 |     |

## 潢川县征收集体土地上房屋和附着物补偿标准(四)

| 房屋装修补偿分档标准（使用面积/m <sup>2</sup> ） |    |                            |              |
|----------------------------------|----|----------------------------|--------------|
| 修订后的档次                           | 项目 | 装 修 材 料                    | 折旧率          |
| 普通<br>100 元/m <sup>2</sup>       | 地板 | 瓷砖、马赛克                     | 年折旧<br>率 10% |
|                                  | 墙面 | 仿瓷涂料、厨卫墙面贴马赛克、普通灯具         |              |
|                                  | 厨卫 | 普通厨具、洁具                    |              |
|                                  | 顶面 | 石膏线装饰                      |              |
| 一般<br>150 元/m <sup>2</sup>       | 地板 | 普通天然石材、瓷砖                  |              |
|                                  | 门窗 | 外包木合板门、木窗套                 |              |
|                                  | 墙面 | 刷乳胶漆或国产墙面漆、普通灯具、少量<br>名牌灯具 |              |
|                                  | 厨卫 | 无烟灶台、整体厨柜、中档洁具             |              |
|                                  | 顶面 | 部分木合板或石塑板吊顶、厨卫PVC扣板吊顶      |              |
| 高档<br>200 元/m <sup>2</sup>       | 地板 | 名贵石材、复合木地板、国产名牌实木地板        |              |
|                                  | 门窗 | 实心木内门、木复合窗                 |              |
|                                  | 墙面 | 进口或合资高级环保墙面漆、水晶灯、名牌<br>灯具  |              |
|                                  | 厨卫 | 品牌厨具及整体橱柜、整体浴室及高级洁具        |              |
|                                  | 顶面 | 木板艺术吊顶、造型讲究                |              |



# 潢川县金融大道南段项目 房屋征收红线图



|                    |     |      |             |
|--------------------|-----|------|-------------|
| 河南省光州规划勘测设计研究院有限公司 |     | 项目名称 | 潢川县金融大道南段项目 |
| 项目负责人              | 张成林 | 子项名称 | 房屋征收红线图     |
| 项目审核人              | 张成林 | 设计号  |             |
| 专业审核人              | 张成林 | 日期   | 2017.7.1    |
| 制图人                | 张成林 | 图号   | A3          |
| 审核人                | 张成林 | 平面图  |             |
| 制图人                | 张成林 | 日期   | 2017.7.1    |
| 审核人                | 张成林 | 图号   | A3          |

潢川县金融大道南段项目  
房屋征收红线图

