

附件：

潢川县第五中学教学楼及体育场建设项目 房屋征收补偿方案

(征求意见稿)

根据潢川县第五中学教学楼及体育场建设项目建设的需要，潢川县人民政府拟对潢川县第五中学教学楼及体育场建设项目用地范围内的房屋及其他建（构）筑物、附属物进行征收。为维护公共利益，保障被征收人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《潢川县国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（潢政〔2025〕14号）等相关法律法规和政策，结合项目实际情况，制定本方案。

第一章 总则

第一条【征收范围及对象】

征收范围：北起潢川县第五中学操场南侧；南至金潢小区、银钻小区北围墙；东起春申社区医院西围墙；西至五中6号楼西墙，具体征收范围以规划部门批准的项目用地红线图为准。

征收对象：征收范围内所有的房屋及其他建（构）筑物、附属物等。

第二条【方案制定依据】

- （一）《中华人民共和国城乡规划法》
- （二）《中华人民共和国民法典》

(二)《国有土地上房屋征收与补偿条例》

(三)《国有土地上房屋征收评估办法》

(四)《潢川县国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(潢政〔2025〕14号)

(五)《潢川县人民政府关于推进房屋征收补偿房票安置的实施意见(试行)》(潢政〔2022〕13号)

(六)其他相关法律法规和政策

第三条【征收及实施单位】

潢川县人民政府为征收主体，总体负责项目征收与补偿工作；潢川县土地房屋征收服务中心为征收部门，负责组织、指导和监督本项目征收与补偿工作；潢川县春申街道办事处为征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作。县卫健委、县供销社等相关单位做好配合。

县发改、财政、自然资源、住建、市场监管、城市管理、公安、信访、司法、审计、税务、文物等有关部门按照工作职责分工，相互配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

县供电、供水、供气、通讯等部门配合做好房屋征收与补偿相关工作。

第四条【征收实施时间】

征收实施时间以潢川县人民政府作出《房屋征收决定》的日期为准。具体搬迁期限另行通知。

第五条【征收补偿原则】

征收补偿过程中应遵守以下原则：

（一）被征收房屋以合法有效的房屋所有权证、土地使用权证、建筑工程规划许可证等合法有效证件为补偿依据。

（二）被征收房屋的权属、面积、用途和使用性质以房屋所有权证的记载为准。房屋所有权与产权部门的登记簿存根记载不一致的，除有证据证明产权登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

（三）房屋设定抵押或出租的，分别由抵押人和抵押权人、房屋所有权人和房屋承租人协商解除抵押或租赁关系，只对房屋所有权人补偿。

（四）经合法程序认定为违法建筑及附属物，由城市管理部门依法拆除，不予补偿。征收未超过批准期限的临时建筑，仅给予货币补偿；征收超过批准期限或批建时载明应无条件拆除的临时建筑，不予补偿。

（五）未经登记的建筑由县政府组织自然资源、住建、城市管理、辖区街道办事处等有关部门依法进行调查、认定和处理，经相关部门认定。涉及未经登记的居民住宅结合我县对居民住宅规划建设管理的相关政策和实际情况予以处理，原则上经相关部门或辖区街道办事处、乡（镇）人民政府认定通过，且在规定时间内配合征收的，每处房屋 240 平方米以内建筑部分参照合法建筑处理，超出 240 平方米的建筑部分按照建筑成本给予货币补

助；认定未通过或未在规定时间内配合征收的，所有未经登记的建筑一律按违法建筑进行处理。

（六）房屋征收范围的确定时间为《潢川县第五中学教学楼及体育场（高中部）建设项目房屋征收补偿方案征求意见稿》发布之日。房屋征收范围确定后，被征收人不得在房屋征收范围实施新建、扩建、改建、分割转让房屋和对房屋进行装饰装修及改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施上述行为的，增加部分不予补偿。

（七）单位自管资产或者其他公有资产，纳入本次征收范围，由依法选定的评估机构评估其价值，补偿款按照被征收对象的归属支付给被征收人。

（八）房屋依法征收，土地使用权同时收回。

第六条【调查勘测】

本方案（征集意见稿）发布后，由征收实施单位、测绘单位等相关单位人员组成调查勘测组。工作人员入户调查勘测时，被征收人应予以配合，并提供合法的房屋所有权证、土地使用权证及相关证明文件等对补偿有利的各种证明资料。调查结果应在征收范围内公示，公示期不少于5个工作日。

被征收人拒绝对被征收房屋进行实地勘测的，房屋征收评估价格按自然资源、住房和城乡建设部门作出的合法权属文件结合房屋征收区域内被征收类似房屋的价值评估。未经登记的，有相关规定的按规定执行，无相关规定的由辖区政府或自然资源、住

房和城乡建设、城市管理等部门认定作为评估依据。被征收人承担不协助实地勘测的不利后果。房地产价格评估机构应当将有关情况在评估报告中说明。

第七条【手续暂停办理】

征收范围确定后，市场监管、自然资源等相关职能部门按征收部门书面通知暂停办理工商登记、准批准件等相关手续。

第二章征收评估

被征收房屋的价值，由经过法定程序选定的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》及其他相关规定评估确定；评估房地产价值的结果为货币补偿的依据。

第八条【评估机构选定】

征收部门在具备相应资质的房地产评估机构中选择不少于3家作为项目备选评估机构，在征收范围内公示。由征收部门与被征收人在备选评估机构范围内协商确定评估机构，协商不成的，按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。最终确定的评估机构应在征收范围内公示，公示期不少于3个工作日。

本房屋征收项目的评估工作，原则上由同一家房地产价格评估机构承担。房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

第九条【房屋评估】

选定的评估机构受征收部门委托对征收区域内房屋进行评

估，并在征收范围内对评估结果进行公示。征收人或者被征收人对房地产价格评估结果有异议的，可以在房地产评估结果公示之日起 10 日内向原房地产价格评估机构提出书面的复核评估申请。原房地产价格评估机构应当在收到复核评估申请之日起 10 日内出具复核结果并送达。被征收人或者房屋征收部门对复核结果有异议的，应当在收到复核结果之日起 10 日内，向征收项目所在地房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第三章 征收补偿及奖励

第十条【征收补偿】

（一）房屋征收补偿

本项目征收房屋补偿采取货币补偿、产权调换、房票安置三种方式，由被征收人自愿选择。被征收人签订协议时选定补偿方式后不得变更。被征收人在签约期限内签订协议并按期搬迁的，按照以下规定进行补偿：

1. 被征收人选择货币补偿的，按被征收房屋合法建筑面积的房地产市场评估价给予补偿。征收个人住宅，有合法产权证照或符合本方案规定可参照合法建筑处理的，并且被征收人持有民政部门核发的城市居民最低生活保障金领取证，在签约期限内签约并搬迁的，被征收人选择货币补偿且被征收房屋的合法建筑面积不足 50 平方米且他处无住房的，不足 50 平方米按 50 平方米计算货币补偿面积。

2. 被征收人选择产权调换的，产权调换置换安置房建筑面积

补偿标准详见附件 4。征收个人住宅，有合法产权证照或符合本方案规定可参照合法建筑处理的，并且被征收人持有民政部门核发的城市居民最低生活保障金领取证，在签约期限内签约并搬迁的，被征收人选择产权调换且被征收房屋的合法建筑面积不足 50 平方米且他处无住房的，可直接安置到 50 平方米的住房，超出 50 平方米的部分由被征收人按市场价支付房款。

被征收人选择的安置房建筑面积不足被征收人应享受的房屋折算安置权益面积的，多出房屋按相应建筑结构的区域评估价格给予货币补偿；被征收人选择的安置房建筑面积多出被征收人应享受的房屋折算安置权益面积，但多出部分不超过其应享受奖励面积的，不补差价；被征收人选择的安置房建筑面积多出被征收人应享受的房屋折算安置权益面积和应享受奖励面积总和的，多出部分由被征收人按市场价支付房款。

3、选择房票安置的，按《潢川县人民政府关于推进房屋征收补偿房票安置的实施意见（试行）》（潢政〔2022〕13 号）执行。房屋产权调换权益货币量化以外部分可结合被征收人意愿计入房票票面价值，但不享受 5% 的奖励。

（二）装修、附属物补偿

房屋装修、附属物及其他地上附着物的补偿标准详见附件 1、附件 2、附件 3。

（三）搬迁补偿、临时安置费及停产停业损失补偿

1. 征收个人住宅的，应向被征收人发放搬迁费，选择货币补

偿的，每户发放 2000 元搬迁费，选择产权调换或房票安置的，每户发放 4000 元搬迁费。征收非住宅房屋，根据货物搬迁或者设备拆装、运输发生的客观费用协商确定被征收人搬迁费；协商不成的，由评估机构评估确定。房屋征收实施单位负责帮助搬迁的，不予支付被征收人搬迁费。

2. 征收个人住宅的，临时安置费按照被征收房屋合法建筑面积计算，不足 50 平方米的按照 50 平方米计算面积。选择货币补偿的，按每平方米 8 元发放 3 个月临时安置费。选择产权调换的，按每月每平方米 8 元发放临时安置费，直到安置房交付为止。选择房票安置的，按每月每平方米 8 元发放最长不超过 6 个月临时安置费。

因征收非住宅房屋造成被征收人停产停业的，应当给予被征收人停产停业损失补偿。停产停业损失补偿标准以被征收人的月平均利润值确定。月平均利润值依据被征收人提供的近 3 年纳税证明推算确定，不足 3 年的以全部生产经营期间纳税证明为依据推算确定。商业、服务性行业不低于 3 个月，工业生产行业不低于 6 个月；对被征收房屋用途为住宅改为经营用房，且房屋征收时正在从事经营、依法取得营业执照、并有连续纳税凭证或免税证明的合法建筑，根据经营年限及纳税历史情况，对从事经营部分可以给予适当经营损失补偿。

第十一条【奖励】

(一) 签约搬迁奖

被征收人在房屋征收过程中在规定的签约搬迁期限内签约并搬迁腾空房屋的，可给予以下奖励（征收厂房、场房、行政机关及国有企事业单位的房屋不享受奖励政策）。

1、货币奖励。自项目征收决定发布之日起 20 日内签约并搬迁的，按被征收房屋建筑面积给予每平方米 200 元的奖励，每处房屋奖励金额最多不超过 6 万元；第 21 至 30 日内签约并搬迁的，按被征收房屋面积给予每平方米 100 元奖励，每处房屋奖励金额最多不超过 3 万元；30 日之后再签约搬迁的，不再享受货币奖励。

2、面积奖励。征收个人住宅，被征收人选择产权调换安置的，在货币奖励的基础上，在规定时间内签约搬迁的，还可享受面积奖励，征收非住宅房屋，被征收人不享受面积奖励。具体标准如下：自项目征收决定发布之日起 20 日内签约并搬迁的，可根据其被征收住宅的合法建筑面积给予 20%面积奖励；第 21 至 30 日内签约并搬迁的，可根据被征收住宅的合法建筑面积给予 10%面积奖励；30 日之后再签约搬迁的，不再享受面积奖励。

(二) 先搬迁先选房奖励

选择房屋产权调换的，根据签约时间、搬迁交房时间先后顺序选房，予以先搬先选奖励。

第十二条【协议签订】

征收实施单位与被征收人依照本办法的规定，就补偿方式、

补偿金额和支付期限、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、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，被征收人应当在约定期限内搬迁并腾空房屋，告知征收实施单位验收，并在验收单上签字确认，征收实施单位应按照协议约定给予被征收人相应补偿。一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第十三条【补偿决定】

（一）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，或者有下列情形之一的，由房屋征收部门报请县人民政府依法作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

- 1、房屋所有权人下落不明的；
- 2、没有房屋所有权关系证明的；
- 3、暂时无法考证房屋合法所有权人的；
- 4、房屋所有权有纠纷尚未依法解决或正在诉讼的；
- 5、其他需要作出补偿决定的情形。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

（二）被征收人在 60 日内不申请行政复议，6 个月内不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由县人民政府依法申请人民法院强制执行。

第四章 附则

第十四条 【房屋拆除】

被征收房屋由征收部门统一组织拆除，房屋拆除企业应当具有相应的资质。拆除施工应按照《建设工程安全生产管理条例》(国务院令第393号)等有关规定执行，施工现场应当采取必要的安全措施，防尘降噪，保持环境清洁。

第十五条 【证件注销】

被征收人签订补偿协议后，应当配合办理土地使用权证、房屋所有权证等相关证件注销手续。

第十六条 【工作配合】

县公安、教育、自然资源、住建、电力、燃气等部门应当及时办理和安排被征收人户口转移、子女转学转托、不动产权登记以及用水、用电、用气等事宜。

第十七条 【法律责任】

政府、相关部门及其工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行职责或者不正确履行职责的，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理；造成损失的，依法承担赔偿责任。

采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，造成损失的，依法承担赔偿责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

违反相关法规，不当增加房屋征收补偿费用同时涉及其他违法行为的，依法给予行政处罚，涉嫌犯罪的，移送司法机关依法

处理。

第十八条【监督举报】

任何公民、单位对下列情形可以向征收部门或者纪检监察机关举报：

- 1.被征收人提供伪造证件的；
- 2.被征收人编造虚假事实骗取补偿的；
- 3.工作人员存在违法违纪情形的。

第十九条【未尽事宜】

本方案未尽事宜，报经县人民政府研究决定并公告后实施。

附件 1

潢川县国有土地上房屋征收附属（着）物补偿标准（一）

类 别	规格及特征	补偿标准（元/株）
乔木	胸径 ≤ 5 厘米	10
	5 厘米 $<$ 胸径 ≤ 10 厘米	20
	10 厘米 $<$ 胸径 ≤ 15 厘米	38
	15 厘米 $<$ 胸径 ≤ 20 厘米	60
	20 厘米 $<$ 胸径 ≤ 25 厘米	110
	25 厘米 $<$ 胸径 ≤ 30 厘米	170
	胸径 >30 厘米	220
灌木	冠径 ≤ 20 厘米	7
	20 厘米 $<$ 冠径 ≤ 50 厘米	16
	50 厘米 $<$ 冠径 ≤ 80 厘米	28
	80 厘米 $<$ 冠径 ≤ 100 厘米	50
	100 厘米 $<$ 冠径 ≤ 120 厘米	60
	120 厘米 $<$ 冠径 ≤ 150 厘米	85
	冠径 >150 厘米	119
果树	产前期（1 年 $<$ 树龄 ≤ 3 年）	36
	始产期（3 年 $<$ 树龄 ≤ 5 年）	145
	盛果期（5 年 $<$ 树龄 ≤ 25 年）	295
	衰老期（树龄 >25 年）	180
葡萄	产前期（树龄 ≤ 1 年）	11
	始产期（1 年 $<$ 树龄 ≤ 3 年）	52
	盛果期（3 年 $<$ 树龄 ≤ 15 年）	105
	衰老期（树龄 >15 年）	85

桂花树	胸径 ≤ 2 厘米	25
	2 厘米<胸径 ≤ 3 厘米	40
	3 厘米<胸径 ≤ 4 厘米	66
	4 厘米<胸径 ≤ 5 厘米	95
	5 厘米<胸径 ≤ 6 厘米	145
	胸径 > 6 厘米	205
梅花、樱花	地径 ≤ 2 厘米	12
	2 厘米<地径 ≤ 3 厘米	18
	3 厘米<地径 ≤ 4 厘米	23
	4 厘米<地径 ≤ 5 厘米	38
	5 厘米<地径 ≤ 6 厘米	65
	6 厘米<地径 ≤ 7 厘米	85
	地径 > 7 厘米	108

备注：上述补偿标准均为林木移植或砍伐费用，未涵盖的林木类附属物参照我县集体土地上附属物补偿标准执行。

附件 2

潢川县国有土地上房屋征收附属（着）物补偿标准（二）

附着物名称	规格及特征	单位	补偿标准	描述
简易房	板房	元/平方米	260	简易房一般指短期临时使用的房屋，不是长期或者是永久居住的房屋。
	彩钢房	元/平方米	300	
	简易棚	元/平方米	110	临时使用的棚，有顶，四周有围挡。没有围挡只有支撑的按 50%补偿。
与主体相连独立现浇屋面	檐高 < 1.6 米	元/平方米	150	补偿标准包含琉璃瓦贴面。
	1.6m ≤ 檐高 < 1.9m	元/平方米	200	
	1.9m ≤ 檐高 < 2.2m	元/平方米	300	
地下室	砖混结构	元/平方米	800	层高 2.2 米及以上，水泥地坪；层高 1.5 米-2.1 米的，按 50%进行补偿；层高在 1 米-1.5 米的，按 15%进行补偿；低于 1 米的不补偿。
阳光房	断桥铝结构	元/平方米	500	阳光房一般为采用玻璃与金属框架搭建的全明建筑。
	钢结构	元/平方米	200	
砖砌井	砖砌井筒	元/眼	1800	井深 10 米砖砌井筒，深度每增减 1 米增减相应的补偿额度。
压水井		元/眼	600	包含压机补偿。
机井	井深 ≤ 50 米	元/米	120	1. 机井为具备完善的机电设备，利用动力机械驱动水泵提水的封闭水井。 2. 废、枯井按同类井 30%-50%的标准补偿。 3. 有取水证的机井深度以取水证证载为准，无取水证的机井深度以实地测量为准。
	50 米 < 井深 ≤ 100 米	元/米	150	
	井深 > 100 米	元/米	200	
蓄水池	砖混结构	元/立方米	380	每户蓄水池总量不超过 20 立方米。
	全混凝土结构	元/立方米	450	
沼气池	砖混结构	元/立方米	500	
	全混凝土结构	元/立方米	600	
围墙	二四砖墙	元/平方米	95	该补偿标准包含对地下基础的补偿，地下基础不计入补偿面积。
	一八砖墙	元/平方米	80	
	一二砖墙	元/平方米	65	
	土围墙	元/平方米	20	
栅栏	铁艺围墙	元/平方米	100	钢筋、不锈钢焊接。
	铁护栏	元/米	60	
	木制栅栏	元/米	20	

隔热层	石棉瓦	元/平方米	55	有承重结构。隔热层屋面檐高度高于 0.3 米以上；0.3 米以下按照 50%补偿。
	彩钢瓦	元/平方米	100	
	树脂瓦	元/平方米	120	
闭路电视		元/部	450	
摄像头	拆移费	元/个	60	
厕所		元/蹲	300	室外厕所。
空调	窗机拆移费	元/台	150	
	挂机		200	
	柜机		250	
中央空调	拆移费	元/台	300	主机 300 元，每增加一个出风口增加 150 元。
抽油烟机	拆移费	元/台	120	
热水器	拆移费	元/台	200	
太阳能	拆移费	元/台	300	
外楼梯		元/平方米	195	
地坪	砖铺地	元/平方米	30	
	混凝土	元/平方米	55-65	
	地板砖 (普通瓷砖)	元/平方米	80	
	大理石	元/平方米	130	
院落门	厚度两公分以上的木门	元/平方米	150	此补偿标准为迁移安装费用。
	不锈钢伸缩门	元/平方米	140	
	有装饰、正规的铁大门、合金门或钢板门	元/平方米	200	
屋顶光伏板		元/瓦	2.2	合理年限 25 年，实际补偿依据使用年限折旧。
地面光伏板		元/瓦	2.7	

附件 3

潢川县国有土地上房屋征收附属（着）物补偿标准（三）

补偿标准 (使用面积)	主要包含 项目	装修材料
普通 120 元/平方米	地板	瓷砖、马赛克
	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 180 元/平方米	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、少量名牌 灯具
	厨卫	无烟灶台、整体橱柜、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 240 元/平方米	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

附件 4

潢川县国有土地上房屋征收产权调换补偿标准

分类	房屋建筑结构		产权调 换比例
	规格及特征	描 述	
砖混结构	砖混一等	240 砖墙，檐高 2.9 米以上。且预制板或现浇屋顶，门窗齐全，水电设施到位，房屋结构完好。	1 : 1
	砖混二等	240 墙体，层高 2.9 米以下，檐高 2.2 米以上，或者 180 砖墙，檐高 2.9 米以上。且预制板或现浇屋顶，门窗齐全，水电设施到位，房屋结构完好。	1 : 0.9
	砖混三等	180 砖墙，层高 2.9 米以下，檐高 2.2 米以上，或者 120 砖墙，檐高 2.9 米以上。且预制板或现浇屋顶，门窗齐全，水电设施到位，房屋结构完好。	1 : 0.8
	砖混四等	120 砖墙，层高 2.9 米以下，檐高 2.2 米以上。且预制板或现浇屋顶，门窗齐全，水电设施到位，房屋结构完好。	1 : 0.7
砖木结构	砖木一等	240 砖墙，檐高 2.9 米以上。且木屋架，木檩条承重，小青瓦或机制瓦屋面，门窗齐全，水电设施到位，房屋结构完好。	1 : 0.75
	砖木二等	240 砖墙，层高 2.9 米以下，檐高 2.2 米以上，或者 180 墙体，檐高 2.9 米以上的。且木屋架，木檩条承重，小青瓦或机制瓦屋面，门窗齐全，水电设施到位，房屋结构完好。	1 : 0.7
	砖木三等	180 砖墙，层高 2.9 米以下，檐高 2.2 米以上，或者 120 砖墙，檐高 2.9 米以上的。且木屋架，木檩条承重，小青瓦或机制瓦屋面，门窗齐全，水电设施到位，房屋结构完好。	1 : 0.65
	砖木四等	120 砖墙，层高 2.9 米以下，檐高 2.2 米以上。且木屋架，木檩条承重，小青瓦或机制瓦屋面，门窗齐全，水电设施到位，房屋结构完好。	1 : 0.6
其他结构		檐高 2.2 米以上，具备屋顶、四面墙体，门窗齐全，水电设施到位，房屋结构完好。	1 : 0.5

