

西平县柏城街道办事处新洪路中段以东区域旧城改造项目补偿安置实施方案

为进一步提升城市形象，改善广大居民的生活和居住条件，依据国家土地、房屋征收补偿有关法规和政策规定，为规范西平县旧城改造项目国有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，积极稳妥推进旧城改造，打造生态宜居的城市环境，结合项目片区的实际情况，制定该项目的补偿安置方案如下：

一、政策依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》
- 3、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）
- 4、《河南省人民政府关于印发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）
- 5、《河南省<城乡规划法>实施办法》
- 6、《驻马店市征地青苗及地上附着物补偿标准的通知》（驻政〔2016〕86 号）
- 7、《关于印发西平县旧城改造货币化安置办法（试行）的通知》（西政文〔2016〕95 号）

二、征收实施主体

征收主体单位：西平县人民政府

征收部门：西平县人民政府征收安置办公室

征收实施单位：西平县人民政府柏城街道办事处

三、征收范围与对象

该项目四至为东至姚伟、南至东洪小区，东关一组，四组居民区，河南富顺置业有限公司北、西至交通路、北至中汇小区。具体征收范围以规划红线图为准，范围内的所有房屋及附属物等均为征收对象。

四、签约期限

征收决定公告下发之日起 90 日内。

五、征收安置补偿办法

(一) 国有土地上房屋征收补偿工作严格按照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定，依法实施，依规进行。采取货币补偿安置和实物安置。

(二) 国有土地上附着物和有关设施的补偿，按照驻政〔2016〕86号文件规定的标准补偿。

1、货币补偿安置

(1) 独家院：具有合法证件的国有土地上的房屋，按土地面积 1:1.4 容积率计算，依据房地产评估机构评估价值予以补偿。在规定时间内签订征收补偿协议的，按 1:1.4 容积率内现有房屋评估价值上浮 20% 予以奖励。超过容积率的部分，在规定时间内自行拆除的，砖混结构按 300 元/m²、简易房和铁皮房按 100 元/m² 给予拆除清运费。

(2) 单元房：具有合法证件的，按证件记载面积依据房地产评估机构评估价值予以补偿。在规定时间内签订协议的，给予上

浮 10% 奖励。

(3) 门面房：门面房按证件记载面积依据房地产评估机构评估价值予以补偿。

(4) 选择货币补偿安置的，由被征收人向征收实施单位提出书面申请，并承诺自行解决居住用房，签订自愿选择货币补偿协议。协议签订付补偿款 80%，30 日腾空房屋，交验钥匙，搬迁完毕后付余下 20%。

2、实物置换

(1) 独家院：具有合法证件的国有土地上的房屋，按土地面积 1:1.4 容积率给予房屋置换。在规定时间内签订房屋补偿协议的，按 1:1.4 容积率内现有房屋面积给予 20% 的奖励。超过容积率的部分，在规定时间内自行拆除的，砖混结构按 300 元/m²、简易房和铁皮房按 100 元/m² 给予拆除清运费。土地面积大，建筑面积小，不足 1:1.4 容积率的，按 1:1.4 计算，不足部分按建筑成本补足差价。

(2) 单元房：具有合法证件的，按证件记载面积给予补偿；在规定时间内签订协议的，给予上浮 10% 奖励。

(3) 门面房：按证件记载面积给予相同面积的置换。

(4) 选择实物安置的被征收人，选房面积超过原有房屋容积率面积部分，20 平方米之内可享受指导价购买，以外部分按市场价购买。

3、搬家、临时安置等有关补助（租房）费及奖励：

(1) 搬家费。对搬迁居民每户发放搬家补助费 1000 元，在规定时间内搬迁完毕的每户再奖励 200 元，在签订协议并搬迁完毕验

收合格后，一次性发放。

(2) 根据（驻政〔2016〕86号）文件标准，按人口计算，每户每月700元（1-4人），5人（含5人）以上每户每月800元，在被征收人签订协议并搬迁完毕验收合格后一次性发放18个月的过渡费，若实际过渡期限超过规定期限的，交房时一并结算。被征收人选择货币补偿安置的，一次性发放6个月的临时过渡安置费。

(3) 自本项目征收公告发布之日起，在15个工作日内签约并腾空交房的被征收人每户奖励3万元；在20个工作日内签约并腾空交房的被征收人每户奖励2万元；在25个工作日内签约并腾空交房的被征收人每户奖励1万元。超过规定奖励期限的，不再奖励。奖励资金在腾空交房时一并结算。

六、评估机构的选定方式

房屋征收评估机构在规定的时间内协商选定，协商选定不成的，由房屋征收部门组织有资质的房地产评估机构采取票选、摇号或抽签等方式确定评估机构，并公示公告公证

七、其他事宜

1、被征收人自行放弃旧房屋及附着物的，向项目指挥部写出自行放弃承诺书，视为搬迁完毕。

2、凡被征收人在征收期限外搬迁或依法实施强制搬迁的，不再享受各项奖励政策。

八、违章建筑的处理

经合法程序确认的违法用地、违法建筑物不予补偿，按双违处置。

对疑似集体土地，被征收人要求按国有土地上房屋性质认定的，由县政府组织纪检监察、自然资源、住建等部门对其土地性质、土地证办理和获得土地的合法性、房屋的合法性等进行调查认定，认定结果向社会公开，接受社会监督。对弄虚作假、违法违规的行为要依法依规严肃查处。

九、房屋分配和置换程序

在充分征求群众意见，搬迁补偿安置方案得到大多数居民同意的基础上，由征收实施单位柏城街道办事处与居民签订搬迁安置协议，项目指挥部全程指导见证。根据双方签订协议和居民搬迁时间先后顺序，本着先搬迁先选房的原则，做到公开、公平、公正，使群众乐意搬迁，满意入住。

十、确权登记

1、为了规范操作，公平公正，接受社会监督，所有列入征收范围内的建筑物、附着物等补偿对象的调查资料实行一户一档，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表，征收实施单位对调查登记结果进行公示后，经户主及征收安置办、办事处、评估机构工作人员共同认定，报项目指挥部审批，作为补偿依据存档；

2、被征收人拒绝入户调查登记的，以参与调查工作人员对房屋外观调查结果经公证部门公证并保证资料完整后，进行公示（公示期为一周），公示期内，被征收人未提出书面调查申请的，公示期满后的结果作为补偿依据。

十一、停产停业损失的补偿标准和确定办法

正在生产经营且手续完善的非商业用房，因征收造成停产停

业损失的，依据驻政〔2016〕86号文件规定的标准予以补偿停产停业损失。

十二、工作措施

（一）坚持政府主导、分级负责原则。街道办事处为征收与补偿工作的实施单位，县政府相关部门根据职责分工，互相配合，积极为改善民生做好工作。涉及的派出所居委会要履行好责任，实事求是提供人口、土地等详细资料，配合做好房屋征收补偿及安置工作。

（二）宣传发动，营造氛围。要采取多种形式、多种渠道，向广大群众广泛宣传该项目的重要意义，宣传有关法律、法规和相
关补偿安置政策与标准，达到家喻户晓、人人皆知，营造良好的拆迁氛围。

（三）耐心细致，做好工作。征收工作人员要深入群众家中，把政策和补偿安置标准向群众宣传清楚，耐心细致地向群众解释所提出的问题，最大限度地保护群众利益，赢得群众的理解与支持，理顺群众情绪，充分调动广大居民配合搬迁安置工作的积极性。

（四）严格标准，公开公正。征收工作时间紧、任务重、涉及面广，直接关系到被征收群众的切身利益，关系到社会大局的稳定。拆迁工作人员要严格按照政策规定办事，严格标准，做到公开、公平、公正，不得徇私舞弊、弄虚作假。

（五）设立专户，保障资金。为确保征收安置补偿工作顺利进行，丈量补偿要逐户实地丈量核算，安置补偿，逐户核准，设立补偿安置资金专户台账，确保补偿安置顺利推进。

（六）严明纪律，依法办事。严格遵守工作纪律，严格按照有关政策规定，依法办事，文明执法，扎实推进。征收区域内的党员干部要发挥先锋模范作用，带头执行各项政策规定，主动搬迁，配合安置，并积极做好群众工作。

十三、有下列情形之一的，依法依规严肃处理，构成犯罪的，依法追究其刑事责任

- 1、房屋征收补偿安置工作人员玩忽职守、滥用职权、弄虚作假、徇私舞弊、索贿受贿的；
- 2、单位、个人无理阻挠和干扰房屋征收补偿安置工作的；
- 3、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；
- 4、在房屋征收补偿安置工作中有其他违规、违纪、违法行为的。

十四、法律责任

（一）被征收房屋存在权属、遗产等纠纷的，由被征收房屋的利益人在房屋征收期限内自行解决，逾期不能解决的，由被征收房屋的利益人提出申请，提存征收补偿利益，先行征收（拆除），然后按照法院或仲裁机构的最终裁决或当事人协商意见分配补偿利益。

（二）在征收实施过程中，征收当事人双方在征收补偿方案确定的签约期限内经多次协商仍达不成协议的，按相关法律、法规、政策规定，由项目征收实施单位报请县政府做出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。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。

（三）被征收人在法定期限内不申请行政复议也不提出行政

诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由县政府依法申请人民法院强制执行。

十五、本方案未尽事宜，由项目指挥部根据相关法律、政策规定研究决定

2021年2月26日