

# 项城市人民政府办公室文件

项政办〔2017〕67号

---

## 项城市人民政府办公室 关于印发项城市花园办事处赵营社区等 棚户区改造项目土地房屋征收补偿 安置方案的通知

各镇人民政府、办事处，市人民政府各部门：

《项城市花园办事处赵营社区等棚户区改造项目土地房屋征收补偿安置方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



# 项城市花园办事处赵营社区等棚户区改造

## 项目土地房屋征收补偿安置方案

为加快花园办事处赵营社区等棚户区改造建设步伐，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规和省、市相关政策，以及《项城市中心城区房屋征收补偿实施意见(试行)》(项政〔2011〕40号)文件精神，制定本补偿安置方案。

### 一、征收范围

项城市花园办事处赵营社区棚户区改造建设项目规划范围内的土地、房屋及附属物。

### 二、补偿安置对象

项城市花园办事处赵营社区棚户区改造建设项目规划范围内的被征收人。

### 三、工作步骤

成立项目建设指挥部，做好征收、补偿及安置工作。突出抓好以下四个阶段工作：

(一) **宣传发动和调查登记阶段。**采取多种形式全面宣传法律、法规和政策，并对被征收户家庭情况进行调查，主要调查征收的户数、人口、家庭成员、子女情况及现有的宅基地分配、房屋建设情况。

(二) **测量评估阶段。**由项目建设指挥部委托有测量评估

资质的单位对征收范围内土地、房屋及附属物进行实地测量评估，并将结果及时张榜公布，确保做到公开、公平、公正，期限不少于5日。

**（三）组织搬迁和过渡安置阶段。**逐户签订房屋补偿与安置协议，组织群众按期搬迁。居委会（村委会）及时帮助解决过渡安置期间的就学、生活保障等实际困难和问题，确保户户得安置、生活有保障。

**（四）回迁安置阶段。**根据城市规划，按照有关政策就近安置。安置住房选房时，按照评估时间、补偿安置协议签订时间和实际拆除时间的综合排序进行选房，有序搬迁入住。

#### 四、被征收人合法土地及房屋认定

**（一）证件登记。**征收工作开始之前逐一登记，登记被征收人是否是本村村民，是否办理土地证、规划证、房屋所有权证（以下简称“三证”），并对证件合法性进行核实。

**（二）被征收房屋认定原则。**事实存在、群众认可、办事处（镇）、社区、村组干部确认，指挥部认定小组认定。

**（三）宅基地认证原则。**按照一户一宅的原则，以土地使用证和社区（行政村）宅基地分配标准为基础，经村民组、行政村（居委会）、镇（办事处）出具手续、签字盖章，经指挥部宅基地及合法建筑认定小组认定后，予以公示。单户宅基地超出167平方米的，应查清宅基地超出面积原因，不合规的超出部分原则上退回集体。

**（四）被征收房屋、附属物认证原则。**对征收区域内的房

屋、附属物，由指挥部组织相关单位进行认定。单户房屋认定合法建筑面积按照合法宅基地面积（167平方米）×容积率不大于1.44确定（最高不超过240平方米），被征收房屋超出部分应认定为违法建筑。经认定为合法建筑的，对合法建筑面积进行评估，予以相应补偿；认定为未超过批准期限的临时建筑，按规定给予适当补偿；认定为违法建筑、超过批准期限的临时建筑不予补偿。

对被征收区域内厂院、库房和商铺的占地面积、建筑面积、建设时间、征（租）地手续、工商营业执照、税务登记、近年来纳税证明等手续进行认证。对公共设施、集体财物进行登记造册，并由调查人员、该社区（行政村）居民组（村民组）主要负责人及其他相关人员签字确认。

（依据《城乡规划法》第40、41、44条规定。）

**（五）对突击建设等违规行为处置原则。**征收范围确定后，不得在征收范围内实施新建、扩建、改建和改变房屋用途等不当增加补偿的行为，违反规定实施的不予补偿。

## **五、征收补偿方式**

### **（一）货币补偿**

凡是以公开出让形式获取的住宅用地，并且“三证”齐全的，由具有相应资质、在当地主管部门注册的房地产评估机构对住房和土地予以评估，按照被征收房屋的房地产评估价格，以货币形式一次性补偿给被征收人，由被征收人自行安置。也可以选择产权调换形式安置。

凡是划拨的国有土地性质的住宅，应按划拨的土地证面积参照宅基地产权调换形式执行。

## **(二) 产权调换（两种形式，任选一种）**

1. 现有合法住房置换。按照认定的合法建筑面积 1: 1 比例进行安置，最多可安置 240 平方米（《土地管理法》第五十三、五十五条，周政〔2012〕64 号第二十条规定，167 平方米 × 1.44=240 平方米），宅基地无偿收回。认定的合法建筑面积达不到 240 平方米，愿意购买到 240 平方米以内的差额面积部分，由被征收人按照安置用房的建设成本价补缴价款。

2. 宅基地置换安置房。被征收人也可选择按被认证的合法宅基地（167 平方米以下）面积 1: 1 置换安置房，宅基地无偿收回；选择的安置房面积在 167—240 平方米之间的，按照综合建设成本价与房屋及附属物评估价互找互补，宅基地无偿收回。

## **(三) 其它补偿及发放方法**

1. 附属物补偿。依照项城市人民政府关于《项城市中心城区房屋征收补偿实施意见(试行)》（项政〔2011〕40 号）及市政府相关文件精神执行。

2. 搬迁补助费。按被征收合规房屋产权登记面积每平方米每次 5 元计算，选择产权调换方式的发放两次。

3. 临时安置补助费。按被征收房屋产权登记面积 3 元 / 每平方米计算，临时安置补助费仅限于选择产权调换户；选择产权调换方式的一次性发放 12 个月的临时安置补助费，以后逐月发放，每月每户不低于 350 元，低于 350 元的按 350 元支付，

发至安置住房达到入住条件为止。因被征收人原因不按期回迁的停发临时安置补助费。

4. **停产停业损失补助费。**利用住房作为经营用房的，工商营业执照在1年以上(含1年)5年以下、税务登记齐全、依法纳税的，按经营房屋建筑面积50元/平方米予以补贴；5年以上(含5年)的，按100元/平方米予以补贴。

5. **“三违”建筑。**按市委出台的有关三违建筑的处理文件执行。

## 六、搬迁奖励

在规定签约期限内第1天至第5天内(以公告日期为准)，被征收人签订征收补偿安置协议，在规定期限内腾空房屋交钥匙、经指挥部认定的，每户按3.6万元(150元/平方米×240平方米计)给予被征收人奖励；第6天至第10天内被征收人签订征收补偿协议，在规定期限内完成搬迁腾空房屋交钥匙的，每户按2.4万元(100元/平方米×240平方米计)给予被征收人奖励；第11天至第15天内被征收人签订征收补偿协议并在规定期限内完成搬迁腾空房屋的，每户按1.2万元(50元/平方米×240平方米计)给予被征收人奖励；逾期15天不予奖励。

(参照近年来项城中心城区内房屋补偿安置方案，其中240平方米参照周口市房屋补偿安置工作方案规定合法宅基地不超过167平方米、容积率按1.44折算有效建筑面积不超过240平方米。)

## 七、其他规定

(一) 签订征收补偿协议时，房屋产权人应持身份证、被征收房屋证件到场签字。征收补偿安置协议签订后，房屋产权人须将被征收房屋证件的原件交给指挥部，统一办理注销手续。

(二) 被征收户实施搬迁，递交房屋钥匙，经指挥部对房屋进行现场验收无误后，指挥部组织对房屋实施拆除。个人承诺自行拆除房屋的，户主应承担一切责任。

(三) 本《方案》发布之日起，产权权利人在 3 日内到征收办公室登记。被征收房屋存在租赁关系的，由租赁双方自行解除租赁关系；有抵押权的，由产权人自行解除抵押；存在纠纷的，由当事人双方自行解决。征收人不承担房屋租赁、抵押及产权纠纷所产生的任何法律责任。

(四) 在房屋征收过程中，对无理取闹、阻挠、干扰征收人员正常工作的，将移交有关部门依法惩处。

(五) 凡是与本方案相抵触的补偿安置方案，以本方案为准。

(六) 本方案参考国家、省、市相关政策法规及文件：

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. 国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》
4. 河南省《土地管理法》实施办法
5. 河南省《城乡规划法》实施办法
6. 《河南省农村宅基地用地管理办法》
7. 《河南省县城规划建设导则》

8. 《河南省国有土地上房屋征收与补偿条例》
9. 《周口市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》
10. 《周口市国有土地上房屋征收补偿安置及补助奖励标准》
11. 《项城市中心城区房屋征收与补偿工作实施意见(试行)》(项政〔2011〕40号)
12. 《项城市中心城区个人住宅建设管理暂行办法》(项办〔2013〕17号)
13. 周口市房屋补偿安置工作方案

附件：拆迁补偿安置相关法律法规内容摘要

附件：

## 拆迁补偿安置相关法律法规内容摘要

### 一、河南省实施《土地管理法》办法摘要：

**第五十三条** 农村村民建住宅，应当符合乡（镇）土地利用总体规划和镇、乡、村庄建设规划，先使用原有的宅基地和村内空闲地。村内有空闲地的不得批准使用村外土地。

农村村民一户只能拥有一处宅基地，宅基地的面积按下列标准执行：

（一）城镇郊区和人均耕地六百六十七平方米以下的平原地区，每户用地不得超过一百三十四平方米；

（二）人均耕地六百六十七平方米以上的平原地区，每户用地不得超过一百六十七平方米；

（三）山区、丘陵区每户用地不得超过二百平方米，占用耕地的适用本款（一）、（二）项的规定。

符合申请宅基地条件的农村村民，应向本集体提出申请，经村民代表会议或村民会议讨论通过，由村民委员会报乡（镇）人民政府或街道办事处审核后，报县（市、区）人民政府批准。）

### 二、《中华人民共和国城乡规划法》摘要：

**第四十条** 在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。

**第四十一条** 在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施 and 公益事业建设以及农村村民住宅建设，不得占用农用地；确需占用农用地的，应当依照《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理农用地转用审批手续后，由城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

建设单位或者个人在取得乡村建设规划许可证后，方可办理用地审批手续。

**第四十四条** 在城市、镇规划区内进行临时建设的，应当经城市、县人民政府城乡规划主管部门批准。临时建设影响建设规划或者控制性详细规划的实施以及交通、市容、安全等的，不得批准。

临时建设应当在批准的使用期限内自行拆除。

有效建筑面积参照现行周口市房屋补偿安置工作方案规定，按单户合法宅基地不超过 167 平方米、容积率 1.44 折算，单户有效建筑面积不超过 240 平方米。)

**第六十四条** 未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

### 三、《项城市中心城区个人住宅建设管理暂行办法》（项

办〔2013〕17号)

**第五条** 居(村)民申请新建个人住宅,必须同时具备以下条件:1、申请人必须是本社区(居委会)集体经济组织成员;2、申请人申请的建设用地,必须在村民点建设规划之内,并有合法的土地证明;居(村)民个人新建住宅合法建筑面积批准意见,超出部分以违法建筑处理。

**四、河南省人民政府办公厅关于印发河南省县城规划建设导则的通知(豫政办〔2016〕213号)**

**第四十四条** 住房建设。加快县城城中村和城郊村改造,在县城规划建设用地范围内禁止审批、新建独家小院式住宅和零星住宅,避免形成新的城中村。自2016年12月24日《河南省县城规划建设导则》下发之日起中心城区内新建个人住宅均视为违法建筑。

---

项城市人民政府办公室

2017年7月5日印

---