

夏邑县人民政府文件

夏政〔2015〕51号

夏邑县人民政府 关于印发王老家片区改造工程范围内房屋征收 与补偿方案的通知

曹集乡人民政府，县政府有关部门：

《夏邑县王老家片区改造工程范围内房屋征收与补偿方案》已经县政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

2015年4月30日

王老家片区改造工程范围内房屋征收与补偿方案

为规范我县城市规划区内国有土地上房屋征收与补偿活动，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《中华人民共和国土地管理法》和《夏邑县国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（夏政〔2014〕23号）及有关法律、法规，结合我县实际，制定本方案。

一、征收范围

水云天小区以西，创业北路以东，南御道以南，王老家南路以北范围内的房屋。具体征收范围以规划部门划定的征收红线为准。

二、征收主体

征收主体为夏邑县人民政府，实施单位为曹集乡人民政府。

三、征收时间

征收时间自2015年4月30日至2016年4月30日，共一年。被征收人同征收单位签订征收协议的期限自2015年6月20日至2015年8月19日，共60日。

四、实施步骤

（一）宣传发动阶段（5月20日至5月25日）召开动员大会，做好明白纸发放和入户宣传。

（二）入户丈量阶段（5月26日至6月15日）对拆迁范围内的

房屋、宅基地以及其它附着物进行实际丈量统计。

（三）公示阶段（6月16日至6月19日）。全面完成征地拆迁安置的土地丈量、房屋评估、青苗及地上附着物的清点登记，并进行公示。

（四）签约阶段（6月20日至8月19日）由丈量小组根据核算结果与群众签订拆迁安置补偿协议书，按照签订顺序编排号码。

（五）拆迁阶段（6月20日至9月20日）落实补偿款项，实施项目用地内拆迁工作。

五、补 偿

对被征收人的征收、安置、补偿，可采取协商或评估方式进行。选择协商解决的，按本办法提出的参考标准计算。选择评估方式的，按国家规定的程序和办法进行。

（一）评估办法

第一条 被征收房屋的价值由具有相应资质的房地产评估机构按房屋征收评估办法确定。

第二条 房地产价格评估机构由被征收人共同协商选定。协商不成的，通过抽签、摇号，随机选定。

第三条 估价机构进行估价时，应当独立、客观、公正，任何单位和个人不得干涉。被征收人应当主动配合，因被征收人的原因不能对被征收房屋进行实地查勘、拍摄影像资料或者被征收人不同意在查勘记录上签字的，由工作人员见证，估价师在评估报告中作出说明。估价机构可以依据被征收房屋相关权属资料，

从外围测绘，参照同类房屋进行评估。

（二）补偿办法

第四条 实行产权调换为主、货币为辅的办法。即对于60平方米以上的一律置换为房屋，剩余不足60平方米的实行货币补偿。

第五条 安置房标准、价格及补偿办法

1. 安置房标准：小高层电梯住宅，光墙、毛地、通水、通电，安装入户门、窗户（不含防盗窗）。

2. 安置房价格：安置房设三种价格：安置价为每平方米1000元，成本价为每平方米1600元，协议价为每平方米2400元。

3. 空白宅基地补偿：有合法手续的空宅基地，按其有效面积（不含公共通道）1: 0.8直接置换安置房。世代居住的老宅基地和村、组安置的宅基地，提供有效证据验证后，按合法宅基地对待。无合法手续的宅基地面积按1: 0.64直接置换安置房。

4. 住房面积（含住房阁楼按檐口高度与屋高3米比值折算住房面积，下同）小于宅基地（不含公共通道）面积的，按宅基地面积1: 1提供安置房。

住房面积大于宅基地（不含公共通道）面积的，按住房面积1: 1提供安置房。

宅基地、住房和地面附属物以协商价计算，安置房以安置价计算，双方各计各价，差价互补。

如果安置房面积不能与被征收人应得安置面积相等，采取如

下办法解决：

安置房面积（含公摊面积，下同）大于被征收人应得安置面积5平方米以下（含5平方米）的，被征收人按安置价补款；5—10平方米（含10平方米）的，被征收人按成本价补款；10平方米以上20平方米以内的，被征收人按协议价补款。以上价格仅限于20平方米以内的找补，多于20平方米的按市场价补款。

5. 临街商铺（符合建设部门规划、具有土地使用证和房屋产权证、工商营业执照、税务登记证且在营业），测量验证后，可在安置区内选择相对应的商铺进行置换，如果置换面积不相等可按评估价进行补偿，如不愿采取商铺置换的，也可按评估价选择货币补偿，占压的地皮不再补偿；停业损失经评估后给予一次性补偿。不符合商铺条件的临时经营房，协商后予以货币补偿或提供安置房，各计各价，差价互补。

6. 企业单位用地及办公用房，协商后给予货币补偿，不予安置。

第六条 土地及地表附属物的协商参考价按如下标准执行：宅基地每亩40万元，公共用地、公共通道每亩30万元，村庄内废闲地每亩15万元，村庄内坑塘、河沟每亩8万元；村庄外围废闲地、坑塘、围村林地按可耕地价格对待。地表附属物补偿标准参照《商丘市人民政府关于调整我市国家建设征收土地上附着物和青苗补偿标准的通知》（商政〔2013〕40号）文件执行。

第七条 对因征收房屋造成搬迁且不能直接迁入安置房的，

给被拆迁人发放临时补助费，按应拆除住房面积计算，5元/平方米/月，按实际临时安置时间发放；搬迁补助费按5元/平方米发放。

第八条 拆除违章建筑、超过批准期限的临时建筑、建设工程规划许可证中载明因城市建设需要无条件拆除的临时建筑均不予补偿。拆除未超过批准期限临时建筑，根据剩余使用年限，给予相应货币补偿，不予安置。

第九条 被征收房屋有下列情形之一的，属地单位协同征收管理部门依法办理证据保全后，予以征收。

1. 依法设有抵押权的；
2. 有权属纠纷的；
3. 权属不明的；
4. 共有人协商不能达成一致意见的。

第十条 房屋征收部门与被征收人依照有关规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、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，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第十一条 房屋征收部门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，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请县政府依照本实施意见的规定作出补偿决

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。

第十二条 县政府对被征收人给予补偿后,被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定规定的搬迁期限内完成搬迁。

第十三条 被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼,在补偿决定规定的期限内又不搬迁的依法申请人民法院强制拆迁。

第十四条 房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案,并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督,并公布审计结果。

六、奖励办法

本次征地拆迁工作按照以下相关政策及规定执行:6月20日至7月20日完成拆迁的,对被拆迁户按拆迁面积100元/平方米标准奖励;7月21日至8月20日完成拆迁的,按80元/平方米标准奖励;8月21日至31日完成拆迁的,按70元/平方米标准奖励;9月1日至10日完成拆迁的,按60元/平方米标准奖励;9月10日至20日完成拆迁的,按50元/平方米标准奖励。9月21日以后拆迁的,按评估价格依法强制拆迁,不再奖励。

七、法律责任

(一) 县政府及土地、房屋征收部门的工作人员在土地、房屋征收与补偿工作中不履行本实施意见规定的职责,或者滥用职

权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（二）采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的土地、房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

（三）贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，根据有关规定给予处理。

八、附 则

（一）本办法由土地、房屋征收部门负责宣传、解释工作。

（二）本方案自夏邑县人民政府发布房屋征收决定公告之日起实施，并仅限于本项目房屋征收与补偿工作。

抄送：县委各部门，人大常委会办公室，县政协办公室，
县人武部，县法院，县检察院。

夏邑县人民政府办公室

2015年4月30日印发

