

舞阳县人民政府文件

舞政〔2022〕22号

舞阳县人民政府 关于舞阳县西环路建设项目房屋征收决定的 公 告

舞阳县西环路建设项目房屋被征收人：

为加快城区道路建设，改善群众通行环境，根据省、市相关文件规定和县城总体规划，舞阳县人民政府拟对舞阳县西环路建设项目规划用地范围内的房屋、构筑物、附属物等进行征收（具体范围见勘测定界图）。

为保障被征收人的合法权益，统一补偿安置标准，推进道路顺利建设，根据相关法律法规，结合项目实际情况及被征收人提出的相关意见建议，制定了《舞阳县西环路建设项目房屋

征收补偿安置方案》，舞泉镇人民政府、文峰乡人民政府负责实施房屋征收的具体工作。协议签约期为 2022 年 6 月 10 日至 2022 年 7 月 4 日，被征收人可在协议期内按照本方案规定的标准与舞泉镇人民政府、文峰乡人民政府签订补偿安置协议。协议期满后进入依法征收程序。

附件：舞阳县西环路建设项目房屋征收补偿安置方案

2022 年 5 月 31 日



附 件

舞阳县西环路建设项目房屋征收补偿安置方案

一 总 则

第一条（制定依据） 为切实做好西环路道路建设项目规划范围内的征收补偿安置工作，维护被征收人的合法权益，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》等相关法律、法规，并参照《漯河市旧城和城中村改造工作领导小组关于印发漯河市旧城和城中村改造房屋征收补偿指导意见的通知》（漯两改〔2013〕2号）、《舞阳县人民政府关于舞阳县城城中村改造房屋征收补偿安置的指导意见》（舞政〔2018〕6号）、《漯河市人民政府关于调整国家建设征收土地上附着物补偿标准的通知》（漯政〔2013〕89号）等文件精神，结合本项目实际情况，特制定本方案。

第二条（征收对象及范围） 本项目征收对象为西环路道路建设项目规划范围内的土地及地上房屋、构筑物、附着物等，征收范围为西环路道路建设项目舞泉镇、文峰乡辖区内规划区域，具体以勘测定界图为准。

第三条（征收目的） 本次征收土地用于政府组织实施的基础设施和公共事业等需要。

第四条（征收主体） 征收主体为舞阳县人民政府（以下简称“县政府”）。征收补偿部门为舞泉镇人民政府、文峰乡人

民政府，具体组织实施单位为舞阳县西环路建设项目征地拆迁工作指挥部（以下简称“指挥部”），补偿安置协议由舞泉镇人民政府、文峰乡人民政府与被征收人签订。

第五条（安置区域、户型、回迁时间） 本项目采取异地安置，安置地点位于县人民路东段路北（原彩板厂院内）或由县城投集团从现有房源中进行调配安置。单套住宅户型面积为 120 m²（具体户型面积和位置以规划设计为准）。安置房采用小高层建筑，住宅房屋楼层采取无差价安置，安置房自被征收房屋腾空验收之日起 36 个月内交付。

第六条（签订协议的阶段） 签订协议为 25 天，按照以下三个阶段区分奖励标准：

- （一）第一个阶段为 15 天，自协议签约期起 15 日内；
 - （二）第二个阶段为 5 天，自协议签约期起第 16 日—第 20 日；
 - （三）第三个阶段为 5 天，自协议签约期起第 21 日—第 25 日。
- 超期不签约的，按法律程序送达文书，依法强制解决。

第七条（安置房选择顺序） 被征收人安置房的选房顺序按照签订补偿安置协议和房屋腾空验收顺序之和确定，顺序之和相同的，采取抽签方式确定。

第八条（补偿登记与复核） 被征收人应当主动配合补偿登记和复核丈量，由指挥部抽调人员组成勘测丈量组。其补偿登记时工作人员将入户调查、勘测和丈量，被征收人应予以配合，并提供房屋所有权证、土地使用权证及相关证明房屋合法产权的资料等对补偿有利的各种证件，逾期不配合或者不提供的，

根据《最高人民法院关于行政诉讼证据若干问题的规定》第五十九条规定，自行承担不利的法律后果。

被征收人拒绝配合补偿登记的入户调查、勘测和丈量的，勘测丈量人员在查阅复印房屋土地登记档案资料、走访调查、拍照录像、外围勘测丈量后，由勘测丈量组进行认定，认定结果经勘测丈量相关人员签字确认并进行公示，公示结果作为补偿安置依据。

因道路建设涉及群众住宅房屋拆迁，院内剩余宅基地不足标准宅基地面积的，或对部分建筑拆除影响整体建筑安全的，对房屋实施整体拆迁补偿，同时收回宅基地。

第九条（报告特殊情况） 在协议签订前，被征收房屋存在以下情形的，被征收人应当如实向指挥部报告，由指挥部依据相关法律法规的规定处理：

- （一）被抵押；
- （二）已出租；
- （三）被查封；
- （四）权属有争议；
- （五）出售后尚未办理转移登记手续；
- （六）继承或遗赠纠纷；
- （七）其他情形。

逾期不报告的，自行承担不利的法律后果；存在虚构事实骗取补偿等违法行为并符合诈骗罪等构成要件的，按照诈骗罪等依法追究法律责任。

第十条（公开事项）征收补偿坚持公开原则，接受社会各界及群众监督，下列重要节点应当进行公示：

- （一）入户丈量结果；
- （二）补偿安置方案；
- （三）认定组认定结果；
- （四）其他需要公开的事项。

第十一条（租赁终止）被征收房屋存在租赁的，依法终止租赁合同，对被征收房屋所有权人进行补偿，被征收房屋所有权人负责解决终止租赁合同后的相关事宜，因租赁合同产生的诉讼或纠纷未解决的，不影响征收工作进行。

第十二条（争议房产的处理）被征收房屋产权存在争议，经核实属实的，相关补偿协议由争议双方共同或一方签署后，补偿款进行公证提存后，先行拆除，产权依法界定后再行领取补偿安置款。

第十三条（公示及监督）舞泉镇政府、文峰乡政府设置举报箱、监督电话，定期开展现场和网上巡查，对补偿安置方案、调查登记、认定结果、评估机构参选和选择结果等内容进行公示。切实保障公众对征收补偿安置全程的知情权、参与权与监督权。

二 认定与处理

第十四条（认定组组成）在征收补偿安置工作中，补偿安置需要认定的，如：有效面积、安置类型、经营面积、户内人

口、空闲地等事项由指挥部、土地房屋行政主管部门、舞泉镇政府、文峰乡政府、村两委主要负责人和律师团队等相关方组成认定组进行认定，认定结果作为征收补偿的依据。

第十五条（认定截止时间） 此次征收范围内的合法宅基地、营业面积、户内人口等结果的认定截止时间为征收土地预公告发布之日，之后新增宅基地、房屋和人口等不予认定。

第十六条（户的界定） “户”原则上应以公安部门户籍登记信息为基础，同时应当符合申请宅基地建房的条件。根据户籍登记信息无法认定的，可参考农村集体土地家庭承包中承包集体土地的农户的情况，结合村民自治方式予以认定。

第十七条（有效建筑面积的认定及处理） 符合以下条件之一的被征收房屋可以认定为有效建筑面积：

（一）一处合法宅基地上建设的 300 平方米以下的住宅房屋；

（二）一处合法取得的土地上建设的 300 平方米以下（按三间宽房屋的标准，并按实际间数多少相应调整）的临路（临西大街和西环路）门面房，其中，一层房屋进深 10 米以内（实际进深超过或等于 10 米的，按 10 米计算；实际进深不足 10 米的，按实际进深计算）的面积视为营业面积。

第十八条（合法取得土地的认定） 符合下列条件之一的，可认定为合法取得的土地：

（一）持有集体建设用地使用证、宅基地使用证的宅基地；

（二）无合法证件但经认定组认定，且公示无异议的，其中

宅基地的面积不小于 134 平方米。

三 补偿与安置

第十九条（补偿安置方式） 补偿安置方式分为产权调换和货币补偿两种方式，由被征收人自主选择。

第二十条（住宅房屋的补偿与安置标准） 被征收人的住宅房屋，在规定期限内签约的，按下列标准补偿安置：

（一）选择货币补偿的，有效建筑面积以内的部分，按照市场评估价予以货币补偿。300 平方米之外的部分（含装饰装修），如能按时签约的，给予 200 元/平方米的补助，按时搬迁的再给予 200 元/平方米的奖励；板房、铁皮房、铁皮棚仅给予 100 元/平方米的补助。否则，依法进行处理。

被征收房屋建筑面积不足 300 平方米的部分，如被征收人能签约并按时搬迁的，按照 500 元/平方米的标准予以货币奖励。

一户多宅在规定的期限内签约的，多宅按照本条第一款第一项规定的补偿标准进行执行，不享受安置；如逾期未签约的，将依法处理。

（二）选择产权调换的，每户给予 240 平方米的安置面积。

1、房屋面积大于 300 平方米的，240 平方米部分作为安置面积，剩余 60 平方米按市场评估价予以货币补偿；超出 300 平方米部分（含装饰装修），如能按时签约的，给予 200 元/平方米的补助，按时搬迁的再给予 200 元/平方米的奖励；板房、铁皮房、铁皮棚仅给予 100 元/平方米的补助。否则，依法进行处理。

2、房屋面积不足 240 平方米的，如被征收人能签约并按时搬迁的，可缴纳不足 240 平方米部分的差价后（按 800 元/平方米），享受 240 平方米的安置面积。同时，如被征收人能签约并按时搬迁的，按照 500 元/平方米的标准，享受 60 平方米的货币奖励。

3、房屋面积大于 240 平方米、不足 300 平方米的，240 平方米作为安置面积，剩余建筑面积按市场评估价予以货币补偿，不足 300 平方米的部分，如被征收人能签约并按时搬迁的，按照 500 元/平方米的标准给予货币奖励。

第二十一条（临路门面房的补偿与安置标准） 临路门面房是指紧邻西环路和西大街用于商业经营的房屋（在合法取得的土地上建设的房屋），被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换（产权调换的商业房被挑选完毕的，被征收人仅能选择货币补偿）。

（一）选择货币补偿的，有效建筑面积按照评估机构评估的类似房地产市场价格的标准予以货币补偿；300 平方米以外的部分（含装饰装修），如能按时签约的，给予 200 元/平方米的补助，按时搬迁的再给予 200 元/平方米的奖励，否则，依法进行处理。

（二）选择产权调换的，临路门面房可调换安置房屋面积 240 平方米（如临路门面房面积不足 240 平方米的部分，被征收人按照 800 元/平方米补交差价，享受 240 平方米的安置面积），其中，安置面积内按一层的宽度×进深 10 米以内的面积等面积

调换连体商业房一层；剩余安置面积可等面积调换住宅安置房；也可等面积调换连体商业房一层剩余未调换面积和二层面积（需按 800 元/平方米补足住宅和商业房屋的差价部分），也可和剩余有效建筑面积一起按照住宅市场评估价给予货币补偿）。300 平方米之外的部分（含装饰装修），如能按时签约的，给予 200 元/平方米的补助，按时搬迁的再给予 200 元/平方米的奖励，否则，依法进行处理。以上产权调换标准按三间宽房屋计算，根据间数多少同比相应调整可调换面积）。

第二十二条（村内空闲宅基地和临西环路空闲地的补偿）

合法取得的村内空闲宅基地，在规定期限内签约及搬迁的，可给予 240 平方米的住宅安置面积，但土地使用权人需缴纳建房成本（800 元/平方米）。

对 2010 年 10 月以前历史形成的临西环路门面空闲地，经认定组认定后，不再进行安置，但本着尊重历史、化解遗留、维护稳定、维护群众利益的原则，按照 3.3 万元/间（以 3.3 米宽/间标准计算），核算后进行货币补偿。

第二十三条（厂院的补偿） 有合法的用地、规划、建设、经营手续的厂院、企业或者没有合法用地、规划、建设、经营手续，但能在第一个阶段内签约并按时搬迁的，由评估公司评估后进行补偿，另根据本方案相关规定给予停产停业损失补偿。

没有合法用地、规划、建设、经营手续的厂院、企业，未在第一个阶段签约及搬迁的，依法予以拆除。

第二十四条（附着物、青苗树木、装饰装修等补偿） 被征

收住宅房屋、临街门面房的装修及附着物等参照《漯河市人民政府关于调整国家建设征收土地上附着物补偿标准的通知》（漯政〔2013〕89号）规定的标准执行。

第二十五条（停产停业损失补偿标准） 临路门面房、厂院的停产停业损失按以下方式进行补偿：

（一）以临路门面房、厂院的月平均利润值确定，被征收人提供近3年的纳税证明推算确定，不足3年的以全部生产经营期间的纳税证明推算确定。停产停业损失补偿期限，商业、服务性行业3个月，工业生产行业6个月。

（二）临路门面房无法提供纳税证明的，按照房屋一层的租金10元/平方米/月（房屋一层营业面积按10米以内进深计算）的标准，选择期房的给予24个月的补偿，选择现房的给予3个月的补偿。

征收土地预公告发布前已停产停业的，不给予停产停业损失补偿。

第二十六条（产权调换房屋差价结算） 被征收人需按最接近应调换房屋的面积选择调换商业房或住宅房屋户型。

被征收人所选择的商业房面积和住宅安置房面积与应调换面积不等的部分，分别按商业房的市场价（3500元/平方米）和住宅安置房的市场价（2400元/平方米）结算差价。

四 奖励及补助

第二十七条（签约奖） 按照本方案规定的期限签约并完成

搬迁的，对被征收人每户住宅、临街门面房、厂院、空闲地按照下列标准进行奖励：

（一）第一阶段，奖励 30000 元/户；

（二）第二阶段，奖励 20000 元/户；

（三）第三阶段，奖励 10000 元/户。

第二十八条（临时过渡安置费） 自搬迁腾空交验之日起，按每月每户 450 元（3 人以内含 3 人）的标准发放临时过渡安置费，在此基础上每增加 1 人，每月增加临时过渡安置费 150 元。具体家庭人员和年龄以公告的认定为准确。被征收人选择货币补偿或安置房为现房的，一次性计发三个月即止。被征收人选择产权调换且安置房为期房的，首次计发 12 个月的临时过渡安置费，之后每年度计发一次，直至交房为止。

对年龄在 70 岁（含 70 岁，以公告时的身份证或户口簿为准）以上的老人，怀孕妇女（计划内，以卫健部门证明为准），每人每月增加临时过渡安置费 150 元。

第二十九条（搬迁费及搬迁奖） 被征收人选择货币补偿或安置房为现房的，搬迁费为 1000 元/户；选择产权调换且安置房为期房的，搬迁费为 2000 元/户。

在第一个阶段签订协议的被征收人，如在签订协议的次日开始起算的 10 日内完成搬迁及腾空验收的，每提前一天增加奖励 1000 元/户/日。

五 协议履行、法律保障

第三十条（协议履行） 被征收人应在签订征收补偿协议时填写房屋注销登记申请。在协议约定期限完成搬迁腾房，并结清水、电费等全部应支付的费用。

被征收人腾房后需交出房屋钥匙，由指挥部组织验收，验收合格后向被征收人出具房屋腾空证明。

被征收人凭房屋腾空证明办理领取签约奖、选房卡等事宜。

签订补偿安置协议后拒不搬迁的，视为自愿抛弃房屋内的物品，取消优先选择安置房资格，可以委托有资质的第三方拆迁公司依法拆除。

第三十一条（强制方法） 逾期不签订补偿安置协议的，针对不同情况分别或者同时采取下列有效措施强制解决：

（一）村委会根据《中华人民共和国土地管理法》第六十六条之规定，报原批准使用土地的单位收回土地，拒绝收回的，依法申请人民法院强制执行；

（二）针对合法房屋，由县政府依法作出《征地补偿安置决定》《责令交出土地决定书》，申请人民法院强制执行；

（三）针对危房，由有关部门委托危房鉴定机构对可能存在危险的房屋进行技术检测和鉴定，属于D级危房的，依法立即拆除；

（四）针对违法建筑，根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条、第六十八条等规定，作出责令限期拆除决定，逾期未拆除的，依法强制拆除，不予任何补偿；

（五）被征收人或其直系亲属为党员、公务人员，阻扰或

干扰征收工作的，纪委监委、组织部门加大监督管理力度，促使其支持征收工作，涉嫌职务犯罪的，依法查处；

（六）违法信访的，根据《中华人民共和国治安管理处罚法》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》，公安机关依法采取拘留等措施；

（七）税务机关依法对被征收人所从事的经营活动进行税收稽查和执法；市场监督、卫健、生态环境等部门在职权范围内依法履行职责，形成促进征收的合力；

（八）公安部门对被征收人采取恶意串联、散布谣言和撕毁征收标语等手段意图破坏、阻挠征收改造的违法行为，符合黑恶势力认定标准的，按黑恶势力立案查处；

（九）其他合法有效措施。

第三十二条（权属合法性审查） 逾期不签订协议的，将对土地来源、房屋建设的合法性进行审查，主要审查以下情形：

（一）是否违反“一户一宅”原则；

（二）是否属于违法占地；

（三）是否属于《河南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第五十三条第二款第（二）项所规定的超标准面积占用宅基地；

（四）是否属于违法建筑；

（五）其他可依法审查的事项。

第三十三条（欺诈骗取补偿款、安置房的） 对弄虚作假，提供或协助提供虚假证件骗取、套取安置房及补偿款，构成犯

罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第三十四条（公安处理） 继续依法推进“扫黑除恶”专项斗争工作，下列情形，由公安机关依法处理直至追究刑事责任：

（一）以自焚、自残、自杀以及对征收工作人员进行殴打、威胁、恐吓、侮辱、谩骂以妨碍依法征收的；

（二）在家存放易燃、易爆、剧毒、腐蚀、放射性物质的；

（三）养烈性犬、大型犬或者无《养犬证》的犬妨碍征收的；

（四）故意制造谣言、散播虚假消息的；

（五）煽动、组织、策划违法信访，集会游行的；

（六）采取伪造或者虚构手段骗取征收补偿金的；

（七）组织、利用宗族势力妨碍依法征收的；

（八）其他违法方式对抗依法征收的。

第三十五条（异议处理） 被征收人对征收过程中的相关具体行政行为不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼，但复议、诉讼不影响房屋征收的实施。

六 附 则

第三十六条（协议文本） 签订的补偿安置协议一式四份，具有同等法律效力。

第三十七条（送达方式） 补偿决定、责令交出土地决定、责令限期拆除决定、强制拆除决定和裁定书等法律文书可以采取直接送达、委托送达、公证（见证）留置送达、邮寄送达或

公告送达等方式送达。

第三十八条（安全防范） 在征收过程中，被征收人应当加强安全防范措施，防止水、电、煤气等安全事故发生，妥善保管身份证、户口本、结婚证、宅基地使用证、准建证和房屋权属证书等办理相关手续的重要证件和材料。委托他人代为办理的，应当办理授权委托书，避免上当受骗。

第三十九条（解释主体） 本方案由指挥部负责解释。

第四十条（未尽事宜） 本方案未尽事宜，由指挥部集体研究解决。