

舞阳县房屋征收服务中心文件

舞房征〔2021〕19号

舞阳县潘园城中村改造项目房屋 搬迁社会稳定风险评估情况的报告

县委维稳办:

参照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十二条的规定，县征收服务中心于2021年9月2日，在舞阳县潘园城中村改造项目指挥部（人民路路北原康庄面粉厂临街门面房内）召开了由县财政、公安、维稳、自然资源、监察、信访、发改、政协委员、人大代表、辛安镇政府等共同参加的舞阳县潘园城中村改造项目房屋搬迁社会稳定风险评估会，会议一致认为该项目合法，补偿安置政策合理，时机较为成熟，安全性、可控性没有大的问题，可以实施，现将有关情况报告如下：

一、舞阳县潘园城中村改造项目搬迁补偿安置方案简介
项目简介：

舞阳县潘园城中村改造项目有利于推进县域经济发展，打造工业强县，提升城市形象。需要拆迁的范围是：潘园自然村（人民路以南、创业路以东、污水处理厂以北、兴业路以西）。由辛安镇人民政府具体负责组织实施。

搬迁补偿安置方案简介：

（一）补偿安置对象：搬迁范围内被搬迁房屋所有权人（以事实认定为准）。

（二）补偿安置原则：

1、村民拥有合法标准宅基地（面积不小于138平方米），持有宅基地使用证或其他有效证明，且地上有建筑物的，宅基地范围内300平方米以内（含300平方米）的房屋建筑，认定为应补偿安置面积。

2、对房屋的附属设施及附属物、装饰装修补偿，按照《漯河市人民政府关于调整漯河市建设征收土地地上附着物和青苗补偿费标准的通知》（漯政〔2013〕89号）规定的标准执行，未有规定的，另行评估确定。

3、房屋面积以辛安镇政府委托的具有相应资质的测绘机构测量的建筑面积为准。被搬迁人无正当理由拒绝入户调查登记或对入户调查结果拒绝签字确认的，将以房屋外观测量数据和工作组人员参与的调查结果作为补偿依据。

4、被搬迁房屋所有权人搬迁后，所腾出的土地收归村集体，扣减安置区占地面积后按照征地区片价进行补偿。

5、对有争议、纠纷的建筑物及附属物，由所属乡镇组织房屋所在村相关人员进行确权，以此为准进行补偿，不影响搬迁工作的推进。

6、对认定为突击建设、突击装饰装修的，一律不予补偿。

(三) 补偿安置方式：分为产权调换和货币补偿两种方式，由被搬迁人自主选择。

1、产权调换：

住宅置换：被搬迁房屋大于 300 平方米的，240 平方米部分做为安置面积，剩余 60 平方米按市场评估价 1300 元/平方米予以货币补偿；超出 300 平方米部分，被搬迁人在规定时间内搬迁的，按 200 元/平方米的标准给予经济补助，自行拆除的，再给予 200 元/平方米的奖励。

房屋不足 240 平方米的，被搬迁人按该区域民宅楼房自建成本均价（800 元/平方米）缴纳不足 240 平方米部分差价后可享受 240 平方米的房屋安置面积。同时，享受 60 平方米的奖励，奖励标准为市场评估价扣除该区域民宅楼房自建成本均价。

房屋大于 240 平方米、不足 300 平方米的，240 平方米作为置换面积，剩余面积按市场评估价 1300 元/平方米予以货币补偿；另外，按 300 平方米减去房屋实有面积进行奖励，奖励标准为市场评估价扣除该区域民宅楼房自建成本均价。

2、货币补偿：

对宅基地内 300 平方米以内（含 300 平方米）的房屋按市场评估价 1300 元/平方米予以货币补偿；300 平方米以外部分，被搬迁人在规定时间内搬迁的，按 200 元/平方米的标准给予经济补助，自行拆除的，再给予 200 元/平方米的奖励；不足 300 平方米的部分，按市场评估价扣除该区域民宅楼房自建成本均价后的标准进行奖励。

(四) 政策性补偿

1、临时过渡安置费

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）的标准一次性发放，在此基础上每增加一人，每月增加临时过渡安置费150元。对年龄在70岁（含70岁，以身份证或户口簿为准）以上的老人，怀孕妇女（以计生部门证明为准），每人每月增加临时过渡安置费150元。

选择货币补偿的，临时过渡安置费按上述标准一次性发放3个月终止；选择新规划建设楼房的，临时安置过渡期为36个月。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。

2、搬迁补助费

搬迁补助费以搬迁实施单位认定的基本户为准，被搬迁人选择货币补偿的，搬迁费为1000元/户；选择产权调换的，搬迁费为2000元/户。

（五）搬迁奖励

搬迁期限为30天，以搬迁公告确定的起始点开始计算，被搬迁人在前15天内搬迁的，以交房验收单为准，每户给予30000元人民币奖励；第16-25天内搬迁的，以交房验收单为准，每户给予20000元人民币奖励；第26-30天内搬迁的，以交房验收单为准，每户给予10000元人民币奖励；逾期搬迁的，不再享受上述奖励政策。

二、征收需提交的文件资料审核情况

按照《条例》第九条规定，确需拆迁房屋的建设活动应向县房屋征收部门提交该项目符合以下规划要求的有关文件资料：

- （一）国民经济和社会发展规划；
- （二）土地利用总体规划；

(三) 城乡总体规划;

经审核, 以上文件资料齐全有效。

三、该项目社会稳定风险评估会议的情况

社会稳定风险评估会议由县征收服务中心组织, 相关部门、各界代表等共 20 余人参加。会议首先由主持人孙东方宣布开始, 介绍参会人员情况, 宣读《当事人权利义务告知书》并申明会议纪律。然后, 由魏会涛对舞阳县潘园城中村改造项目基本情况进行了详细的介绍, 解释了该项目前期资料的审批情况和该项目的重要目的及意义。其次, 安东洋宣读了《舞阳县潘园城中村改造项目搬迁补偿安置方案》(征求意见稿) 并介绍了征收补偿安置方案征求意见情况。同时, 被拆迁人代表及各位代表也进行了热烈的探讨和踊跃的发言。最后, 与会代表针对会议召开情况, 现场对该搬迁项目的合法性、合理性、安全性、适时性、可控性等指标进行综合评价打分, 平均分值为 95 分, 此项目社会稳定风险等级为四级, 稳定风险极小、可以实施。

四、对征收补偿方案的征求意见情况

为保障被搬迁房屋所有权人的合法权益, 保障项目顺利实施, 对前期公示的房屋搬迁补偿安置方案充分征求了公众意见。在规定的征求意见的期限内, 共发放补偿安置方案(征求意见稿) 征求意见表 247 份, 收回 192 份, 主要内容有 6 项:

- 1、赔偿标准有点低, 2 户;
- 2、未决定补偿方式, 8 户;
- 3、要求按市场价格补偿, 3 户;
- 4、要求分户的也享受安置房屋, 2 户;
- 5、企业工商户要求补偿损失, 3 户;

6、同意补偿安置方案的，173 户。

对以上征求意见情况，将采纳合理意见、建议，对补偿安置方案作进一步修改完善。

五、结论

参照《漯河市国有土地上房屋征收社会稳定风险评估办法》（漯政办〔2013〕30 号）文件规定，实施房屋搬迁需要进行风险评估。

房屋搬迁可能会引发四级不利于社会稳定的风险，这四级风险发生的可能性大小评价结果是：一级（60 分及以下）表明存在严重稳定风险，不可实施；二级（61-70 分）表明有较大稳定风险，可暂缓实施；三级（71-89 分）表明有一定稳定风险但属可控范围，可完善后慎重实施；四级（90 分及以上）表明稳定风险为零或稳定风险极小，可以实施。

经综合评价，舞阳县潘园城中村改造项目房屋搬迁属第四级（95 分），即稳定风险为零或稳定风险极小，可以实施。

目前，我们对补偿安置方案进一步修订完善，并采取必要的防范措施，在一定程度上会降低以致消除风险。下一步，我们拟组织实施该项目房屋搬迁。

妥否，请批复。

附：1、社会稳定风险评估综合评价统计表



舞阳县潘园城中村改造项目房屋搬迁 社会稳定风险评估综合评价统计表

姓名	合法性 (15)	合理性 (15)	安全性 (30)	适时性 (20)	可控性 (20)	合计
安东洋	15	15	30	20	20	100
李全喜	15	15	30	20	20	100
杨顺兴	15	15	30	20	20	100
穆耀东	15	15	30	20	18	98
王建克	15	15	25	15	20	90
楚贵菊	15	15	25	15	20	90
孙东方	15	14	29	20	20	98
高洋	15	15	23	20	20	93
魏会涛	15	14	28	19	15	91
梁献辉	15	10	30	20	15	90
赵泮英	15	15	25	20	18	93
李群三	15	14	28	20	20	97
平均	15	14.33	27.75	19.08	18.83	95
合计	180	172	333	229	226	1140

总计 12 份 平均分 95