

火车站片区改造项目（一期）国有土地上房屋 征收与补偿安置方案

（征求意见稿）

为加快城市提质建设步伐，优化城市人居环境，提升城市功能，西工区人民政府拟对火车站片区改造项目（一期）国有土地上的房屋进行征收。为维护公共利益，保障被征收人的合法权益，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》（建房〔2011〕77 号）、《洛阳市人民政府关于国有土地上房屋征收与补偿的意见》（洛政〔2019〕26 号）精神及相关法律法规，结合项目实际情况，制定本方案。

一、征收范围

火车站片区改造项目（一期）规划红线范围内国有土地上的房屋。东至纱厂北路，西至规划用地界，北至规划用地界，南至玄武门大街。涉及非住宅 1 处，征收总面积约 1.6 万平方米。

二、征收原则

（一）坚决贯彻执行“依法依规、公开公正、和谐安全”的工作要求；

（二）征收人对被征收人的补偿安置标准按政策规定标准执

行，确保被征收人安置后居住面积不减少、居住环境有效改善；

（三）依照国家法律法规和省、市有关政策规定，被征收房屋和安置房均实行市场化评估，结算差价；

（四）本次征收国有土地上的住宅房屋，被征收人可选择产权调换或货币补偿方式；

（五）房屋被依法征收，国有土地使用权同时收回。

三、被征收房屋权属、面积、性质的认定

（一）权属认定

以《房屋所有权证》《国有土地使用证》或《不动产权证》证书登记为准，对未经登记的房屋，由市住房和城乡建设部门、市自然资源和规划部门根据有关法律、法规进行调查认定。

（二）面积认定

以《房屋所有权证》《国有土地使用证》或《不动产权证》证书证载面积为准，若证载面积与实际面积不符，由市住房和城乡建设部门、市自然资源和规划部门调查认定，以认定后的面积为准。

（三）性质认定

以《房屋所有权证》《国有土地使用证》或《不动产权证》证书证载性质为准，对房屋的性质存在异议的，由市住房和城乡建设部门、市自然资源和规划部门调查认定，以认定后的性质为准。

（四）临时建筑及违章建筑的认定

对未超过批准期限的临时建筑，按照重置价值和剩余期限给予适当补偿，超过批准期限的临时建筑及违章建筑需自行拆除且不予补偿。临时建筑及违章建筑存在异议的，由市自然资源和规划部门调查认定。

四、住宅房屋征收补偿安置

本次征收的国有土地上住宅房屋，补偿方式有货币补偿和产权调换，两种方式由被征收人任选其一。

（一）房屋产权调换

安置房的价值按安置房屋的评估价计算。

在进行房屋产权调换时，被征收房屋和安置房屋按套内建筑面积及公摊面积分别进行调换。套内面积调换时，被征收房屋价格和安置房屋价格均按市场评估价计算，双方结清差价。公摊面积调换时，免收套内面积相对应的公摊面积的价差款。

房屋补偿总额由下列各项组成：

1. 房屋主体补偿

房屋主体的补偿价值按分户评估价计算（具体数额以分户评估报告为准），对房屋主体的补偿总额按被征收房屋证载面积乘以评估单价计算。

2. 政策性补偿

（1）被征收房屋的附属设施及室内装饰装修的补偿分两种方式，由被征收人任选其一，做出选择后不得更改。一是按照《洛阳市人民政府关于国有土地上房屋征收与补偿的意见》（洛政

〔2019〕26号)执行;二是按照被征收房屋的《房屋所有权证》或《不动产权证》证书证载面积每平方米200元的标准进行补偿。

(2)临时安置费:按被征收房屋的《房屋所有权证》或《不动产权证》证书证载面积每平方米每月10元计算,最低不低于每户每月800元。超过36个月的按双倍支付。发放期限自被征收人办理完房屋交接手续起,至安置房交付之日止。

(3)搬迁费:按被征收房屋的《房屋所有权证》或《不动产权证》证书证载面积每平方米10元一次性补助,每户搬迁补助费不足800元的按800元补助,共补助两次。

(4)住宅房屋的其他补助。义务教育阶段的中小學生,按交通费200元/人一次性补助(學生戶口需在被征收范围,以戶口簿为准)。

(5)被征收房屋有市政集中供热设施且正常使用的,过渡期内每户每个采暖期补偿800元。

(6)被征收房屋有管道燃气且正常使用的,每户一次性补偿500元。

3. 政策性补助

(1)购房补助:按被征收房屋的《房屋所有权证》或《不动产权证》证书证载面积评估价的20%给予购房补助。

(2)物业管理费补助:按被征收房屋的《房屋所有权证》或《不动产权证》证书证载面积计算,每月每平方米补助1.2元,一次性补助36个月,不足51平方米的按51平方米计算。

4. 搬迁奖励

(1) 对按期签订房屋征收补偿协议并在协议约定期限内腾空房屋且办理移交手续的，给予每户 30000 元的奖励，同时按被征收房屋的《房屋所有权证》或《不动产权证》证书证载面积给予每平方米 200 元的奖励。

(2) 对逾期未签订补偿协议或签订补偿协议但未按约定定期限搬迁的，每拖延 5 日，核减被征收人搬迁奖励 5000 元，至搬迁奖励扣减完为止。

(二) 房屋货币补偿

房屋补偿总额由下列各项组成：

1. 房屋主体补偿

房屋主体的补偿价值按分户评估价计算(具体数值以评估报告为准)，对房屋主体的补偿金额按被征收房屋的《房屋所有权证》或《不动产权证》证书证载面积乘以评估单价计算。

2. 政策性补偿

(1) 被征收房屋的附属设施及室内装饰装修的补偿同房屋产权调换的相关标准一致。

(2) 临时安置费。临时安置补助费标准：按被征收房屋的《房屋所有权证》或《不动产权证》证书证载面积，每平方每月 10 元计算，最低不低于每户每月 800 元，一次性发放 12 个月。

(3) 搬迁费：按被征收房屋的《房屋所有权证》或《不动产权证》证书证载面积每平方米 10 元一次性补助，每户搬迁补

助费不足 800 元的，按 800 元补助。

(4) 住宅房屋的其他补助。义务教育阶段的中小學生，按交通费 200 元/人一次性补助（学生户口需在征收范围，以户口簿为准）。

3. 政策性补助

(1) 购房补助：按征收房屋评估价的 30% 给予购房补助。

(2) 物业管理费补助同房屋产权调换的相关标准一致。

4. 搬迁奖励同房屋产权调换的相关标准一致。

五、非住宅房屋征收补偿安置

非住宅原则上全部实行货币补偿。

(一) 房屋主体补偿

房屋主体的补偿金额按评估价计算（具体金额以评估报告为准）。

(二) 购房补助

按征收房屋评估价的 20% 给予购房补助。

(三) 房屋的附属设施及装饰装修补偿

参照《洛阳市人民政府关于国有土地上房屋征收与补偿的意见》（洛政〔2019〕26 号）的标准执行，特殊情况由评估机构对装饰装修进行评估，按评估价进行补偿。

(四) 停产停业损失补偿

参照《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）精

神，持有合法有效的房屋权属证明、营业执照、税务登记证的被征收房屋，以近3年纳税登记证明推算的月平均利润为标准补偿，商业、服务性行业补偿期限为5个月，工业生产行业补偿期限为8个月。

（五）搬迁费

按被征收房屋的《房屋所有权证》或《不动产权证》证书记载面积每平方米10元一次性补助，特殊情况另行协商。

六、安置房挑选办法及挑选面积的范围

1. 安置房挑选办法：按照签订房屋征收补偿协议，并在协议约定期限内腾空房屋且办理移交手续的先后顺序挑选安置房。

2. 安置房挑选面积的范围：被征收人挑选与被征收房屋套内对等或相近面积的安置房。

七、安置房位置、面积及交房标准

（一）安置房位置

安置房位于规划芳林路以东，嘉豫门大街以西，玄武门大街以南，纱厂路以北，具体以指挥部公布的安置房源为准。

（二）安置房面积

安置房面积以办理不动产证登记证载面积为准。

（三）安置房交房标准

安置房建设符合国家建筑技术规范，达到验收合格标准，具备基本入住条件。

1. 入户防盗门、户内普通木制门、塑钢窗。

2. 客厅、餐厅、卧室地面为水泥地面；墙面为普通乳胶漆。

3. 厨房、卫生间地面铺设普通地板砖；墙面普通瓷砖饰面到顶；卫生间配普通坐便器、面盆。

4. 电梯直接到层，给排水、供电、暖气、燃气设施配套，一户一表。

5. 照明配置为节能灯。

6. 有线电视、电话、网络等线路到户。

如被征收人考虑自行装修需要，要求毛墙毛地的，可在挑选安置房时书面提出不需要提供的部分，征收人不再给予补偿。

八、最低生活保障、特困供养人员住房保障和照顾措施

对征收范围内符合最低生活保障、特困供养人员标准且仅有一套人均住房面积低于 17 平方米的家庭给予住房保障和照顾。

1. 选择产权调换：被征收房屋建筑面积不足 51 平方米且人均不足 17 平方米的按 51 平方米安置，51 平方米以内免交差价；人口在 4 人以上（含 4 人，户口所在地为被征收房屋）且被征收房屋建筑面积不足 68 平方米的，按 68 平方米安置，68 平方米以内免交差价。

2. 选择货币补偿：被征收房屋建筑面积不足 51 平方米且人均不足 17 平方米的，按 51 平方米给予补偿；人口在 4 人以上（含 4 人，户口所在地为被征收房屋）且被征收房屋建筑面积不足 68 平方米的，按 68 平方米给予补偿。

九、房屋征收有关税费政策

（一）被征收人按照国家有关房屋征收与补偿政策规定的标准取得的征收补偿款，个人所得税减免政策按照相关法律法规执行。

（二）被征收人因征收新购置住房的，契税减免政策按照相关法律法规执行。

（三）被征收人因征收新购置住房的，房屋维修基金结转按照省、市房屋维修基金管理等部门相关规定执行。

十、附则

（一）被征收人未按照征收补偿协议约定履行义务，经催告后拒不履行的，西工区人民政府可以作出要求其履行协议的书面决定。被征收人收到书面决定后在法定期限内未申请行政复议或者未提起行政诉讼，且仍不履行协议内容的，西工区人民政府可以向人民法院申请强制执行。

（二）征收人与被征收人在征收决定确定的签约期限内达不成征收补偿协议的，由征收部门报请西工区人民政府做出房屋征收补偿决定。被征收人在补偿决定限定的期限内未搬迁，又不申请行政复议或者不提起行政诉讼的，西工区人民政府可依法申请人民法院强制执行。

（三）实行有奖举报。在房屋征收过程中有弄虚作假、补偿标准不一致等违法违纪现象的，一经查实严肃处理，举报人可获得一定的奖励。

（四）本方案未尽事宜，严格按国家、省、市相关政策执行。

十一、本方案由洛阳市西工区房屋征收中心负责解释。