

西工区市运输公司停车场地块棚户区 改造项目国有土地上房屋征收与补偿方案

按照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）、《河南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干规定》（豫政〔2012〕39 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〔2011〕49 号）有关规定，制定征收补偿方案。房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

一、征收范围

东至武警医院，西至美术馆路，南至交通花园，北至九都路。包括洛阳市运输公司办公用房及家属院内的所有建（构）筑物。

二、征收补偿安置方式

征收补偿安置采取产权调换和货币补偿两种方式。对被征收人给予的补偿包括：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿；
- （四）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〔2011〕49 号）的规定，对被征收人给予的购房补助和奖励。

三、被征收房屋认定

(一)被征收房屋的性质以房屋权属证书及权属档案的记载为准。对被征收房屋的性质存在异议的,应当向市规划行政主管部门申请确认。

(二)被征收房屋的面积以房屋权属证书及权属档案的记载为准。对被征收房屋的面积存在异议的,应当向市房地产行政主管部门申请确认。

(三)违章建筑、超过批准期限的临时建筑和批准建设时限定如遇规划调整应无条件拆除的临时建筑,征收时不予补偿;征收未超过批准期限的临时建筑,应按其建筑面积给予适当补偿。

四、征收补偿安置原则

(一)房屋价值评估

1、根据住建部《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)、《河南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干规定》(豫政〔2012〕39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〔2011〕49号)有关规定,对被征收房屋和安置房市场价格进行评估。

2、对被征收房屋价值的补偿,不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

3、确定被征收房屋评估价格和安置房评估价格。

(二)征收补偿标准

1、货币补偿。

(1) 被征收房屋价值的补偿。按照被征收房屋的市场评估价计算,补偿额为被征收房屋证载面积乘以被征收房屋市场评估单价。

(2) 政策性补偿。

①附属设施及装饰装修的补偿。按照《洛阳市城市国有土地上房屋征收附属设施及装饰装修补偿标准》(见附表)执行。

②搬迁费。搬迁费按照被征收房屋证载建筑面积每平方米10元的标准发放一次,搬迁费按上述标准计算不足800元的,按800元发放。

③临时安置费补偿。临时安置费按被征收房屋建筑面积每平方米每月10元计算,最低不低于800元/户·月,一次性发放12个月临时安置费。

④停产停业损失的补偿。按照《河南省实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>若干规定》(豫政〔2012〕39号)执行。

(3) 政策性补助

①购房补助。对选择货币补偿方式自主购买安置住房的,住宅按被征收房屋评估价的30%给予购房补助。非住宅按照被征收房屋评估价的20%给予补助。

②物业管理费补助。按被征收住宅房屋证载建筑面积每平方米每月1.2元的标准一次性给予3年物业管理费补助。被征收住宅房屋证载建筑面积不足45平方米的,按45平方米计算物业管理费补助。

2、产权调换

(1) 被征收房屋和安置房依据评估价值，互结差价。

被征收房屋和安置房按套内建筑面积及公摊面积分别进行调换。套内建筑面积调换时，被征收房屋价格和安置房价格均按市场评估价计算，双方结清差价。

公摊面积调换时，免收套内建筑面积相对应的公摊面积的价差款。

(2) 政策性补偿。

①对被征收房屋附属设施及装饰装修的补偿。按照《洛阳市城市国有土地上房屋征收附属设施及装饰装修补偿标准》（见附表）执行。

②搬迁费补偿。搬迁费按照被征收房屋证载建筑面积每平方米 10 元的标准发放两次，搬迁费按上述标准计算不足 800 元/次的，按 800 元/次发放。

③临时安置费补偿。临时安置由被征收人自行解决过渡周转房，临时安置费按被征收房屋建筑面积每平方米每月 10 元计算，最低不得低于 800 元/户·月。

临时安置过渡期自被征收房搬迁腾空完毕并交付之日起至安置房统一发放钥匙之日后一个月止，过渡期原则上为 36 个月；实际过渡期限超过规定过渡期限后加倍发放临时安置费。临时安置补偿费首次支付 24 个月，以后每 6 个月发放一次。

④被征收房屋有集中供热设施且正常使用的，每户每个采暖期补偿 800 元。

⑤被征收房屋有管道燃气的，每户一次性补偿 500 元。

（3）政策性补助

①购房补助。对选择产权调换的，住宅按被征收房屋评估价的 20%给予购房补助。

②物业管理费补助。按被征收住宅房屋证载建筑面积每平方米每月 1.2 元的标准一次性给予 3 年物业管理费补助。被征收住宅房屋证载建筑面积不足 45 平方米的按 45 平方米计算物业管理费补助。

（三）安置房基本情况

1、安置房位置。

安置房位于本项目规划区域内，东至武警医院、西至美术馆路、南至交通花园、北至九都路，为 31 层高层住宅。

2、安置房房源情况。

1 号楼为安置楼 2 个单元安置房共有 232 套，面积为二房二厅一卫约 97 平方米 116 套、三房二厅二卫约 131 平方米 58 套、三房二厅二卫约 133 平方米 58 套，安置房户型面积以市规划部门最终审批为准。

3、安置房挑选办法。

在指定范围内，被征收人以签订《征收补偿协议》先后顺序，按序公开挑选安置房。

4、安置房不计楼层差价。

5、安置房交房标准按照国家规定的商品房交付标准执行。

五、对符合条件的被征收人实行住房保障和照顾政策

被征收人符合承租廉租住房条件的，可帮助协调承租廉租住房。对征收范围内的“双困户”实行补偿金最低保障或安置面积最低保障办法。对征收范围内生活自理有困难的残疾人，在安置房楼层挑选上给予适当照顾。

六、按期搬迁奖励

在征收决定规定期限内签订《征收补偿安置协议》和腾空交付被征收房屋的，可享受下列奖励。否则，取消以下奖励。

（一）按被征收房屋合法建筑面积给予 200 元/m²按期搬迁奖励。

（二）在规定签协议期限内签订《征收补偿安置协议》的，每户给予 15000 元奖励。

（三）在规定搬迁期限内腾空房屋交钥匙的，每户给予 15000 元奖励。

七、征收计划

区房屋征收部门根据项目实际进展情况制定征收计划。

八、其他事宜

（一）房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

（二）被征收人搬迁交付被征收房屋时，必须保证被征收房屋整体完整。如有缺损，按拆除物品的价值从补偿费中扣除。

（三）办理安置房房产证、土地证涉及的交易契税和房屋维修基金，按国家政策和洛阳市规定执行。

（四）按照协议约定需要支付被征收人的款项，在签订《征收补偿安置协议》的基础上，按移交被拆迁房屋的时间，随交即兑。被征收人需要支付房屋差价或超面积购房款部分，在安置房交房前结清。

（五）被征收人应积极配合有关部门做好房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况调查登记工作，调查结果将在房屋征收范围内向被征收人公布。

（六）本方案未明确事项另行研究处理，最终解释权归西工区城区改造办公室。

附件：洛阳市国有土地上房屋征收附属设施及装饰装修
补偿标准

附件

洛阳市国有土地上房屋征收附属设施及 装饰装修补偿标准

一、洛阳市城市国有土地上房屋征收附属设施补偿标准

序号	项目	现状特征	单位	标准 (元)
1	石棉瓦顶 大型厂房	跨度 9 米以上, 檐高 4.5 米以上	m ²	500
2	石棉瓦厂房	跨度 5-9 米, 檐高 3-4.5 米	m ²	350
3	简易房	四面 24 墙、石棉瓦顶、檐高 2.2 米以上, 门窗齐全	m ²	200
4	简易棚	墙体不完整、石棉瓦或油毡顶、檐高 2.2 米以上	m ²	50
5	低层房屋 地下室	高度 1.2 米-1.8 米 (不含)	m ²	180
		高度 1.8 米-2.2 米 (不含)	m ²	250
		高度 2.2 米以上	m ²	300
6	多层房屋 地下室	高度 1.8 米-2.2 米 (不含)	m ²	350
		高度 2.2 米-2.6 米 (不含)	m ²	450
		2.6 米以上	m ²	650
7	阁楼 (含 顶层楼梯间)	高度 1.2 米-1.8 米 (不含)	m ²	180
		高度 1.8 米以上	m ²	250
8	砖石砌窑洞	洞内高度 2.2 米以上, 照明设备、门窗齐全	m ²	310
9	普通窑洞	洞内高度超过 1.8 米以上, 照明设备、门窗齐全	m ²	200
10	简易窑洞	洞内高度 1.8 米以下	m ²	100

11	门楼	按其上盖垂直投影面积	m ²	280
12	院大门	钢质、木质（厚度 3cm 以上）	m ²	200
13	室外楼梯间	全封闭（楼梯及扶手部分不另补偿）、按垂直投影面积	m ²	150
14	室外楼梯	砖砌或混凝土制作，水泥抹面（斜面，含扶手）	m ²	90
15	机井	机井（深 20 米以上）	眼	4000
16	供电线杆	水泥杆高度 8 米以上（含线路迁移）	根	240
17	热水器和空调	太阳能、分体空调移位 （其他热水器、窗式空调减半）	套.次	260
18	管（线）网	动力电、有线电视、电信（电话、宽带）移机、煤气、热力等	个.次	按有关规定
19	院围墙	砖砌 24 墙（高度 2.3 米以上）	m ²	120
20	卷帘门	有屋门的双重门（含不锈钢、铝合金制）	m ²	100
21	水泥路面	厚度在 15cm 以上 （厚度在 15cm 以下水泥地坪减半补偿）	m ²	50
22	檐板	宽度在 30cm 以下	m ²	40
23	普通前檐	宽度在 60cm 以上	m ²	70
24	挑梁前檐	宽度在 90cm 以上	m ²	150
备注		被征收人选择产权调换（安置房为期房）时，热水器和空调迁移费用计算 2 次。		

二、洛阳市城市国有土地上房屋征收装饰装修补偿标准

序号	项 目	单 位	标 准(元)
1	吊顶（铝合金、塑料、木板等）	m ²	60
2	铝合金、塑钢双层窗户（或单独封阳台）	m ²	100
3	内墙壁纸	m ²	10
4	门（窗）套、包门	面	80
5	普通壁柜（厚度在 30cm 以下，以墙面投影面积计算）	m ²	100
6	组合壁柜（厚度在 50cm 以上，以墙面投影面积计算）	m ²	220
7	软包装	m ²	25
8	墙裙	m ²	60
9	窗帘盒	m	25
10	复合地板、花岗岩地坪	m ²	80
11	木（竹）地板	m ²	150
12	水磨石等室内铺装地坪	m ²	40
13	大理石、地板砖等室内铺装地坪 （规格 400mm × 400mm 以下）	m ²	40
14	大理石、地板砖等室内铺装地坪 （规格 600mm × 600mm 以下）	m ²	70
15	大理石、地板砖等室内铺装地坪 （规格 800mm × 800mm 以上）	m ²	120
16	内、外墙体贴面（含瓷砖、马赛克、干粘石）	m ²	30
17	高档浴盆、坐便器	个	500
18	铝合金、塑钢隔断	m ²	100

19	石膏、木质等装饰线条	米	5
20	高档面盆	套	100
21	普通水池	个	30
22	塑料地板革	m ²	5
23	自行安装暖气（铸铁、钢制、铝合金）	组	170
24	普通防盗门（有房门的双重门）	个	300
25	高档防盗门（钢板全封闭、有屋门的双重门）	个	800
26	防盗网	m ²	35
27	高档成套橱柜（搬迁补贴）	套	1500
28	普通成套橱柜（搬迁补贴）	套	800
备注	<p>1.本表所列装饰装修仅按标准给予一次性货币补偿。</p> <p>2.凡本补偿标准未涉及的补偿项目，根据实际情况和有关规定另行协商解决。</p>		

三、洛阳市城市国有土地上房屋征收迁移树木补偿标准

品种	胸径、生长期	单位	保留补偿 (元)	移伐补偿 (元)	备注
乔木	5cm 以下 (含 5cm)	棵	6	5	1.征收范围内的树木,凭 林权证予以补偿。 2.如不妨碍建设,按保留 标准补偿;必须移伐的 树木,树归原主,按照 移伐标准补偿;被征收 人自行办理移伐手续。 3.树木的胸径从地面 1.2 米计算。 4.灌木按照每墩补偿 15 元。 5.其他树种参照林业部门 有关规定执行。 6.花卉迁移按照园林部门 规定执行。
	6 cm -10 cm	棵	15	10	
	11 cm -15 cm	棵	50	20	
	16 cm -20 cm	棵	70	30	
	21 cm -25 cm	棵	130	40	
	26 cm -30 cm	棵	200	50	
	31 cm 以上	棵	240	60	
果树	2 年以下 (2 米以上)	棵	7	5	
	2-3 年 (未结果)	棵	20	12	
	4-7 年 (初果期)	棵	100	30	
	8-10 年 (盛果期)	棵	200	60	