

洛阳市王城大道快速路建设工程(西工区段)国有土地上房屋征收与补偿安置方案

为缓解城市交通拥挤,改善市民出行条件,带动组团发展,市委、市政府决定实施洛阳市王城大道快速路建设工程。为维护公共利益,保障被征收房屋所有权人的合法权益,依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)、住房和城乡建设部《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的通知》(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)及相关法律法规,结合工程实际情况,特制定本方案。

一、征收范围

洛阳市王城大道快速路建设工程西工区段规划红线范围内国有土地上房屋及附属物。

二、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》、《国有土地使用权证》或《不动产权证书》登记为准,对未经登记的房屋,由市土地、规划、房屋产权管理等部门根据有关法律、法规进行调查认定。

(二) 被征收房屋面积的认定

以房屋所有权证或不动产权证书证载面积为准,若被征收人提出证载面积与实际面积不相符,由被征收人提供市房屋产权管理部门的确认意

见，以确认面积为准。

（三）被征收房屋性质的认定

被征收房屋分为住宅和非住宅。房屋性质以房屋所有权证书及权属档案记载为准。若被征收人提出证载性质与实际性质不符，由被征收人提供市规划管理部门的确认意见，以确认后的性质为准。

（四）临时建筑及违章建筑的认定

临时建筑及违章建筑由市规划管理部门认定。认定为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不予补偿。认定为违章建筑的，自行拆除不予补偿。

三、补偿安置原则

本次征收的国有土地上的住宅房屋，提倡和鼓励被征收人选择货币补偿，也可以实行产权调换，两种方式由被征收人任选其一。非住宅房屋全部实行货币补偿，征收范围内财政全供的行政、事业单位和政府划拨土地上的企事业单位的土地处置和被征收房屋补偿办法另行通知。

（一）货币补偿

该方式的货币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）房屋的附属设施及装饰装修补偿有两种方式，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〔2011〕49号）文件执行（见附件）。二是按被征收房屋的房屋所有权证或不动产权证书证载面积 200 元/平方米的标准进行补偿。

（2）临时安置费。按被征收房屋所有权证或不动产权证书证载建筑面积每平方米每月 10 元计算，考虑实际物价因素，不足 800 元/户·月的，按 800 元/户·月计算，一次性发放 12 个月临时安置费。

（3）搬迁费。每户按照被征收房屋所有权证或不动产权证书证载面积每平方米 10 元的标准计算搬迁费，搬迁费按上述标准计算不足 800 元的，按 800 元发放。

（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（学生户口需在被征收范围，以户口簿为准）。

3. 政策性补助

（1）购房补助。对选择货币补偿方式的，住宅按被征收房屋分户评估价的 30% 给予购房补助。

（2）物业管理费补助。按被征收房屋所有权证或不动产权证书证载面积每平方米每月 1.2 元的标准一次性给予 3 年物业管理费补助。被征收住宅房屋所有权证或不动产权证书证载面积不足 45 平方米的按 45 平方米计算物业管理费补助。

（3）搬迁奖励。被征收人在规定的签约期限内签订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，征收人给予被征收人 30000 元/户的奖励，同时按被征收房屋所有权证或不动产权证书证载面积给予 200 元/平方米的奖励。对逾期未签订房屋征收补偿协议或虽签订协

议但未按约定期限搬迁的，每逾期 5 天，核减被征收人搬迁奖励 5000 元，直至将搬迁奖励扣减完为止。

（二）住宅房屋产权调换方式

1. 安置房的价值及产权调换办法：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之差价款。

2. 被征收房屋的补偿

该方式的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）临时安置费。实行房屋产权调换需要过渡的（不含现房安置和提供过渡周转房），临时安置费标准同货币补偿方式标准，安置房为多层建筑的，过渡期限为 18 个月；安置房为高层建筑的，过渡期限为 36 个月。在过渡期限内临时安置费按实际发生数额计算，若实际过渡期限超过规定过渡期限的，超期部分加倍发放临时安置费。临时安置费发放时间，自房屋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。每户按搬迁两次计算发放，每次按照被征收房屋所有权证或不动产权证书证载建筑面积每平方米 10 元的标准计算搬迁费，搬

迁费按上述标准计算不足 800 元的，按 800 元发放。

(4) 购房补助。对选择产权调换方式的，按被征收房屋分户评估价的 20% 给予补助。

(5) 被征收房屋有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。

(7) 其他：附属设施及装饰装修补偿、物业管理费补助、搬迁奖励及中小学生交通补助与本方案中货币补偿方式相同。

四、安置房的挑选办法

安置房的挑选，以签订房屋征收补偿协议并按规定时限腾空交付被征收房屋的顺序进行挑选，并进行公示。被征收人在挑选安置房时，应当挑选与被征收房屋套内对等或相近面积的安置房。

安置区域划分为邙岭片区（陇海铁路以北区域）、金谷洛北片区（陇海铁路以南，中州路以北区域，含洛北办事处国有住户）、王城片区（中州路以南、滨河北路以北区域）。被征收住户按照安置区域划分就近选择安置房。在项目征收实施过程中，西工区人民政府将根据被征收住户需要积极协调就近房源供被征收住户选择。具体实施方案由征收实施部门另行发布通知。

五、非住宅房屋征收补偿

非住宅房屋全部实行货币补偿：

（一）房屋主体补偿

房屋主体的补偿数额按评估价计算（具体数额以评估报告为准）。

（二）购房补助

按被征收房屋评估价的 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〔2011〕49 号）的标准执行，特殊情况可由评估公司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

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，以近 3 年纳税登记证明推算的月平均利润为标准进行补偿，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。

六、对特殊情况的保障政策和照顾措施

（一）对“双困家庭”选择货币补偿的，被征收房屋建筑面积不足 45 平方米的，按 45 平方米给予补偿。

（二）对“双困家庭”实行产权调换的，被征收房屋建筑面积不足 45 平方米的按 45 平方米安置，免交差价。

（三）“双困家庭”人口在 4 人以上的（含 4 人，户口所在地为被征收房屋），选择货币补偿的，被征收房屋建筑面积不足 60 平方米的，按 60 平方米给予补偿。

（四）“双困家庭”人口在 4 人以上的（含 4 人，户口所在地为被征收房屋），实行产权调换的，并且被征收房屋建筑面积不足 60 平方米的，安

置房按 60 平方米安置，免交差价。

七、房屋征收有关税费政策

(一)对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，免征个人所得税。

(二)对被征收人因征收重新购置住房的，契税减免政策按照国家、省、市税务部门相关规定执行。

八、附则

(一)严格依法征收、依律办事、依政策补偿安置。

(二)真正实现征收补偿安置的公开、公平、公正，确保阳光、和谐征收。

(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)被征收人在征收补偿协议约定的时间内拒绝交房的，征收部门可依法向人民法院起诉，并申请人民法院强制执行。

征收人与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成征收补偿协议的，由征收部门报请区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，区人民政府可依法申请人民法院强制执行。

九、本方案未尽事宜，严格按国家、省、市相关政策规定执行。

十、本方案由洛阳市西工区房屋征收中心负责解释。

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