

附件：

潢川县第四中学综合楼及运动场建设项目 房屋征收补偿方案

(征求意见稿)

根据潢川县城建设发展及教育提质目标的需要，潢川县人民政府拟对潢川县第四中学综合楼及运动场建设项目用地范围内的房屋及其他建（构）筑物、附属物进行征收。为维护公共利益，保障被征收人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《潢川县人民政府关于印发潢川县国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（潢政〔2019〕21号）等相关法律法规和政策，结合我县实际情况，制定本方案。

第一章 总 则

第一条【征收范围及对象】征收范围为北至四中南围墙，南至防洪渠堤路北边线；西至规划道路东边线；东至鱼业社东边自然通道，具体征收范围以潢川县自然资源局批准的项目用地红线图为准。征收对象为该范围内所有的房屋及其他建（构）筑物、附属物等。

第二条【方案制定依据】本征收补偿方案的制定依据为：

- （一）《中华人民共和国城乡规划法》
- （二）《国有土地上房屋征收与补偿条例》
- （三）《国有土地上房屋征收评估办法》

（四）《潢川县国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（潢政〔2019〕21号）

（五）《潢川县人民政府关于推进房屋征收补偿房票安置的实施意见（试行）》（潢政〔2022〕13号）

（六）其他相关法律法规和政策

第三条【征收及实施单位】潢川县人民政府为征收主体，潢川县土地房屋征收服务中心为征收部门，潢川县弋阳街道办事处为征收实施单位。

第四条【征收实施时间】征收实施时间以潢川县人民政府作出《房屋征收决定》的日期为准。具体搬迁期限另行通知。

第五条【征收补偿原则】征收补偿过程中应遵守以下原则：

（一）对合法房屋的补偿，以户为单位。原则上每一合法房屋所有权证或主房经产权认定为合法房屋的为一户；一处房屋或者一处院落有两个以上房产证的，且登记人为同一人的，仍为一户。一处房屋有两个以上房产证的，仍为一户。同一地块或者同一房屋，有两个产权证，且登记人为同一人的，仍为一户，按照颁发产权证时间在后的证书为准。

（二）被征收房屋以合法有效的房屋所有权证、土地使用权证、建筑工程规划许可证等合法有效证件为补偿依据。房屋、建（构）筑物及附属物的转让、赠予、抵押、继承等以合法有效手续为准。

被征收房屋的权属、面积、用途和使用性质以房屋所有权证

的记载为准。房屋所有权与产权部门的登记簿存根记载不一致的，除有证据证明产权登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

（三）房屋设定抵押或出租的，分别由抵押人和抵押权人、房屋所有权人和房屋承租人协商解除抵押或租赁关系，只对房屋所有权人补偿。

（四）违法建筑及附属物一律无条件拆除，不予补偿。征收未超过批准期限的临时建筑，仅给予货币补偿；征收超过批准期限或批建时载明应无条件拆除的临时建筑，不予补偿。

（五）未经登记的建筑和占地由县政府组织自然资源、住房和城乡建设、城市管理等相关部門进行调查、认定和处理，根据认定结果给予相应的补偿、补助或处理。在未登记建筑认定过程中，应遵循以下两项规定：

1、未经登记建筑檐高超过 2.2 米，有完整的主体结构和屋顶，且有门窗，具备正常居住条件，为可参照合法建筑补偿的必要条件。

2、因翻建、改建、扩建造成证载面积与实际房屋面积不一致的，或其他未经登记的建筑，相关部门无法认定，但经辖区政府认定确实属于历史遗留原因未完善相关手续的，在规定时间内配合签约拆除的，房产面积超出证载面积部分或未登记的房屋可参照合法建筑给予补偿；逾期未签约或签约后未按期搬迁腾空的，不予补偿。

（六）房屋征收范围的确定时间为《潢川县第四中学综合楼

及运动场建设项目房屋征收补偿方案征求意见稿》发布之日。房屋征收范围确定后，被征收人不得在房屋征收范围实施新建、扩建、改建、分割转让房屋和对房屋进行装饰装修及改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施上述行为的，不予补偿。

（七）单位自管资产或者其他公有资产，纳入本次征收范围，由依法选定的评估机构评估其价值，补偿款按照被征收对象的归属支付给被征收人。

（八）房屋依法征收，土地使用权同时收回。

第六条【调查勘测】由县土地房屋征收服务中心、弋阳街道办事处、东关街居委会、测绘公司、评估公司等相关人员组成调查勘测组。工作人员入户调查勘测时，被征收人应予以配合，并提供合法的房屋所有权证、土地使用权证及相关证明文件等对补偿有利的各种证明资料。

被征收人拒绝对被征收房屋进行实地勘测的，房屋征收评估价格按自然资源、住房和城乡建设部门作出的合法权属文件结合房屋征收区域内被征收类似房屋的价值评估。未经登记的，有相关规定的按规定执行，无相关规定的由辖区政府或自然资源、住房和城乡建设、城市管理等部门的认定作为评估依据。被征收人承担不协助实地勘测的不利后果。房地产价格评估机构应当将有关情况在评估报告中说明。

第七条【征收评估】

被征收房屋的价值，由经过法定程序选定的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》及其他相关规定评估确定；评估房地产价值的结果为货币补偿的依据；征收人或者被征收人对房地产价格评估结果有异议的，可以向原房地产价格评估机构申请复核评估；对复核结果有异议的，可以向被征收房屋所在地的房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

（一）房地产价格评估机构选定程序

房地产价格评估机构由被征收人协商确定；在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。本房屋征收项目的评估工作，原则上由同一家房地产价格评估机构承担。房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

1. 公布评估机构信息。在征收决定发布之后，房屋征收部门在征收范围内公布三家及以上备选房地产价格评估机构的名单、基本信息以及协商选定房地产价格评估机构的地点、期限等相关事项。

2. 按法定程序选定评估机构。①在指定时间、地点协商或投票选定房地产价值评估机构；②协商不成或无法投票选定的，由房屋征收部门随机选定；③以投票或随机方式确定房地产价格评估机构的，应当由公证部门现场公证；④公示选定的评估机构。

（二）选定的评估机构受征收部门委托对征收区域内房屋进

行评估。

(三) 评估机构对评估结果进行公示。

第二章 补偿和奖励

第八条【补偿方式】

(一) 征收补偿方式

补偿方式采取货币补偿、产权调换、房票安置三种方式，由被征收人自愿选择一种。被征收人签订协议时选定补偿方式后不得变更。被征收人在签约期限内签订协议并按期搬迁的，按照以下规定进行补偿：

1. 货币补偿。

被征收人选择货币补偿的，按被征收合法房屋的房地产市场评估价给予补偿。被征收人选择货币补偿后自行安置。

被征收人持有民政部门出具的城市居民最低生活保障金领取凭证，在签约期限内签约并搬迁的，被征收房屋的合法建筑面积不足 50 平方米且他处无住房的，被征收人选择货币补偿的，不足 50 平方米按 50 平方米计算面积，根据其被征收房屋合法建筑的房地产市场评估价标准给予补偿。

2. 产权调换。

(1) 被征收人选择产权调换的

产权调换置换安置房建筑面积补偿标准详见附件 1。

(2) 征收个人住宅，被征收人持有民政部门出具的城市居民最低生活保障金领取凭证，在签约期限内签约并搬迁的，被征

收房屋的合法建筑面积加奖励面积，不足 50 平方米且他处无住房的，可直接安置到 50 平方米的住房；安置到 50 平方米以上、60 平方米（含 60 平方米）以下的住房，超出 50 平方米的部分按所选安置房屋回购价格支付房款；安置到 60 平方米以上住房的，超出 60 平方米的部分由被征收人按市场价支付房款。

（3）被征收人选择的安置房建筑面积超出应安置建筑面积的，超出面积在 10 m² 以内部分被征收人按所选安置房屋回购价格补交差价，超出 10 m² 部分被征收人按市场价补交差价。

（4）被征收人选择的安置房建筑面积不足被征收人应享受安置面积（含奖励）的，按房屋结构质量由好到差的顺序计算安置权益，直至安置面积达到其选择的安置房面积，剩余合法建筑部分按市场评估价值给予货币补偿，该部分补偿不享受奖励。

（5）原则上按被征收人签约并腾空交房的顺序进行排号，被征收人按照排号顺序从政府指定的安置房或已回购商品房中选择房屋进行安置。

3. 房票安置。

（1）房票安置是指征收人按照产权调换政策，将被征收人的补偿安置权益货币量化，以房票形式核发给被征收人，由被征收人用房票在我县房源超市中自行购买商品房的房屋安置行为。

（2）房票是被征收人购买各类安置房屋的资金结算凭证，被征收人应在房票有效期内购房支付，逾期将视同自行放弃房票安置和产权调换安置，征收人按照项目征收补偿方案实行货币补偿。

(3) 其他有关房票安置的事宜，详见《潢川县人民政府关于推进房屋征收补偿房票安置的实施意见(试行)》(潢政〔2022〕13号)。

(二) 其他情形

房屋征收实施单位与被征收人在签约期限内达不成协议，或者有下列情形之一的，由房屋征收部门报请县人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

1. 房屋所有权人下落不明的；
2. 没有房屋所有权关系证明的；
3. 暂时无法考证房屋合法所有权人的；
4. 房屋所有权有纠纷尚未依法解决或正在诉讼的；
5. 其他房屋所有权人不明确的情形。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由征收主体依法申请人民法院强制执行。

第九条【其他补偿费用】

(一) 搬迁补偿

征收住宅房屋，被征收人签订协议并搬迁的，每户发放 2000 元搬迁费，选择产权调换或房票安置需两次搬迁的，每户发放 4000 元搬迁费。房屋征收实施单位负责帮助搬迁的，不予支付搬迁费。

被征收人应当在补偿协议约定的期限内腾空搬迁并向征收实施单位交付验收。

(二) 临时安置补偿

征收住宅房屋，临时安置补偿费按照被征收房屋合法建筑面积计算，不足 50 平方米的按照 50 平方米计算面积。选择货币补偿的，按 8 元/m²/月发放 3 个月。选择产权调换或房票安置的，按 8 元/m²/月发放 6 个月。临时安置费从被征收人腾空房屋经验收合格之日起计算并发放。结算面积按被征收房屋实际建筑面积计算。

第十条【装修、附属物补偿】

房屋装修、附属物及其他地上附着物的补偿标准见附件。

第十一条【奖励】

被征收人在房屋征收过程中按期履约、配合调查、自觉控违、带头搬迁且在签约搬迁期限内签约并交房的，给予以下奖励：

(一) 按期履约奖

被征收人在规定的签约搬迁期限之内，自签约搬迁期限开始之日起 20 日内签约并搬迁交房的，每户奖励 30000 元；第 21 日至 27 日内签约并搬迁交房的，每户奖励 10000 元。

被征收人选择货币补偿的，自签约搬迁期限开始之日起 20 日内签约并搬迁交房的，住宅和非住宅均给予其被征收房屋合法建筑面积的房地产市场评估价格 20% 的奖励；21 日至 27 日内签约并搬迁交房的，给予其被征收房屋合法建筑面积的房地产市场

评估价格 10% 的奖励。

被征收人选择产权调换的，自签约搬迁期限开始之日起 20 日内签约并搬迁交房的，给予其被征收房屋合法建筑面积 30% 的同等房屋面积奖励；第 21 日至 27 日内签约并搬迁交房的，给予其被征收房屋合法建筑面积 20% 的同等房屋面积奖励；第 28 日至 34 日内签约并搬迁交房的，给予其被征收房屋合法建筑面积 10% 的同等房屋面积奖励。

被征收人选择房票安置的，按其实际享受的产权调换面积结算房票价值，并在此基础上给予 5% 的货币奖励。

（二）配合调查奖

房屋调查登记公告发布后，在规定的时间内，被征收人积极主动配合房屋征收部门开展入户调查摸底、房屋登记丈量、认定权属性质及用途的，给予每户支持公共利益项目建设配合调查奖 5000 元。

（三）自觉控违奖

被征收人没有违法改、扩建等不正当增加补偿费用行为的，给予每户自觉控违奖 1000 元至 5000 元。

（四）带头搬迁奖

被征收人自签约搬迁期限开始之日起 15 日内带头签约并搬迁交房的，给予每户带头搬迁奖 5000 元。

（五）整体或片区荣誉奖

为鼓励房屋征收范围内的同一居民小组、同一片区或同一建

设项目的被征收人互相做工作，自发积极主动签订补偿协议并按协议约定时间搬迁交房的，设立征收整体荣誉奖。自签约搬迁期限开始之日起 20 日内同一居民小组、同一片区或同一建设项目的被征收人全部完成签约并搬迁交房的，每户奖励 20000 元。

被征收人在上述规定的签约搬迁奖励期满后再次签约、搬迁的，或房屋被依法强制拆除的，不享受任何奖励。

第三章 法律责任

第十二条 【强制措施】

（一）行政措施。

为确保征收工作顺利进行，对逾期不签订补偿协议或者签订协议后逾期不搬迁的，根据不同情况分别或者同时采取下列强制执行方法：

1. 针对违法建筑，由自然资源局、城市管理局依据《中华人民共和国城乡规划法》，作出责令限期拆除决定，然后依法强制拆除；

2. 违法信访的，依据《中华人民共和国治安管理处罚法》及最高人民法院、最高人民检察院、公安部《关于依法处理信访活动中违法犯罪行为的指导意见》（公通字〔2019〕7 号）和河南省高级人民法院、河南省人民检察院、河南省公安厅、河南省司法厅《关于依法处理信访活动中违法犯罪行为的意见》，由公安机关依法处理；

3. 调查被征收人房屋所有权证和土地使用权证登记簿，对于

不规范颁发的产权证，政府机关启动自我纠错机制，撤销其房屋所有权证和土地使用权证，按照违法建筑或者违法占地依法予以处理；

4. 市场监管、公安、消防、卫健、交通运输、教育、生态环境等部门在职权范围内依法履行职责，形成合力；

5. 其他合法有效的强制措施。

（二）司法措施。

对于拒不执行人民法院判决、裁定的，可以采取下列强制方法：

1. 人民法院可以依据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百一十七条规定及《最高人民法院关于公布失信被执行人名单信息的若干规定》的第一条规定，对其进行司法拘留并纳入失信被执行人名单；

2. 根据最高人民法院有关“裁执分离”司法解释的规定，法院裁定后移送县政府，县政府组织街道办、公安、住建、自然资源、城管、公证等部门实施强制拆除，被执行人承担执行费用。

（三）公安保障

被征收人存在下列情形，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成刑事犯罪的，由公安机关给予治安管理处罚：

1. 采取自焚、自残、自杀方式，以及对公务人员进行侮辱、殴打、威胁，妨碍征收的；

2. 在家存放易燃、易爆、剧毒、腐蚀、放射性物质的；

3. 饲养烈性犬、大型犬妨碍征收的；

4. 制造、散播虚假信息的；
5. 煽动、组织、策划违法信访或集会游行的；
6. 采取伪造证明文件或者虚构事实骗取补偿的；
7. 其他违法方式对抗征收工作的。

（四）欺诈追责

1. 变造、伪造或者骗取证件的，一经发现，按照涉嫌诈骗罪追究其刑事责任，所签订协议条款无效，并承担不利的法律后果。

2. 突击抢建、改建、扩建违法建筑骗取补偿的，相关协议条款无效。

3. 经举报核实不属于应补偿范围的，所签订协议的条款无效，并按照有关法律法规追究其相关法律责任。

（五）预防渎职

公务人员擅自突破政策标准，造成损失的，属于滥用职权行为，移送纪委监委追究党纪或政纪责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究其刑事责任。

（六）举报

任何公民、单位对下列情形可以向征收部门或者纪检机关举报：

1. 被征收人提供伪造证件的；
2. 被征收人编造虚假事实骗取补偿的；
3. 公务人员存在违法违纪情形的。

第四章 附 则

第十三条【腾空交验】补偿协议签订后，被征收人应当在约

定期限内搬迁并腾空房屋，告知征收实施单位验收，并在验收单上签字确认。被征收人搬迁时可自行拆掉门窗，但不得损毁房屋主体结构，被征收人应承担自行拆除时的安全责任。被征收主体房屋由征收部门统一组织拆除，以确保人员安全和符合环保等相关施工要求。

第十四条【争议处理】被征收人的房屋等存在争议的，由被征收人自行解决争议，争议部分的补偿款暂停支付，由所辖街道办事处负责暂时保管，待争议解决后支付。

第十五条【证件注销】被征收人签订补偿协议后，应当将土地使用权证、房屋所有权证等相关证件交给征收实施单位，并协助有关部门及时办理注销手续。

第十六条【送达】法律文书送达地址为被征收人首次书面申报登记的地址；被征收人如变更地址应提前五个工作日书面告知征收单位新住所，否则征收单位向原地址邮寄交邮或留置送达日期视为文书送达日期。

第十七条【未尽事宜】本方案未尽事宜，报经县人民政府研究决定并公告后实施。

第十八条【适用范围】本方案仅适用于潢川县第四中学综合楼及运动场建设项目。

第十九条【方案解释权】本方案由潢川县土地房屋征收服务中心负责解释、修订。

附件 1

房屋产权调换补偿标准

分类	房屋结构				置换标准	规定时间内 拆迁奖励置 换标准 (30%)	规定时间内 拆迁奖励置 换标准 (20%)	规定时间 内拆迁奖 励置换标 准(10%)
	屋面	檐高	墙体	门窗				
砖混 结构	现浇	3.0 米左右	0.24 红砖	齐全	1:1.0	1:1.30	1.2	1.1
	预制	3.0 米左右	0.24 红砖	齐全	1:0.95	1:1.235	1.14	1.045
	预制	3.0 米左右	0.24 红砖	齐全				
	现浇	3.0 米左右	0.18 红砖	齐全				
	预制	3.0 米左右	0.24 红砖	齐全	1:0.9	1:1.17	1.08	0.99
	预制	3.0 米左右	0.18 红砖	齐全				
砖木 结构	瓦面	2.8 米以上	0.24 红砖	齐全	1:0.8	1:1.04	0.96	0.88
	瓦面	2.8 米以上	0.18 红砖	齐全	1:0.75	1:0.975	0.9	0.825
	瓦面	2.8 米以上	0.12 红砖	齐全	1:0.75	1:0.975	0.9	0.825
	瓦面	2.2 米以上	0.12 红砖	齐全	1:0.6	1:0.78	0.72	0.66
其他 结构		2.2 米以上		齐全	1:0.5	1:0.65	0.6	0.55

附件 2

房屋装修补偿分档标准（使用面积元/m²）

档次	项目	装 修 材 料	折旧率
普通 100 元/m ²	地板	瓷砖、马赛克	年折旧 率 10%
	墙面	仿瓷涂料、厨卫墙面贴马赛克、普通灯具	
	厨卫	普通厨具、洁具	
	顶面	石膏线装饰	
一般 150 元/m ²	地板	普通天然石材、瓷砖	
	门窗	外包木合板门、木窗套	
	墙面	刷乳胶漆或国产墙面漆、普通灯具、少量名牌灯具	
	厨卫	无烟灶台、整体橱柜、中档洁具	
	顶面	部分木合板或石塑板吊顶、厨卫 PVC 扣板吊顶	
高档 200 元/m ²	地板	名贵石材、复合木地板、国产名牌实木地板	
	门窗	实心木内门、木复合窗	
	墙面	进口或合资高级环保墙面漆、水晶灯、名牌灯具	
	厨卫	品牌厨具及整体橱柜、整体浴室及高级洁具	
	顶面	木板艺术吊顶、造型讲究	

附件 3

附属物和附着物补偿（一）

建(构)筑物名称	现状结构特征	单位	补偿标准(元)	备 注
钢构彩钢板房	型钢钢框架结构, 檐高 4 米以上	平方米	600	
简易房	有墙体, 高度 2.2 米左右	平方米	300	含土坯房、板房
简易棚		平方米	110	
砖围墙	二四墙	平方米	65	高 2 米
	一八墙	平方米	50	高 2 米
	一二墙	平方米	35	高 2 米
水池		个	100	
蓄水池	砖石砌、水泥抹面	立方米	380-450	楼顶或院内水池, 总量不超过每户 20 立方米
地坪	水泥	平方米	55-65	砖铺 20 元
隔热层	石棉瓦或彩钢瓦	平方米	55	高 30 公分以上的
		平方米	40	高 30 公分以下的
水井	机井深 10 米砖砌	眼	4000	口径 50 cm 以上, 深度增加 1 米加 100 元 (深度不足 10 米按 10 米计算)
	机井深 40 米砼井筒	眼	6000	口径 50cm 以上, 深度每增加 1 米加 150 元 (深度不足 4 米按 40 米计算)
	压水井	眼	330	包括压井附件
室外厕所		蹲	300	
太阳能	拆移费	套	300	
电热水器	拆移费	套	300	
抽油烟机	拆移费	套	200	
空调	拆移费	台	150-250	窗机 150 元, 挂机 200 元, 柜机 250 元
室外护栏		米	60	
外楼梯		平方米	190	
防盗窗		平方米	70	
坟墓	一墓一棺	个	8000	每墓增加一棺增加 2000 元

附件 4

附属物和附着物补偿标准（二）

项目	规格胸径(公分)	补偿标准 (元/株)	备 注	
零星 乔木	5 以下	6	1. 国家、省级重点保护植物及珍稀树木，严禁移植、砍伐，确有需要的，报请林业部门同意，价格另议。 2. 种植密度超过林业部门技术规程规定的最高密度，按规程确定的最高密度和株数补偿。	1. 所有乔木、竹林、灌木及花卉苗圃等均为活立木或留存圃地三月以上 2. 果树包括梨、桃、杏、枣、石榴、葡萄等。 3、零星竹子参照乔木补偿标准执行，零星花木参照果树执行。
	6-10	11		
	11-15	22		
	16-20	60		
	21-25	110		
	26-30	170		
	31 以上	220		
零星 果木	株（2-3 年未结果树）	18	包括房前屋后零星种植的苹果、梨、杏、石榴、枣、柿、桃，其中树种按实际结果量酌情补偿。	
	株（4-7 年初果期）	88		
	株（8-18 年盛果期）	200		
花卉 苗圃	以实际种植的株数和当年当地市场平均价格，计算补偿费用。超过林业部门技术规程规定的株数密度的，按林业部门技术规程规定的最高株数密度计算补偿费用。不足 5000 元/亩的按 5000 元/亩结算，最高不得超过 30000 元/亩，对名贵和高规格花木，给予自行迁移费。			