

息县煤建路连接线项目 房屋及地上附属物征收补偿安置方案（征求意见稿）

为保障煤建路连接线项目顺利进行，根据城市总体规划和煤建路连接线控制性详细规划，决定对息县煤建路连接线项目范围内国有土地上的房屋及附属物实施征收。为维护公共利益，保障被征收人合法权益，保证征收工作的顺利进行，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》及有关法律规范，结合该区域实际情况，制定本方案。

一、征收范围及补偿对象

（一）征收范围为北起息县城关粮库，南接已修规划道路，具体征收范围以规划部门出具的用地红线图为准。

（二）征收补偿对象为道路红线范围内国有土地上的房屋、构筑物及地上附着物及其附属物等。

二、征收补偿依据

- （一）《中华人民共和国城乡规划法》；
- （二）《中华人民共和国民法典》
- （三）《中华人民共和国土地管理法》
- （四）《国有土地上房屋征收评估办法》；

（五）《国有土地上房屋征收与补偿条例》；

（六）参照《息县人民政府关于印发<息县城市规划区内国有土地上房屋征收与补偿实施办法（试行）>和<息县城市规划区内集体土地和房屋征收补偿实施办法（试行）>的通知》（息政文〔2022〕40号）；

（七）其他相关法律法规和政策。

三、征收及实施单位

息县人民政府为征收主体，息县房屋征收与拆迁安置事务中心为征收部门，谯楼街道办事处为征收实施单位。

四、征收实施日期

征收实施日期以息县人民政府作出的征收决定公告确定的日期为准。

五、征收补偿原则

（一）征收补偿过程中应遵守以下原则：

对合法房屋的补偿，坚持一处房产为一户的原则，以户为单位。

每一合法房屋所有权证、不动产权证书或主房经产权认定为合法房屋的为一户，没有房屋所有权证的，以一个合法土地使用权证为一户；同一地块或者同一房屋，有两个产权证的，按照颁发产权证时间在后的证书为准。

因为买卖、离婚、分家等原因造成一处房产上存在两户以上（含两户）住户的，仍按一户补偿。

（二）被征收房屋以合法有效的房屋所有权证、不动产权证书或者经产权认定为合法房屋的结果为补偿依据。房屋及其他附着物的转让、赠与、抵押、继承等以合法有效手续或司法文书为准。

（三）征收非住宅房屋，以房屋所有权证（或不动产权证书）所记载的用途、面积进行安置补偿，同时应具有营业执照等合法有效的证件。对合法住宅房屋未经变更登记而改变用途的，仍按住宅房屋进行补偿；经产权认定为合法的房屋，按照合法住宅房屋补偿标准执行。

（四）征收出租的房屋，只对产权人进行补偿，双方有约定的按双方的约定处理，没有约定的由双方当事人协商解决。

（五）国有建设用地使用权补偿标准参照国有土地使用权基准地价执行。

（六）违法建筑及附属物一律无条件自行拆除，不予补偿。征收超过批准期限的或批建时载明应无条件拆除的临时建筑，不予补偿。征收未超过批准期限的临时建筑，按照其重置价格结合现有的新旧程度给予适当补偿。

（七）未经登记的建筑和占地由县政府组织自然资源、房产等相关部门进行调查、认定和处理，并根据认定结果给予相应的补偿、补助或处理。

（八）项目征收范围的确定时间为《息县煤建路连接线项目房屋及地上附属物征收补偿安置方案》（征求意见稿）发布之日。

项目征收范围确定后，不得实施新建、扩建、改建、分割房屋和对房屋进行装饰、装修以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、补助。

六、调查查勘

由息县房屋征收与拆迁安置事务中心、谯楼街道办事处、测绘公司、评估公司等相关人员组成测绘查勘组。工作人员入户调查、测绘、查勘时，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材料；被征收人拒绝配合入户调查、测绘、查勘的，测绘查勘人员查阅房屋土地登记簿，并进行外围测绘、查勘，以此作为评估及补偿依据。对院落或者房屋内无法查勘的附着物或者附属物，被征收人不能提供数据或拒绝提供数据的不予补偿或者补助。

七、征收评估

（一）房地产价格评估机构由被征收人从征收部门核准的评估机构中协商确定；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。

（二）对于房屋的评估价格，没有不动产登记等资料的，按规划、自然资源、房产部门的认定、处理结果进行评估。对院落或者房屋内无法查勘的附着物或者附属物，被征收人不能提供数据或拒绝提供数据的不予补偿或者补助。

（三）被征收人或者征收单位对分户初步评估结果有异议

的，可以在规定期限内提出；对评估报告有异议的，可以依法提出复核评估申请；对复核结果有异议的，可以依法向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

八、征收补偿

（一）补偿方式

住宅房屋补偿方式分为货币补偿、产权调换两种，由被征收人自愿选择其中一种。

（二）补偿标准

1.货币补偿。按照被征收房屋的合法建筑面积的房地产市场评估价给予补偿。

2.产权调换。

根据被征收住宅房屋的结构，按照不同的置换比例进行置换（砖混结构 1:1 置换，砖瓦、砖木结构 1:0.9 置换，土木结构 1:0.8 置换）；

（三）安置地点

由息县人民政府统筹房源给予安置。

（四）选择安置房的顺序

按被征收人的签约并搬迁交房验收时间先后顺序排号选择安置房。

（五）对于拥有合法的国有土地使用权证，且房屋面积小于土地使用权证证载面积的部分，多出的土地使用权面积由自然资源局调查确认后参照国有划拨土地权益价进行补偿（公共用地部

分及出路不予补偿)。

(六) 被征收人住房安置补偿面积不足 50m²并且他处无住房的低收入家庭，按 50m²进行安置，所选择安置房屋面积超过 50m²的，超出部分按安置房的市场价补齐。

(七) 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。

九、其他补偿补助

临时安置费从被征收人搬迁并交付被征收的房屋，并经征收实施单位验收合格之日起，以被征收房屋的面积计算过渡安置费，每月每平方米 8 元计算临时安置费，自签约之日起至安置房交付之日止。

(二) 搬迁费

在规定期限内签订协议并按期交房通过验收的一次性给予

2000 元搬迁费，需要两次搬迁的，每户一次性发放 4000 元搬迁费。

（三）附着物、附属物补偿

按照《息县人民政府关于印发<息县城市规划区内国有土地上房屋征收与补偿实施办法（试行）>和<息县城市规划区内集体土地和房屋征收补偿实施办法（试行）>的通知》（息政文〔2022〕40 号）执行。

（四）停产停业损失补偿

因征收非住宅房屋造成被征收人停产停业的，征收实施单位应当给予被征收人停产停业损失补偿。停产停业损失补偿标准以被征收人的月平均利润值确定。月平均利润值依据被征收人提供的近 3 年纳税证明推算确定，不足 3 年的以全部生产经营期间纳税证明为依据推算确定。个体工商户、小规模纳税人享受政策性减免税的，结合行业经营实际情况，合理补偿。停产停业损失补偿期限，商业、服务性行业不低于 3 个月，工业生产行业不低于 6 个月。

对被征收房屋用途为住宅改为经营用房的，且房屋征收时正在从事经营，依法取得营业执照，并有连续纳税凭证或免税证明的合法建筑，根据经营年限及纳税历史情况，对从事经营部分可以给予适当经营损失补偿。

（三）水、电、有线电视户头：相关部门必须保留被征收人的水、电及有线电视户头，在被征收人回迁安置时免收上述项目

的户头入户费。

十、奖励

以户为单位，整户房屋建筑面积被整体拆迁的，被征收人在规定的签约搬迁期限之内，1至15日签约并搬迁交房的，每户奖励50000元；16日至30日内签约并搬迁交房的，每户奖励20000元；30日之后签约并搬迁交房的，不再享受本奖励。

以上奖励仅适用于符合房屋安置选择产权调换的被征收人。对于仅涉及征收地上附着物的被征收人，按照《息县城市规划区内国有土地地上附着物补偿标准》进行货币化补偿，不适用上述奖励条款。

十一、强制措施

（一）行政强制

为确保改造任务如期完成，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.针对合法房屋，县人民政府依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定，作出补偿决定，依法申请县人民法院强制执行；

2.针对违法建筑，规划执法部门依据《中华人民共和国城乡规划法》，作出责令限期拆除决定，经催告后由相关职能部门依照法定程序予以强制拆除；

3.针对危房，由危房鉴定机构对存在危险的房屋进行统一技

术检测和鉴定，属于 D 级危险房屋的，依法拆除；

4.属于规划道路上的遗留户，县交通运输局依据《中华人民共和国行政强制法》第五十条规定，作出排除妨碍决定后，由相关职能部门强制搬迁代履行；

5.阻挠或干扰搬迁工作的被征收人或其直系亲属为公职人员的，县纪委监委、组织部门加大监督管理力度，促使其支持县委、县政府重点项目建设；涉嫌职务犯罪的，移送县纪委监委查处；

6.违法信访的，根据《中华人民共和国治安管理处罚法》及公安部《关于公安机关处置信访活动中违法犯罪行为适用法律的指导意见》（公通字〔2013〕25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；

7.县发改、住建、自然资源、税务、市场监管、城市管理、财政、审计、司法、公安、信访维稳等部门按照工作职能分工互相配合，保障房屋征收补偿工作顺利进行。被征收房屋所在地的乡镇（办事处）、村（居）委会，应当积极做好房屋征收与补偿的相关工作；

9.其他合法有效的方法。

（二）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，以及对公务工作人员进行侮

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。

（三）欺诈追责

1.变造、伪造或者骗取证件或补偿的，一经发现，按照涉嫌诈骗罪追究其刑事责任。

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，并按照有关法律规定追究其相关法律责任。

（四）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，追究其党纪或政纪责任；构成犯罪的，移送纪委监委依法追究其法律责任。

（五）举报

公民、单位对下列情形可以举报：

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。

纪委监委在指挥部现场设立举报箱、举报电话和举报邮箱，为实名举报人保密并经核实后给予适当奖励。

（六）强制阶段的补偿

房屋征收部门与被征收人在签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请县人民政府，作出补偿决定，并在房屋征收范围予以公告。

十二、附则

（一）法律文书送达地址为被征收人现在住所；如果被征收人搬离现在住所，需向本项目载明的联系人书面告知新住所，否则，征收单位向被征收人现住所留置送达法律文书后，即视为法律文书已经送达。

（二）被征收人的土地、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。

（三）被征收人在与房屋征收部门签订补偿协议后，应将土地使用权证、房屋所有权证等相关证件交给征收部门，并协助有关部门及时办理注销手续。

（四）未尽事宜，由征收部门提出意见，报县人民政府批准后执行。本方案由征收部门负责解释。