

附件

## 息县谯楼区域外城河水系综合整治项目 房屋及地上附属物征收补偿安置方案

为保障水系综合治理顺利进行，根据息县国民经济计划、城市总体规划，决定对息县谯楼区域外城河水系综合整治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《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)征收范围为息县外城河流经谯楼街道办事处段，北起息州大道、经千中路社区、沿河路社区、向阳路社区和东街等四个社区辖区范围内，南至塔园水域，全长 1850 米。河道规划用地范围内土地上的房屋、构筑物及地上附着物及其附属物，具体征收范围以规划部门出具的房屋征收用地红线图为准。

(二)征收补偿对象为征收范围内国有土地上的合法建筑物、构筑物及地上其他附着物。

### 二、征收补偿依据

(一)《中华人民共和国城乡规划法》;

(二)《中华人民共和国防洪法》;

(三)《中华人民共和国水法》;

(四)《中华人民共和国水污染防治法》;

(五)《中华人民共和国河道管理条例》;

(六)《国有土地上房屋征收评估办法》;

(七)《国有土地上房屋征收与补偿条例》;

(八)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);

(九)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）主房加建的房屋和边房的补偿，需经征收部门组织自然资源局、城市管理局、住房和城乡建设局相关职能部门调查认定，若为合法建筑的给予补偿。

因翻建、改建、扩建造成证载面积与实际房产面积不一致的，多出部分需经征收部门组织相关职能部门进行调查，若认定为合法建筑的给予补偿。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（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《息县谯楼区域外城河水系综合整治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、社区居委会、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资料；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协商确定；在规定时间内协商不成的，由房屋征收单位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);

若应安置面积大于已选择安置房的面积,多出已选择的安置房屋面积 25m<sup>2</sup>以上的,可以继续选择安置房,差额部分按安置房的市场价补齐;若应安置面积大于已选择安置房的面积在 25m<sup>2</sup>以内的,可以继续选房,也可以按照安置区域的安置房的市场价格给予补偿。

为加快安置,缩短安置周期,满足被征收人多样化需求,鼓励被征收人选择房票安置。选择房票安置的,给予被征收房屋合法建筑面积 20%的奖励。

### **(三) 安置地点**

本项目无法就地安置,以房票形式采取异地安置。

### **(四) 选择安置房的顺序**

凡选择产权调换的,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 50m<sup>2</sup>并且他处无住房的低收入家庭,选择产权调换的,按 50m<sup>2</sup>进行安置,所选择安置房屋面积超过 50m<sup>2</sup>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**

### **（一）临时安置费用**

（1）选择货币补偿的，临时安置费按照被征收房屋合法建筑面积计算，每月每平方米 8 元，一次性补助三个月的临时安置费用。

（2）选择产权调换的，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，房票安置的一次性给 6 个月临时安置费。

### **（二）搬迁费**

在规定期限内签订协议并按期交房通过验收的，选择货币化结算的一次性给予 2000 元搬迁费；选择产权调换需要两次搬迁

的，每户一次性发放 4000 元搬迁费。

### (三) 附着物、附属物补偿

#### 1. 息县城市规划区内国有土地地上附着物补偿标准

建(构)筑物名称	现状结构特征	单位	补偿标准(元)	备注
简易房		平方米	300	含土坯房、板房
简易棚		平方米	100	
砖围墙	二四墙	平方米	80	高 2 米
	一八墙	平方米	50	高 2 米
	一二墙	平方米	30	高 2 米
猪圈	硬化地面、水冲设施	平方米	120	
	简易猪圈	平方米	60	
水池		个	100	
蓄水池	砖石砌、水泥抹面	个	350	15 立方米以上
沼气池		个	400	
地坪	水泥	平方米	50—60	砖铺 20 元
隔热层	石棉瓦	平方米	50	
水渠	硬化面	平方米	80	土渠 20—25

温室 (塑料大 棚)	玻璃、钢架	平方米	100—150	无供热设施
	塑料(竹木架)	平方米	20	
水井	机井深 40 米塑料井筒	眼	2000	口径 50cm 以下
	机井深 40 米砼井筒	眼	6000	口径 50cm 以上, 深度增加 1 米加 150 元
	机井深 60 米砼井筒	眼	9000	口径 50cm 以上, 深度每增加 1 米加 200 元
	压水井	眼	300	包括压井附件
电话	拆移费	部	150	网线拆移费参照电话拆移费补偿标准
闭路电视	拆移费	部	200	
农村供电 通讯线杆	木杆	根	100	线路主干道线杆补偿标准据实协商
	8—10 米水泥杆		200	
	11—15 米水泥杆		300	
厕所		蹲	300	
太阳能	拆移费	套	200	
空调	拆移费	台	100-200	窗机 100 元, 挂机 150 元, 柜机 200 元
铁护栏		米	50	
外楼梯		平方米	175	
坟墓	一墓一棺	个	8000	每增加一棺增加 2000 元

## 2.息县城市规划区内国有土地地上附着物补偿标准

项目	规格	补偿标准 (元/株)	备注	
	胸径(公分)			
乔木	5 以下	10	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、灌木及花卉苗木等均应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, 零星花木参照果树标准执行。
	5—10	20		
	11—20	30		
	21—30	80		
	31 以上	150		
果树	幼树	10		
	未结果	30		
	初果	100		
	盛果	150		
竹林、花木、苗圃	亩	6000		
鱼塘	亩	8000	人工建设, 鱼塘水深 1.5 米以上, 养殖设施齐全	
		6000	鱼塘水深 1.5 米以下	
		1000	鱼塘内污水按青苗补偿标准进行补偿	

## 3.息县城市规划区内国有土地地上附着物补偿标准

类别	单位	补偿标准 (元)	备注
耕地	亩	800—1000	
菜地 (藕塘)	亩	按征地时的当季品种、产量与当地市场平均价格计算补偿费用	

#### 4.息县城市规划区内国有土地上房屋装修分档补偿标准

房屋装修分档补偿标准（使用面积元/m <sup>2</sup> ）			
修订后档次	项目	装修材料	折旧率
普通 100 元/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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	部分木合板或石碑板吊顶、厨卫 PVC 扣板吊顶	
高档 200 元/m <sup>2</sup>	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	

#### **（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**

（一）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，自签约搬迁期限开始之日起30日内签约并搬迁交房的，每户奖励50000元；第31日至60日内签约并搬迁交房的，每户奖励20000元；60日之后签约并搬迁交房的，不再享受本奖励。

(二) 以户为单位，房屋建筑面积部分面积在征拆范围的，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 30 日内签约并搬迁交房的，每户奖励 10000 元；第 31 日至 60 日内签约并搬迁交房的，每户奖励 5000 元；60 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.在河道管理范围内阻碍行洪的建筑物、构筑物，由相关职能部门按照《中华人民共和国防洪法》《中华人民共和国防汛条例》的要求予以处理；

6.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；

7.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；

8.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，并按照有关法律规范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。