

新建焦作至平顶山铁路项目沁阳段征收补偿安置工作方案（征求意见稿）

为确保新建焦作至平顶山铁路项目沁阳段征迁安置补偿工作顺利推进，切实保障被征收人合法权益，根据《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》、河南省实施《土地管理法》办法、河南省人民政府关于印发河南省实施《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）、《河南省自然资源厅关于进一步加强征收土地涉及农村村民住宅补偿安置管理的通知》（豫自然资规〔2025〕10号）、《焦作市人民政府办公室关于新建焦作至平顶山铁路项目焦作段征迁安置补偿工作的指导意见》（焦政办〔2025〕17号）、《焦作市新建焦作至平顶山铁路项目工作专班关于印发〈新建焦作至平顶山铁路项目焦作段“三电”及管线迁改工作实施方案〉的通知》（焦铁专〔2025〕3号）等法律法规和文件精神，制定方案如下：

第一章 征收范围与拆迁范围

第一条 征收范围与拆迁范围

新建焦作至平顶山铁路项目沁阳段建设征收拆迁正式用地包括铁路正线、站场、站房及其他运营生产设备和建筑、“四电”设施等建设工程的永久用地，正式用地范围以施工图设计用地图(含变更设计)为依据，以实地勘测定界为准。

拆迁建(构)筑物包括正式用地红线范围内的地面、地下建(构)筑物，根据环境影响报告书和铁路安全保护管理条例要求拆迁的建(构)筑物单独计列，纳入拆迁安置范围。

第二章 征收主体

第二条 征收人：沁阳市人民政府。

第三条 被征收人：征收范围内被征收土地的所有权人、使用权人和房屋所有权人。

第四条 房屋征收部门：沁阳市住房和城乡建设局（以下简称“市住建局”）。

第五条 征收实施单位：项目涉及的常平乡人民政府、山王庄镇人民政府、西万镇人民政府、怀庆街道办事处、太行街道办事处、王曲乡人民政府和柏香镇人民政府。

第三章 征收拆迁补偿标准

第六条 结算原则

新建焦作至平顶山铁路项目沁阳段建设征收拆迁补偿安置按有关各方共同确认的实际清点丈量的数量、质量据实结算。

第七条 永久用地征地补偿

1.征地补偿安置费用补偿标准，按照《河南省人民政府关于征收农用地片区综合地价有关问题的通知》（豫政〔2023〕28号）文件规定执行。

2.社会保障费用缴存标准，按照2025年8月1日《焦作市人力资源和社会保障局关于城乡居民养老保险有关事项的通

知》规定执行。

3.集体土地地上附着物和青苗补偿标准，按照《焦作市人民政府关于调整我市征收集体土地地上附着物和青苗补偿标准的通知》（焦政规〔2025〕1号）文件规定执行。文件中没有补偿标准的附着物，由具有相应资质的评估机构参照市场价评估补偿。

4.国有土地上房屋及附属物依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》进行评估补偿。文件中没有补偿标准的附着物，由具有相应资质的评估机构参照市场价评估补偿。

第八条 设施迁改补偿

焦作市新建焦作至平顶山铁路项目工作专班（以下简称“焦作专班”）EPC模式三电及管线迁改未涉及的迁改项目，由产权方制定迁改方案和施工预算，经市财政评审中心评审，设计单位、监理单位、施工单位、审价单位、建设单位共同确认后实施，并由上述单位验收合格后，以最终审核确定金额予以补偿。

第九条 不予补偿情形

对违章建筑、到期的临时建筑不予补偿，依法拆除。自征收土地预公告发布之日起，违反规定抢栽抢建的，对抢栽抢建部分不予补偿。土地预公告发布时，房屋征收单位组织技术服务单位进行航拍，保存成果；征收实施单位、房屋征收单位共同对抢栽抢建部分进行认定。

第十条 临时用地

1.临时用地涉及青苗、地面附着物、建（构）筑物等补偿，参照永久用地补偿标准执行，有争议的，由所在乡镇街道办事处协调解决。

2.临时用地单位应按照《河南省自然资源厅关于印发河南省临时用地管理办法的通知》（豫自然资规〔2022〕1号）文件要求及时到自然资源部门办理临时用地审批手续，临时用地使用结束后按相关要求进行了复垦，审批单位和临时用地所在乡镇办事处负责复垦工作的监督落实。

第十一条 道路使用补偿

工程建设占用、使用有关道路由当地政府协调解决，道路运输车辆应当符合环保要求。合法装载的施工车辆在普通干线公路行驶时，和其他社会车辆享有同等通行权；需要借用现有农村公路的，由施工单位按照道路行政等级与产权单位签订使用协议，损坏的道路按原标准修复或给予补偿。

第四章 征收补偿工作流程

第十二条 技术服务单位选定

市住建局根据《焦作市人民政府办公室关于新建焦作至平顶山铁路项目焦作段征迁安置补偿工作的指导意见》（焦政办〔2025〕17号），结合资质等级、从业年限、收费标准、注册地址和近几年服务当地重大项目评估、测绘等情况，依法依规选取。其他清点评估工作，征收实施单位根据工作需要依法依规选取技术服务单位。

第十三条 发布公告、现状调查与调查结果公示

1.市人民政府发布公告并组织有关单位实施附着物清点调查。相关乡镇、街道办事处和村，市林业发展服务中心、市财政评审中心，设计单位、监理单位、施工单位、审价单位、建设单位，附着物所有权人全程到场参与。

2.技术服务单位根据项目单位提供的勘测定界图，标注行政村界线、权属单位界线等信息，打印 1:1000 现状地形图,作为现场清点调查底图；准备测绘调查仪器与照相录像设备；准备调查相关表格。

3.技术服务单位负责丈量、测绘、登记、照相、制图、划价或评估，市林业发展服务中心负责果树和园林花卉的清点评估，相关乡镇街道负责其他附着物的清点评估；相关乡镇、街道办事处、村和相关职能部门负责协调监督和现场政策解答工作。

4.技术服务单位和相关单位工作人员调查、勘测和丈量时，被征迁人应予以配合，并提供合法有效的不动产权证书及相关证明资料等与补偿有关的各种证件。

5.清点调查表要逐户统一编写序号，产权人对图、表、照片三者确认无误后，由技术服务单位和相关单位清点调查人员、乡镇街道办和村现场协调监督人员、产权人、征收实施单位、设计单位、监理单位、施工单位、审价单位、建设单位共同签字确认。

6.被征收人应当按规定时间参加现场调查确认，不能参加

的，可以委托他人参加。不能参加又不委托他人参加，或者到场参加调查又不确认调查结果的，征收实施单位应当对调查行为、结果进行证据保全。

7.土地现状调查结果，应在拟征收土地所在乡镇人民政府和街道办事处、村、村民小组范围内公示，时间不少于五个工作日。并在公示材料中明确异议投诉电话及监督举报电话，被征收人对调查结果有异议的，应当在公示期内提出，由负责土地现状调查的单位或者乡镇人民政府、街道办事处实地复核。

第十四条 被征收房屋权属、面积及用途认定

1.被征收房屋权属、面积的认定，原则上以《房屋所有权证》《土地使用权证》《不动产权证书》等权属证书记载的内容为准，确有证据证明权属证书记载的内容有误的，经登记部门核实后进行确认。

2.被征收房屋性质和用途以原批准的合法手续为准，改变房屋性质和用途的以有关部门批准手续为准。被征收房屋符合下列条件之一的，应认定为商业用房：

（1）持有效的土地使用权证，在用地性质一栏内标有“商业”或“商服”字样；且房屋所有权证在房屋性质一栏内标有“商业”或“商服”字样。

（2）不动产权证书，在用地性质一栏内标有“商业”或“商服”字样并且在房屋性质一栏内标有“商业”或“商服”字样。

第十五条 停产停业损失补偿

国有土地上房屋停产停业损失补偿按照《河南省人民政府关于印发河南省实施〈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）文件规定执行。

第十六条 评估结果送达

技术服务单位、相关单位地上附着物补偿评估结果，市工业和信息化局、商务局确定的停产停业损失，经市财政评审中心评审，征收实施单位、设计单位、监理单位、施工单位、审价单位、建设单位共同签字确认后，乡镇街道办事处向被征收人送达书面评估结果，告知异议处理方式。被征收人对调查结果有异议的，应当在收到评估结果后5个工作日内提出复核申请，征收实施单位应依法依规处理。

第十七条 签约时限与搬迁时限

征收实施单位应在拟征收土地所在乡镇人民政府和街道办事处、村、村民小组范围内发布签约公告，明确签约起止时间、签约地点、搬迁时限及相关要求。

第十八条 资金审核审批

征收实施单位、市住建局、自然资源和规划局向呼南高铁焦洛平项目沁阳段主线工程建设工作专班（以下简称“工作专班”）正式行文函请拨付征迁补偿费，并附清点调查表、清点划价报告、评估报告或审价报告、补偿合同、票据、权籍调查材料（包括四邻签字盖章的勘测定界图、权籍调查表签字盖章、已粘贴法定代表人和委托代理人身份证复印件且签字盖章的法

定代表人身份证明)等资料,同时报送电子扫描件,并对所提供资料的真实性、准确性、合规性负责。工作专班聘请专业机构对申请资金材料是否齐全、与合同是否一致进行审核(必要时可现场进行抽查),按照工作专班财务管理制度进行征迁安置补偿资金审批。

第十九条 建筑物拆除、地表清理及交接管护

征迁范围内现存的建(构)筑物及地表垃圾,按属地管理的原则由当地乡镇人民政府、街道办事处负责拆除并清理;建设单位负责具体衔接工作并应做好用地交付后的铁路用地围护及监管工作,防止倾倒新的垃圾。

第二十条 激励措施

工作专班对征收实施单位、重点工作牵头单位实行工作经费与征迁任务挂钩政策,根据阶段性重点工作难易程度、完成情况,对征收实施单位、重点工作牵头单位奖励。具体奖励办法由工作专班办公室制定,经市政府会议研究确定后执行。

第五章 农村住宅补偿安置

第二十一条 安置方式

征收农村村民住宅补偿安置采取宅基地安置、货币补偿和产权调换安置三种安置方式。征收农村村民住宅,被征收人只能选择一种安置方式,且不能重复享受安置政策。

第二十二条 搬迁费和过渡期安置费

1.搬迁费按每户 3000 元的标准,签约时一次性支付。

2.无人居住的房屋不支付过渡期费用。自行解决过渡期住房的，过渡期安置费按照每户每月 1000 元的标准执行，具体发放方式如下：

（1）宅基地安置过渡期自搬迁完成之日起，至宅基地划拨后 12 个月终止，若宅基地划拨时间早于搬迁完成时间，一次性支付 12 个月的过渡期安置费。

（2）货币补偿一次性支付 6 个月的过渡期安置费。

（3）产权调换安置，先支付 6 个月的过渡期安置费，再支付 6 个月的装修期过渡期安置费。

第二十三条 宅基地安置

1.对被征收人的住宅房屋及其他附着物，依据评估结果进行货币补偿。

2.被征收人安置工作由征收实施单位牵头负责，重新划拨宅基地需符合国土空间规划及农村村民住宅建设相关规定。自然资源和规划局、农业农村局、征收实施单位按照要求保障好被征收人宅基地划拨工作。

3.重新划拨的宅基地面积要符合《沁阳市农村宅基地和村民自建住房管理实施办法（试行）》（沁政〔2023〕11 号）第七条的规定：“坚持一户一宅的原则，严禁一户多宅。人均耕地 667 平方米以下的平原地区和城镇郊区，每户宅基地面积不得超过 134 平方米；人均耕地 667 平方米以上的平原地区，每户宅基地面积不得超过 167 平方米；山区、丘陵地区每户宅基地面

积不得超过 200 平方米。”

4. “三通一平”工程补助费，按照每安置一户 20000 元的标准向所在乡镇、街道办事处拨付，由当地乡镇、街道办事处统筹使用。

5. 已批未建的宅基地，被征收人可以选择重新划拨宅基地；被征收人自愿退出宅基地的，参照货币补偿安置方式，对宅基地进行评估补偿和奖励。

第二十四条 货币补偿

货币补偿是对被征收人的住宅房屋及附着物进行货币补偿，由居民自行解决住房问题。

1. 对被征收人的住宅房屋及其他附着物按照评估结果进行货币补偿。

2. 选择货币补偿的被征收人，按时签约并完成搬迁的，按照一、二层合法建筑面积新旧程度给予奖励：砖混和框架结构的房屋奖励标准为 700 元/m²，砖木结构的房屋奖励标准为 600 元/m²，土木结构的房屋奖励标准为 500 元/m²。超过签约时限的，每天奖励标准下降 50 元/m²，直至降至初始标准的 50% 后不再下降（如砖混结构最低保留 350 元/m²）。

3. 宅基地退出补偿。征收实施单位参照评估机构宅基地评估价格，给予被征收人适当补偿。

4. 宅基地退出奖励。对自愿退出宅基地的被征收人，按照每户 20000 元的标准给予奖励。

第二十五条 产权调换安置

产权调换安置采取发放房票的方式实施，被征收人凭房票在政府建立的“房源超市”中选择购买商品房的，完成产权调换安置。

1. 房票及票面金额组成

房票是被征收人房屋安置补偿权益货币量化后，征收实施单位核发给被征收人重新购置商品房（含住宅与非住宅及配套储藏室、车库等）的结算凭证。

房票票面金额为被征收房屋产权调换权益货币量化、其他补偿、搬迁费用、过渡期安置费、政策性奖励、宅基地退出奖励六项之和。

（1）产权调换权益货币量化：以被征收住宅房屋合法建筑面积为基数，按照房屋结构比例确定安置房产权调换面积：砖混和框架结构 1:1，砖木结构 1:0.9，土木结构 1:0.7。计算方式为：安置房产权调换面积 × 安置房权益价格（2600 元/m²）；

（2）其他补偿：室内装修、院内院外属于被征收人所有的附着物，依据评估结果进行补偿；

（3）搬迁费；

（4）过渡期安置费；

（5）政策性奖励，按照前四项之和的 5% 确定奖励金额。

（6）宅基地退出奖励：对选择产权调换的被征收人，视为自愿退出宅基地，每户给予 20000 元奖励。

2.房票在征收实施单位与被征收人签订征收补偿安置协议后发放。

3.政府鼓励被征收人选择产权调换安置方式,被征收人在规定签约期限内签订征收补偿安置协议,且在规定搬迁期限内前20日内(含20日)将腾空房屋移交给征收实施单位的,给予被征收人10000元现金奖励;30日内(含30日)达到前述要求的,给予被征收人5000元现金奖励;超出30日不予奖励。该奖励不计入房票票面金额。自房屋移交手续办结之日起,5个工作日内,由征收实施单位支付给被征收人。

4.房票实施办法由市住建局负责研究制定,报市政府会议研究确定后公布实施。

第六章 纠纷处理

第二十六条 纠纷处理

1.生产经营者承租房屋的,依照与被征收人的约定分配停产停业损失补偿费。没有约定的,由被征收人对生产经营者给予适当补偿。

2.被征迁房屋存在租赁的,租赁合同终止,对被征迁房屋所有权人进行补偿,被征迁房屋所有权人负责解决终止租赁合同的善后工作,租赁合同产生诉讼或未解决纠纷的,不影响先行拆除。

3.被征迁房屋有产权债务纠纷的,由当事人协商解决。征收设有抵押权的房屋,被征收人应负责偿还债务、解除抵押。

4.已签订征收补偿安置协议，产权存在争议的，征收实施单位在提存补偿资金的前提下依法先行拆除，产权依法界定后再予补偿。

第七章 工作职责

第二十七条 房屋征收部门工作职责

- 1.指导、监督房屋征收与补偿安置工作，确保政策执行公平公正；
- 2.组织选定技术服务单位，监督评估流程合法性；
- 3.制定房票实施办法，建立“房源超市”，组织全市房地产企业积极参与房票安置，印制房票，公示房源信息，指导协调房票资金结算兑付工作；
- 4.指导征收补偿安置协议签订，规范协议内容。

第二十八条 征收实施单位职责

- 1.负责本辖区土地征收、政策宣传、群众沟通、矛盾协调、信访稳定和网络舆情应对等征迁具体工作；
- 2.组织开展地上附着物清点调查评估，确保结果真实准确并公示地上附着物清点调查结果；
- 3.发布签约公告，公示安置方式等政策，组织被征收人签订征收补偿安置协议；负责房票发放工作，做好被征收人房屋产权调换安置工作；
- 4.受理宅基地安置申请，统筹安排宅基地选址，落实“三通一平”基础设施建设，依法依规办理宅基地审批手续；

5.负责搬迁验收，回收被征收人产权证书，发放搬迁证明，组织实施拆除建筑物及地表清理工作；

6.配合焦作专班完成EPC模式三电及管线迁改工作；EPC模式未涉及的迁改项目，负责签订补偿协议，配合相关部门做好迁改工作；

7.按照规定向工作专班函请拨付补偿资金，对提交材料的真实性、合规性负责；按照协议约定及时支付补偿资金给被征收人；

8.其他需要完成的征迁工作。

第二十九条 相关职能部门职责

各相关部门按以下分工协同推进征收工作：

1.市自然资源和规划局：负责焦洛平铁路项目用地、安置用地的报批，符合规划的宅基地用地农用地转用审批，临时用地报（审）批和复垦监管工作；负责国有建设用地使用权收回以及补偿协议签订；指导征收补偿安置协议签订，规范协议内容；办理产权证书注销手续。其中，市林业发展服务中心负责做好项目占用林地手续办理，以及果树和园林花卉的清点评估工作。

2.市人力资源和社会保障局：负责征地社保费缴存的审核和支付工作，免费对有需求的被征收人进行技能培训或创业培训，提高劳动技能，拓宽就业范围。符合企业用工条件的居民，优先推荐就业。

3.市农业农村局：负责指导征收实施单位做好征迁安置涉及

宅基地分配、使用、流转、用地标准等工作；指导农业设施的清点评估；保障被征收人的土地承包权益，被征收人户口迁移的，其土地承包经营权不变，原有集体财产权益不变；监督征收补偿安置等费用在农村集体经济组织内合理分配与使用。

4.市工业和信息化局：牵头负责调查核算停产停业损失，协商确定补偿金额（对商业行业，商务局积极做好配合）；协商不成的，委托承担评估工作的房地产价格评估机构评估确定。协调联通、移动、电信等通信企业配合做好通信线路迁改工作；联通公司、移动公司等单位免费为被征收人迁移电话、宽带等通讯设施。

5.市税务局：核定房屋被征收人的纳税证明，确认停产停业损失核算的依据；落实税费减免政策。

（1）被征收人因土地、房屋被县级以上政府征收、征用后重新承受土地、房屋权属，选择货币补偿且成交价格不超过货币补偿部分免征契税，对超出部分征收契税；选择房屋产权调换、土地使用权置换且不支付差价的免征契税，支付差价的对差价部分征收契税。

（2）被征收人利用补偿款自主购买普通商品住房实现安置的，免征印花税，其个人取得的补偿款部分按有关规定免征个人所得税。

6.市财政局：配合做好EPC模式之外的三线迁改预算、停产停业损失和地上附着物清点评估结果的评审工作。

7.焦作市住房公积金管理中心沁阳管理部：被征收人属于住房公积金缴存职工并符合公积金使用条件的,住房公积金管理机构要优先为其办理相关提取和贷款手续,及时发放住房公积金贷款。

8.市公安局：根据征迁居民意愿，可以将户口迁入新住地，办理户口免收费用。依法处理妨碍征迁的违法行为，维护征收秩序。

9.市民政局：负责落实低保办理政策，户口安置结束后，符合低保条件的群众，由民政部门办理低保，做到应保尽保，符合条件的享受民政部门的临时救助政策。

10.市教育体育局：负责落实被征收人子女就近入学工作。征迁户有子女入托、入学的，按照城区划片招生、就近入学的原则办理。

11.河务局：配合建设单位做好跨沁河有关防洪影响评价、施工备案，指导度汛方案制订和落实等相关事宜。

12.沁阳市发展和改革委员会、水利局、交通运输局、市文化广电和旅游局、市供电公司等相关部门：配合焦作专班协调完成EPC模式三电及管线迁改工作；EPC模式未涉及的迁改项目，按职责分工牵头或协调产权单位编制迁改方案和施工预算，签订施工协议，协调做好迁改工作。如涉及跨越穿越河道需办理洪评，水利部门出具行政许可。沁阳市公路事业发展中心负责提供道路损坏赔偿参考标准，指导其他产权方做好损坏道路的

赔偿、修复工作。文化广电旅游局免费为被征收人迁移有线电视线路。

13.市信访局：指导协调征收实施单位做好征收补偿安置过程中的矛盾化解和信访稳定工作；

14.市委宣传部网信办：负责牵头协调征收实施单位做好征收补偿安置过程中的网络舆情应对工作。

15.工作专班：制定征收补偿安置工作方案；协调沿线各乡镇（街道），市直相关部门，统筹推进征迁补偿工作；负责向焦作专班申请补偿资金，做好补偿资金申请审核与资金拨付工作；协调解决重大问题。

第八章 附则

第三十条 征收实施单位依据《河南省自然资源厅关于印发河南省征地补偿安置协议示范文本的通知》（豫自然资发〔2025〕27号）的规定，签订征收补偿安置协议。

第三十一条 本工作方案中的房屋面积均为建筑面积，建筑面积依据《房产测量规范》的要求，层高大于等于2.2米的住宅房屋计算建筑面积，可以参与产权调换。层高小于2.2米的，按照《焦作市人民政府关于调整我市征收集体土地地上附着物和青苗补偿标准的通知》（焦政规〔2025〕1号）文件规定评估补偿。

第三十二条 本工作方案由工作专班制定并负责解释。未尽事宜，采用一事一议的方式，由工作专班与征收实施单位研究

决定。