

# 万达南地块国有土地上房屋征收与补偿方案

为确保万达南地块国有土地上房屋征收补偿工作的顺利实施，有效维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院 590 号令）及《焦作市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》的有关规定，结合解放辖区实际情况，制定本方案。

## 第一章 总 则

第一条 基本原则 实施房屋征收按照先补偿、后搬迁，遵循决策民主、程序正当、公平补偿、结果公开的原则。

第二条 工作方针 严格遵守国家法律、法规，坚持依法征迁、文明征迁、和谐征迁，保障被征收房屋所有权人的合法权益。

## 第二章 征 收

第三条 实施时间 2022 年度启动征迁。

第四条 征收范围 焦作万达商业广场南侧、众成家园小区北侧、锦祥花园小区西侧、民主南路东侧。

第五条 征收主体 解放区人民政府为房屋征收主体。

解放区住房和城乡建设局为人民政府确定的房屋征收部门，负责组织本征收范围内的房屋征收与补偿工作。

王褚街道办事处受征收部门的委托，负责实施房屋征收与补偿的具体工作。

第六条 解放区人民政府作出房屋征收决定前，补偿费用

足额到位存入征收部门账户，专户存储、专款专用。

第七条 征收部门组织对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记，被征收人应当予以配合。

调查结果在房屋征收范围内向被征收人公布。

第八条 自征收决定发布之日起，被征收人不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途、违规迁入户口或分户等不当增加补偿费用的行为。

第九条 在规定期限内未签订协议的，或产权不明的，对征收决定不服的，被征收人可以在 60 日内提起行政复议或在 6 个月内提起诉讼。

### **第三章 补 偿**

第十条 住宅房屋补偿 以被征收人拥有《房屋所有权证》或《不动产权证》等有证房屋为依据，补偿分货币补偿、房屋产权调换两种方式，由被征收人选择。房屋产权调换只对实有面积予以安置，有《土地使用证》、《房屋所有权证》、《不动产权证》的以《土地使用证》、《房屋所有权证》、《不动产权证》为准。

#### **（一）货币补偿**

被征收人选择货币补偿的，以具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定的被征收房屋价值为准。

## （二）房屋产权调换

（1）安置地点：异地安置。安置地点为城际花园小区。

（2）安置面积：有《房屋所有权证》或《不动产权证》的房屋，被征收人选择房屋产权调换的，按照《房屋所有权证》或《不动产权证》登记的套内面积“拆一还一”。

享受城市低收入住房困难保障的（以市房管局登记的名单为准），自愿选择产权调换，并在规定期限内签订补偿协议的，被征收房屋建筑面积不足45平方米的，按照45平方米的房屋补偿。

选房顺序按照先签协议、先搬空、先选房的原则进行。以搬空的先后顺序进行选房。

## （三）各种补助费及附属物补偿标准

（1）搬迁费：居民按建筑面积21元/m<sup>2</sup>，公房按建筑面积15元/m<sup>2</sup>。

（2）临时安置费：补偿标准按被征收房屋常住人口280元/人·月，单套房屋最高补偿1200元/月。选择货币补偿按6个月计算。

（3）其他附属物补偿按照焦政〔2020〕29号文及相关规定执行。

## （四）超面积房款结算

（1）房屋置换采取套内等面积置换方式，按照实有户型就近上靠原则换房。

(2) 超出应得面积部分结算标准为：就近上靠超出应得面积 5 平方米以内的按 2700 元每平方米交纳购房款，超出 5—10 平方米按 3600 元交纳购房款，超出 10 平方米以外的按分房时市场价交纳购房款。补缴房款以实际安置住房面积为准。

第十一条 非住宅房屋补偿 以被征收人有《房屋所有权证》或《不动产权证》的房屋为依据进行货币补偿。

#### (一) 货币补偿

以具有相应资质的房地产价格评估机构确定的被征收房屋的价值为准。

#### (二) 各种补助费及附属物补偿标准

搬迁费及停产停业损失、其他附属物补偿按照焦政〔2020〕29 号文及相关规定执行。

#### 第十二条 工业企业征迁补偿

实行货币补偿，以具有相应资质的评估机构确定的评估价为准。

#### 第十三条 有证房屋的认定

已办理产权登记的房屋，按登记面积结合实际丈量建筑面积计算补偿安置。

#### 第十四条 无证房屋的认定及补偿

(一) 对未取得《房屋所有权证》或《不动产权证》，但同时具有土地、规划等能够证明房屋来源合法手续的，由有

关部门核查，对审批手续的真实性、合法性进行确认无误后，按照焦政〔2020〕29号文评估给予补偿。

（二）对既无房屋所有权证，又不能同时提供土地、规划等合法建房手续的，同时具备下列条件的，按照房屋的重置成本价结合成新率给予补偿。

（1）积极支持征收工作，具有征收范围内市区常住户口。

（2）房屋具备居住条件和使用功能，且符合房屋建筑标准（层高2.2米以上，四周有墙，上有屋顶，水电齐全）。

（3）长期在此居住且无其他住房。

#### **第四章 评估**

第十五条 被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照国务院《国有土地上房屋征收评估办法》确定。

房地产价格评估机构的确定，由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定。

被征收房屋价值和用于产权调换房屋的价格评估以征收决定公告之日为准。

被征收人或房屋征收部门对房屋评估价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

#### **第五章 奖励、补助**

第十六条 奖励 对按期限签订征收补偿协议且完成搬迁

的被征收人，给予奖励。

奖励：自征收决定发布之日起，前 10 天签约的，每户奖励 10000 元。第 11 天至第 15 天签约，每户奖 5000 元。第 16 天至第 20 天签约的，每户奖 3000 元；以后签约的，不再奖励。

获得奖励资格后，在规定的搬迁期限内不能按时完成搬迁的，超过 1 日，扣除 1000 元，直至扣完为止。以上奖励款在全部搬迁完毕并上交房屋有关证件及房屋钥匙之日领取。

## **第六章 搬 迁**

第十七条 搬迁期限 自安置补偿协议签订之日起 10 日搬迁完毕。

第十八条 自征收决定发布之日起，被征收房屋存在租赁关系的，由租赁双方当事人自行解除租赁关系；设有抵押权的，由产权人自行解除抵押；存在产权纠纷的，由当事人双方自行解决。征收部门不承担房屋租赁、抵押及产权纠纷所产生的任何经济 and 法律责任。

第十九条 被征收人腾空房屋交付给征收部门后，须保持原房屋结构完整，不得损坏和拆除。

第二十条 在法定期限内被征收人不签订协议、产权不明、签订协议后在规定的期限内又不搬迁的、对补偿决定不服的，被征收人既不申请行政复议又不提起诉讼，由作出房屋征收决定的区人民政府依法申请人民法院强制执行。

第二十一条 以上条款未尽事项以国家规定为准。方案执行过程中，国家政策调整的，尚未完成的征收补偿工作，依照新政策执行。

第二十二条 本方案自征收决定发布之日起施行。