

附件

陶瓷北路（解放路—太行路）拓宽 改造项目房屋征收补偿方案

为确保解放区陶瓷北路（解放路—太行路）拓宽改造项目征迁工作顺利实施，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《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》（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 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 自征收决定发布之日实施（期限为 60 日）。

第四条 征收范围 陶瓷北路（解放路—太行路）道路规划红线及辅道内建（构）筑物。

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解放区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。

七百间街道办事处、民生街道办事处受区政府委托，负责在本辖区陶瓷北路（解放路—太行路）拓宽改造项目工程（含辅路）中实施建（构）筑物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 自征收公告发布之日起，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 对未在规定期限内签订协议的或产权不明的房屋，由区住建局报请解放区人民政府，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

第十条 对征收决定、征收补偿决定不服的，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

第十一条 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，补偿方式分货币补偿、房屋产权调换两种方式，由被征收人选择。对有《房屋所有权证》或《不动产权证》的房屋按第十二条执行，对无《房屋所有权证》或《不动产权证》的房屋按第十三条执行。

（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《国有土地上房屋征收评估办法》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：涧西花园、六建瑞苑。

（2）安置面积：有《房屋所有权证》或《不动产权证》的房屋，按照有证房屋认定面积一、二层“拆一换一”，二层以上按建筑成本结合维护状况进行货币补偿。选房顺序按照先搬空先选房的原则进行，以房屋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、临时住房补贴费：搬迁费按照被征收房屋测绘面积（有证）16 元/m²（搬迁运输费 8 元+搬迁损失费 2 元+搬迁误工费 6 元），临时住房安置费按被征收房屋测绘面积 5 元/m²。

（2）其他附属物补偿按照焦政〔2020〕29 号文及相关

规定执行。

(3)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。房屋产权调换以安置房交付后顺延 3 个月计算，费用按季度发放。

(四) 超面积房款结算

(1) 房屋置换采取建筑面积置换方式，按照实有安置房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，安置房屋面积超出约定安置面积 5 平方米(含 5 平方米)以内的，按成本价购买。超出 5 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。

第十二条 有证住宅房屋的认定 已办理产权登记的房屋，以产权登记面积为主，结合实际丈量面积进行补偿安置。

第十三条 无证住宅房屋的认定及补偿

(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，参照有证房屋给予补偿。

(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，同时具备以下条件的，参照有证房屋并结合成新率给予补偿，否则，按违法建筑予以拆除。

(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。

第十四条 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,具备存量条件的可以选择产权调换。

(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

停产停业损失按评估机构评估结果为准。搬迁费及其他附属物补偿按照焦政〔2020〕29 号文及相关规定执行。

第十五条 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。

第四章 评 估

第十六条 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 搬 迁

第十七条 搬迁期限 自安置补偿协议签订之日起7日内搬迁完毕。

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。同时须将房屋所有权证等交付给征收单位。

第二十条 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，由作出房屋征收决定的解放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。