西峡县莲花棚户区改造项目

房屋征收补偿安置方案（试行）

**（征求意见稿）**

为了改善居民生活环境，推进莲花棚户区改造区域房屋征收，维护被征收人的合法权益，切实体现依法征收、合理补偿、妥善安置、公开透明的原则，依据有关法律法规和政策，结合我县实际情况，特制订征收补偿安置方案如下：

一、征收范围

西峡县莲花棚户区改造的范围：莲花路以西，原酒厂家属楼南楼以北，莲花渠以东，宏宇包装厂北边小路以南区域范围内的所有房屋及其附属物、构筑物（实际以县规划设计方案为准）。

二、征收部门

征 收 主 体：西峡县人民政府

政策支持部门：西峡县人民政府房屋征收办公室

西峡县自然资源局

征收实施单位：西峡县莲花街道办事处

紫金街道办事处、白羽街道办事处

协 调 机 构：西峡县人民政府莲花棚户区改造指挥部

**三、征收期限**

自县政府作出房屋征收决定时起6个月内。

**四、征收补偿依据**

1．《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）

2．《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）

3．《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号）

4．《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）

5．《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）

6．《河南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干规定》（豫政〔2012〕39号）

7．《河南省实施<土地管理法>办法》（河南省人大常委会第23号公告）

8．《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）

9．《南阳市人民政府关于印发南阳市中心城区征收集体土地上房屋补偿安置办法（试行）的通知》（宛政〔2021〕20号）

10．南阳市人民政府《关于印发南阳市加快推进中心城区城市更新改造工作的实施意见等4个文件的通知》（宛政〔2020〕19号）

11．《西峡县房屋征收补偿安置意见》

**五、征收补偿原则**

（一）公开、公平、公正原则

（二）以人为本、妥善补偿安置原则

（三）尊重历史与实际现状相结合的原则。

**六、征收补偿办法**

（一）被征收土地及房屋合法面积的认定

1．土地使用权面积的认定依据：依法取得《土地使用权证》的，按证载面积确认土地使用权面积，集体土地面积每户最大不超过167平方米；未办理《土地使用权证》的，经依法确认的，国有土地认定面积最大不超过134平方米，集体土地认定面积每户最大不超过167平方米。

2．房屋合法建筑面积的认定依据：依法取得《土地使用权证》和县级规划建设行政主管部门颁发的规划、建设许可证，以证载建筑面积为准；依法取得《土地使用权证》未办理合法准建手续的，国有土地上房屋合法建筑面积按不超过证载土地使用权面积2倍认定，集体土地上房屋合法建筑面积的认定：两层以下建筑面积按土地使用权证面积的1.4倍计算，小于土地使用权证1.4倍的，按1.4倍予以认定；两层以下实有建筑面积大于土地使用权证1.4倍的，据实认定。

3．未办理上述证件的：土地使用权及房屋的合法性由项目指挥部负责，组织村民小组、村（居）委会、乡镇（街道）三级出具认定意见。国有土地上合法建筑面积按不超过土地面积134平方米2倍面积（即268平方米）认定。集体土地上房屋有效建筑面积的认定：土地面积在167平方米之内的两层以下建筑面积按土地面积1.4倍计算。实有建筑面积小于土地面积1.4倍的，按1.4倍予以认定；实有建筑面积大于土地面积1.4倍的，据实认定，房屋建筑面积最高不超过235平方米。

（二）在集体土地上建设用于居住的房屋。对本村集体组织成员按照“一户一宅”原则予以认定。非本村集体组织成员在集体土地建设或购买土地房屋，属于非法违规行为。若主动支持配合拆迁工作，并在征收决定发布后10日内向项目所在拆迁指挥部提交自愿接受处理承诺书的，两层以下面积按重置成本给予补助，拒不配合的，按违法建筑予以拆除。

（三）违法占地、违法建设等违法建筑原则上不予补偿。但属于自建民房超占超建、一户多宅，且在规定签约期限内签订协议并完成搬迁的，两层以下面积按重置成本给予补助，三层可给予每平方米600元的奖励，四层以上不予补偿。

（四）自建民房超出合法性认定的土地面积，原则上不予补偿，但在规定签约时限内签订协议并完成搬迁的，经三级认定后，可按区片地价给予奖励。

（五）商品房（含集资房、单元房）：按证载面积1:1置换建筑面积。

（六）商业用房：临街建筑用于商业部分的，经三级认定后，1：1等面积等楼层予以置换商业用房。

（七）企业类及其他单位房屋征收补偿按土地、房屋评估价给于货币补偿。

（八）公共出路不作为个人权益补偿。

**七、依法评估、补偿及安置工作**

**（一）评估**

征收土地及房屋价值评估。出让方式取得的国有土地使用权土地，按原用途剩余年期市场价评估；划拨方式取得的国有土地使用权土地，按无偿划拨土地评估；集体土地参照国有无偿划拨土地评估；房屋按同类土地上建筑评估。

**（二）补偿安置**

**1．补偿安置原则**

（1）违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿

（2）对被征收人合法房屋的补偿安置采用货币补偿和产权调换两种方式，供被征收人自由选择。

（3）公建房屋，根据（宛办文〔2019〕98号）文件的补偿原则，实行货币补偿。

**2．安置保障**

被征收人符合保障性住房条件的，可申请享受政府保障性住房政策。

**3．补偿安置办法**

（1）选择货币补偿的由选定的评估机构评估后补偿。

（2）选择产权调换的：

国有土地上房产的产权调换面积，不超过其认定的合法房屋建筑面积。

集体土地上房产的产权调换面积，符合征收方案确定的安置条件的，不超过其认定的合法房屋建筑面积。

每户选择的安置房建筑面积超出应安置面积的部分，原则上不得大于20平方米，超出面积在10平方米（含10平方米）以内的，由被征收人按安置房的成本价补交，超出面积在10-20平方米（含20平方米）的，被征收人按市场价补交。

认定的被征收房屋合法建筑面积大于所选择的安置房建筑面积的，多出的部分按照被征收房屋市场评估价补偿给被征收人。

认定的被征收房屋合法建筑面积大于被征收房屋实有建筑面积的，不足部分补交重置成本价。

（3）附属物、构筑物和装饰装修由选定的评估机构评估后补偿。

（4）被征收户办理安置房屋产权手续由相关部门按规定办理。

**八、补助及奖励政策**

按照《西峡县棚户区国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》和《西峡县棚户区征收集体土地上房屋补偿安置暂行办法》文件执行。

**九、其他事项**

（一）被征收人系指该区域被征收房屋所有权人或可代表该被征收房屋全部所有权人受领补偿权益的人；该被征收人与征收实施单位协商订立补偿协议的，其确定具有相应的代理权并保证其他权益人不提出异议。

（二）三级认定中，组、居委会、街道三级认定人员应切实负责，客观全面了解相关情况，并作出准确认定。

（三）在被征收人协议签订并交房后，15个工作日内付清补偿款及各项补助费用。

（四）被征收人应提供真实、有效的通讯方式，按照约定通讯方式发出的任何通知或文书，均视为送达，具有法律效力；被征收人没有提供有效通讯地址的，在被征收人房屋门口或征收区域内明显位置张贴通知或文书也视为送达。

（五）对历史遗留及未尽事宜，征收实施单位经项目指挥部同意后在，不违背相关法律法规的情况下，依法依规妥善处理。

附件：《西峡县莲花棚户区改造项目地上附属物补偿标准》

附 件

**西峡县莲花棚户区改造项目地上附属物补偿标准**

| **序号** | **名称** | **规格** | **单位** | **补偿标准 （元）** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 简易房 |  | 平方米 | 150 | 四周有砖砌围墙，石棉瓦顶 |
| 2 | 简易棚 |  | 50 | 四周有简单围墙。 |
| 3 | 彩钢房（棚） | 复合板房 | 平方米 | 260 | 以轻钢为骨架，以夹芯为围护材料，水平投影面积。低于2.8米的下调40%。 |
| 4 | 单板围墙棚 | 190 | 水平投影面积 |
| 5 | 柱顶单板棚 | 120 | 水平投影面积 |
| 6 | 地坪 | 混凝土 | 平方米 | 45 |  |
| 7 | 砖铺 | 20 |  |
| 8 | 院墙（含地基） | 砖墙12 | 平方米 | 45 | 墙体面积 |
| 9 | 砖墙18 | 60 |
| 10 | 砖墙24 | 90 |
| 11 | 土墙 | 20 |
| 12 | 基础防护 | 浆砌石 | 立方米 | 240 | 砂浆灌缝，干砌石每立方米减40元。 |
| 13 | 混凝土 |  | 260 |  |
| 14 | 室外厕所 | 砖混墙 混凝土顶 | 平方米 | 240 | 房屋结构的，按相应房屋标准补偿。 |
| 15 | 砖围、瓦顶 | 160 |  |
| 16 | 土围、瓦顶 | 120 |  |
| 17 | 简易 | 100 | 无顶 |
| 18 | 烟囱 | 高度10米以上 | 座 | 2400 | 拆除费用 |
| 19 | 猪圈 | 石砌 | 平方米 | 90 | 有猪舍房 |
| 20 | 砖混 | 100 |
| 21 | 坟墓 | 一墓一棺 | 座 | 3500 | 有墓碑、墓围及其它附着物的按照当地市价补偿。 |
| 22 | 红薯窖 |  | 个 | 800 |  |
| 23 | 沼气池 | 6立方米以下 | 座 | 2480 | 每增1立方米加400元 |
| 24 | 水泥路面 | 厚度15公分以上 | 平方米 | 80 |  |
| 25 | 香菇棚（池） | 水泥杆 （水泥池） | 平方米 | 70 |  |
| 26 | 木杆（土池） | 65 |  |
| 27 | 温室 | 砖混梁结构 | 平方米 | 150 |  |
| 28 | 土木结构 | 90 |  |
| 29 | 大棚 | 钢管架结构 | 平方米 | 45 |  |
| 30 | 竹木结构 | 23 |  |
| 31 | 果园支架 | 水泥杆 | 根 | 20 |  |
| 32 | 木杆 | 10 |  |
| 33 | 水井 | 口径80厘米以内，深40米以上砼井筒 | 眼 | 6000 | 1、水井补偿包括开凿工程，用料及用工等费用。 2、废、枯井按同类井补偿标准30-50%补偿。 3、山区、丘陵地带水井，按钻井现行价补偿。 |
| 34 | 口径80厘米以内，深30-40米以上砼或砖砌井筒，能正常使用 | 4000 |
| 35 | 口径80厘米以内，深10-30米以内砼或砖砌井筒，能正常使用 | 3000 |
| 36 | 深10米以下的人工开凿的砼或砖砌井筒，能正常使用 | 1500 |
| 37 | 3-5米的泉 水井 | 500 |
| 38 | 3米及3米以下的泉水井 | 300 |
| 39 | 压水井 |  | 眼 | 800 | 能正常使用的压水井 |
| 40 | 水塔 | 公用 | 座 | 2000-4200 | 砖混结构单独构造，高度不低于15米，报废水塔不补偿 |
| 41 | 居民自建自用 | 350-400 | 屋面水塔，正常使用。 |
| 42 | 石坝 | 水泥、砂石 | 立方米 | 160 |  |
| 43 | 涵洞 | 直径80cm,石盖板涵跨径1-2m | 米 | 380-410 |  |
| 44 | 石拱涵跨径1-4 m | 1350-1500 |  |
| 45 | 钢筋混凝土圆管涵跨径1-2m | 1000-1150 |  |
| 46 | 钢筋混凝土盖板涵跨径1.5-4m | 1300-1450 |  |
| 47 | 砖砌 | 500-600 |  |
| 48 | 桥涵 | 加梁，桥涵两头做防护，钢筯混凝土现浇桥面 | 平方米 | 260 |  |
| 49 | 水渠 | 横断面1平方米以上 | 米 | 140-160 |  |
| 50 | 横断面0.5—1平方米 | 米 | 60 |
| 51 | 横断面0.5平方米以下 | 米 | 30 |
| 52 | 一般土渠 | 米 | 20 |
| 53 | 栏杆 | 不锈钢栏杆 | 米 | 110 |  |
| 54 | 钢材栏杆 | 米 | 60 |
| 55 | 电力通讯设施 | 动力电（三块电表一表箱） | 组 | 1800 |  |
| 56 | 电线杆11米以上钢筋水泥杆 | 根 | 300 |
| 57 | 电线杆11米以下钢筋水泥杆 | 220 |
| 58 | 木杆 | 150 |
| 59 | 空调 | 拆装费 | 套 | 200 |  |
| 60 | 太阳能 | 拆装费 | 台 | 200 |  |
| 61 | 用材林(榆树、杨树、柳树、桐树、栎树、松树、杉树等) | 2厘米以下 | 株 | 1 | 1.稀有珍贵树种 (桂花,紫荆、国樵等)补偿标准比照绿化树种上浮20%。 2.种植密度：乔木100株/亩、果树80株/亩、灌木330株/亩 猕猴桃84株/亩,葡萄110株/亩。(①超出密度20%-50%的,超出部分按补偿标准的50%补偿;②超出密度50%-100%的，超出部分按补偿标准的30%补偿；③超出密度在1倍以上的，超出部分按补偿标准10%补偿。 3、测界确认地表附着物时，未在征收土地上生根发芽的树林，不予补偿。 4、栎树、山茱萸等丛生为墩的按一株计征。 5、特殊藤蔓植物不易清点的原则上按苗圃计征。 6、本表种植年限是指在被征地上连续生长年限，公告公示前移入的植物不论大小按在被征土地上新增“种植年限”补偿。 |
| 62 | 2-3厘米 | 株 | 5 |
| 63 | 4-5厘米 | 株 | 10 |
| 64 | 6-10厘米 | 株 | 20 |
| 65 | 11-15厘米 | 株 | 35 |
| 66 | 16-20厘米 | 株 | 70 |
| 67 | 21-25厘米 | 株 | 110 |
| 68 | 26厘米以上 | 株 | 160 |
| 69 | 零星果树(苹果、梨、杏、枣、石榴、樱桃、柿、桃） | 1-2年(幼苗） | 株 | 10 |
| 70 | 3-4年(幼树) | 株 | 30 |
| 71 | 5-7年 (初果期) | 株 | 100 |
| 72 | 8-10年 （盛果期） | 株 | 200 |
| 73 | 11年以上 | 株 | 320 |
| 74 | 经济林（杜仲、漆树、油桐、板栗、辛夷、椿树、花椒等） | 1-2年 | 株 | 10 |
| 75 | 3-5年 | 株 | 50 |
| 76 | 6-8年 | 株 | 100 |
| 77 | 9-10年 | 株 | 120 |
| 78 | 11-14年 | 株 | 150 |
| 79 | 15年以上 | 株 | 220 |
| 80 | 山茱萸、 核桃 | 1-2年 （幼苗期） | 株 | 10 |
| 81 | 3-5年 （幼树期） | 株 | 30 |
| 82 | 6-10年 （初果期） | 株 | 100 |
| 83 | 11-15年 （盛果期） | 株 | 150 |
| 84 | 16-20年 （盛果期） | 株 | 260 |
| 85 | 21-25年 （盛果期） | 株 | 320 |
| 86 | 26年以上 （盛果期） | 株 | 420 |
| 87 | 猕猴桃、 葡萄 | 1年（幼苗期） | 株 | 10 | 7、金银花（树形）按表格42、43、44执行（密度比照灌木类执行），金银花（藤蔓）不宜清点超出密度的原则上按苗圃计征。 8、苗圃育苗年限最高按三年计。 9、天麻、猪苓等不能直观认定数量、标准的按实测百分比方式计征，空穴不予补偿。 |
| 88 | 2-4年 （幼树期） | 株 | 80 |
| 89 | 5-7年  （初果期） | 株 | 220 |
| 90 | 8-10年 （盛果期） | 株 | 300 |  |
| 91 | 11-20年 （盛果期） | 株 | 380 |
| 92 | 21年以上 （衰老期） | 株 | 50 |
| 93 | 绿化树种（五角枫、栾树、女贞、白果、广玉兰等） | 2厘米以下 | 株 | 5 |
| 94 | 3-4厘米 | 20 |
| 95 | 5-10厘米 | 120 |
| 96 | 11-14厘米 | 260 |
| 97 | 15厘米以上 | 350 |
| 98 | 金银花 | 1年 | 株 | 10 |
| 99 | 2-3年 | 株 | 30 |
| 100 | 4年以上 | 株 | 45 |
| 101 | 竹子 | 小 | 平方米 | 10 |
| 102 | 大 | 平方米 | 15 |
| 103 | 苗圃 |  | 平方米/年 | 12 |