

附 件

国花路与规划道北二路交叉口东南角地块 棚户区改造项目国有土地上房屋征收 补偿安置方案

根据洛阳市城市总体规划，为提升国花路与规划道北二路周边基础设施水平，改善该区域居民居住条件与生活环境，依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、住建部《关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》（建房〔2011〕77 号）、《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）、《洛阳市人民政府关于国有土地上房屋征收与补偿的意见》（洛政〔2011〕49 号）及有关法律法规，结合项目实际情况，特制定本方案。

一、拟征收范围

国花路与规划道北二路交叉口东南角地块：东至铁路家属院用地界，西至民航飞行学院家属院，南至用地界，北至规划瀍涧大道用地界规划范围内国有土地上房屋及附属物。

二、征收方式

本项目征收补偿安置采用“模拟征迁”的方式：即在规定的签约期内，签约率达到 80%，则已签订的房屋征收补偿安置协议生效，对被征收人实施补偿；协议生效后，被征收人将被征收房屋的房

屋所有权证、土地使用证一并交回腾空房屋。签约比例未达到80%时，则协议无效，项目自行中止。

三、被征收房屋权属、面积、性质的确定

(一) 权属认定

以《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》或《不动产权证书》登记为准，对未经登记的房屋，由市土地、规划、房屋产权等部门根据有关法律、法规进行调查认定并处理，临时建筑及违章建筑由市规划管理部门认定。认定为未超过批准期限的临时建筑，按照重置价值和剩余期限给予适当补偿；超过批准期限的临时建筑不予补偿。认定为违章建筑的，自行拆除不予补偿。

(二) 面积认定

以证载面积为准，特殊情况下，若证载面积与实际面积不符，由市房屋产权管理部门审查复核确认后，以确认面积为准。

(三) 性质认定

被征收房屋分为住宅和非住宅。房屋性质以房屋所有权证书及权属档案记载为准。若被征收人提出证载性质与实际性质不符，由被征收人提供市规划管理部门的确认意见，以确认后的性质为准。

四、补偿安置方式

本项目住宅房屋征收补偿安置实行两种方式：一是货币补偿，二是产权调换。两种方式由被征收人自由选择，任选其一。非住宅房屋征收，原则上实行货币补偿方式。

五、住宅房屋补偿安置

(一) 货币补偿

1. 房屋补偿

按房屋评估价计算（具体数值以评估报告为准），房屋的补偿总额为被征收房屋所有权证证载面积乘以评估单价。

其公式为：房屋证载面积×房屋评估单价=房屋补偿总额。

2. 政策性补偿

(1) 被征收房屋的附属设施及室内装饰装修的补偿有两种方式，由被征收人任选其一，做出选择后不得更改。一是按洛阳市人民政府的补偿标准，即洛政〔2011〕49号文件执行。二是按被征收房屋的房屋所有权证证载面积 200 元/m²的标准进行补偿。

(2) 临时安置补助费。临时安置补助费标准：按被征收房屋所有权证证载面积每月 10 元/m²标准，最低不低于每月 800 元/户。一次性发放 12 个月临时安置费。

(3) 搬迁补助费标准：按被征收房屋的房屋所有权证证载面积 10 元/m² 一次性补助,每户搬迁补助费不足 800 元的，按 800 元计算。

(4) 中小學生交通补助费：按 200 元/生一次性补助（学生户口需在征收范围，以户口簿为准）。

3. 政策性补助

(1) 购房补助：按被征收房屋评估价的 30% 给予购房补助。

其公式为：房屋证载面积×房屋评估单价×30%=购房补助总额。

(2) 物业管理费补助：按被征收房屋证载面积计算，每月每平方米补助 1.2 元，一次性补助 36 个月。证载面积不足 45 m² 的按 45 m² 计算。

其公式为：房屋证载面积×43.2 元/m² (1.2 元/m²·月×36 个月) =物业补助总额。

4. 签约搬迁奖励。

(1) 本方案确定签订补偿协议的期限为 30 天 (起止时间以征收公告规定为准)。

(2) 确定的搬迁期限为双方签订的征收补偿协议正式生效之日起 30 天。

(3) 在征收决定规定期限内签订《征收补偿安置协议》并腾空交付被征收房屋的，可享受下列奖励。否则，取消以下奖励。

按被征收房屋合法建筑面积给予 200 元/m² 按期搬迁奖励；

在签约期限内，前 10 天签订《征收补偿安置协议》的，每户给予 15000 元奖励；第 11 天--20 天签订《征收补偿安置协议》的，每户给予 10000 元奖励；第 21 天--30 天签订《征收补偿安置协议》的，每户给予 5000 元奖励。

在搬迁期限内，前 10 天腾空交付被征收房屋的，每户给予 15000 元奖励；第 11 天--20 天腾空交付被征收房屋的，每户给

予 10000 元奖励；第 21 天--30 天腾空交付被征收房屋的，每户给予 5000 元奖励。

5. 货币补偿总金额的计算：

货币补偿总额=证载面积×评估单价+证载面积×评估单价×30%+按期搬迁户奖+按期搬迁面积奖+物业补助+12 个月临时安置补助费+1 次搬迁补助费+附属设施及室内装饰装修补偿+中小學生交通补助费。

(二) 产权调换

1. 被征收房屋与安置房的调换办法

在进行房屋产权调换时，被征收房屋和安置房屋按套内建筑面积及公摊面积分别进行调换。套内建筑面积调换时，被征收房屋价格和安置房屋价格均按市场评估价计算，双方结清差价。公摊面积调换时，免收套内建筑面积相对应的公摊面积的价差款。

根据被征收房屋的实际情况，安置房公摊率应 $\leq 26\%$ ，当公摊率 $> 26\%$ 时，其超出的公摊面积不计算价款。

2. 政策性补偿

(1) 被征收房屋的附属设施及室内装饰装修的补偿，同货币补偿。

(2) 临时安置补助费。临时安置补助费标准：按被征收房屋的房屋所有权证证载面积每月 10 元/m² 标准，最低不低于每月 800 元/户，每 12 个月发放一次。超过 36 个月的按双倍支付。实际安置补助费发放期，自被征收人办理完房屋交接手续起，至安

置房交付之日止。

(3) 搬迁补助费标准同货币补偿，搬迁补助费按两次计算发放。

(4) 中小學生交通补助费同货币补偿。

3. 政策性补助

(1) 购房补助：按被征收房屋评估价的 20% 给予购房补助。其公式为：房屋证载面积×房屋评估单价×20%=购房补助总额。

(2) 物业管理费补助同货币补偿。

4. 搬迁奖励同货币补偿

5. 产权调换补偿总金额的計算：

产权调换补偿总额=证载面积×评估单价+证载面积×评估单价×20%+按期搬迁户奖+按期搬迁面积奖+物业补助+临时安置补助费+2 次搬迁补助费+附属设施及室内装饰装修补偿+中小學生交通补助费。

六、非住宅房屋征收补偿

非住宅房屋全部实行货币补偿：

(一) 房屋主体补偿

房屋主体的补偿数额按评估价计算(具体数额以评估报告为准)。

(二) 购房补助

按被征收房屋评估价的 20% 给予购房补助。

（三）房屋的附属设施及装饰装修补偿

参照《洛阳市人民政府关于国有土地上房屋征收与补偿的意见》（洛政〔2011〕49号）的标准执行，特殊情况可由评估公司对装饰装修进行评估，按评估价进行补偿。

（四）停产停业损失补偿

按照《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）精神，持有合法有效的房屋权属证明、营业执照、税务登记证的，以近3年纳税登记证明推算的月平均利润为标准补偿，商业、服务性行业补偿期限为5个月，工业生产行业补偿期限为8个月。

（五）搬迁费

每户按照被征收房屋所有权证或不动产权证书证载面积每平方米10元的标准计算搬迁费，搬迁费按上述标准计算不足800元的，按800元发放。

七、住房保障和照顾政策

（一）对“双困家庭”选择货币补偿的，被征收房屋建筑面积不足45平方米的，按45平方米给予补偿。

（二）对“双困家庭”实行产权调换的，被征收房屋建筑面积不足45平方米的按45平方米安置，免交差价。

（三）“双困家庭”人口在4人以上的（含4人，户口所在地为被征收房屋），选择货币补偿的，被征收房屋建筑面积不足60平方米的，按60平方米给予补偿。

(四)“双困家庭”人口在4人以上的(含4人,户口所在地为被征收房屋),实行产权调换的,并且被征收房屋建筑面积不足60平方米的,安置房按60平方米安置,免交差价。

(五)对征收范围内生活自理有困难的残疾人,在安置房楼层挑选上给予适当照顾。

八、安置房房源、户型及交房标准

(一) 安置房房源及位置户型

1. 安置房房源由西工区政府协调解决并确保手续齐全、质量符合要求。

2. 原址(就近)安置房位于:本项目规划区域内。

3. 安置房为高层建筑,户型面积约为80—125 m²,户型为两室一厅一卫约80-82平方米45套、三室一厅一卫约115-120平方米35套、三室两厅两卫约135-140平方米52套(详见安置房户型图)。

4. 安置房选择:在指定楼栋、楼层范围内,以签订《征收补偿协议》和腾空交付被征收房屋的先后顺序,相加平均后,按序公开挑选被征收人确定的安置房户型及面积;相加平均后分数相等的,按签订《征收补偿协议》的先后顺序挑选。

(二) 安置房交房标准

1. 室内、卫生间、厨房墙及地面为毛墙毛地(如被拆迁住户在签定协议时提出申请,可以将地面水泥磨平、墙体罩白)。

2. 门窗、阳台、外墙：入户门为普通防盗门，其他房门均为普通门；窗户、阳台为铝合金双层中空玻璃全封闭；外墙采用节能保温材料。

3. 水、电：室内水通、电通；卫生间安装普通陶瓷坐便器和洗脸盆（配普通水龙头）；厨房安装普通陶瓷洗碗池一个（配普通水龙头）；客厅柜机空调和室内照明用电线路区分安装；客厅和各房间安装一个照明灯泡；楼道安装声光控制灯；室内按设计安装开关、插座；电话、电视线路接至客厅。

4. 燃气、暖气入户留置接口，各房间（厨房、阳台除外）均安装暖气片。

附件：洛阳市国有土地上房屋征收附属设施及装饰装修
 修补偿标准