

澠池县仰韶镇苏门村棚户区改造（三期）项目 房屋征收与补偿安置实施方案 （试行）

为切实维护被征收房屋产权人的利益，改善居民生活居住条件，完善城市功能等公共利益的需要，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》《河南省农村宅基地用地管理办法》和《澠池县人民政府关于集体土地上房屋征收与补偿安置办法（试行）》（澠政〔2018〕12号）等法律法规和文件精神，结合征收区域实际，实施自主模拟搬迁，特制定《仰韶镇苏门村棚户区改造（三期）房屋征收与补偿安置实施方案（试行）》（以下简称《实施方案》）。

一、基本情况

2018年，苏门村整村被列入县棚户区改造项目范围，在实施过程中，分三个阶段实施，一期于2018年实施完成470户搬迁，二期于2023年实施完成240户搬迁。目前，全村剩余150户群众房屋未被征收，应群众的迫切要求，实施苏门村三期房屋征收搬迁工作。2024年9月20日通过村民大会形式产生户代表并公示，10月9日成立以苏门村支部书记为组长的自主搬迁委员会。经自主搬迁委员会同意，继续由河南中和联合资产评估事务所入户评估核实。

二、基本原则

- (一) 坚持群众利益第一位原则。
- (二) 坚持节约集约用地原则。
- (三) 坚持依法办事、和谐推进原则。
- (四) 坚持公开透明、阳光操作原则。

三、征收人和被征收人

征收主体：澠池县人民政府

委托征收实施单位：澠池县城市更新发展中心

配合征收单位：澠池县仰韶镇人民政府

被征收人：征收范围内的房屋权属人

四、征收范围及对象

征收范围：澠池县仰韶镇苏门村曹滹沱、庵礼两个自然村范围内的建筑物、构筑物、附着物，共150户；

征收对象：征收范围内所有集体土地上的房屋。

五、安置方式及安置地点

安置方式：实物安置房安置；

安置地点：仰韶社区6号楼、8号楼、9号楼和韶山雅居·菊园2号楼、4号楼、5号楼的剩余房源及韶山雅居·菊园1号楼。

六、征收补偿

(一) 被征收人的补偿包括：

- 1.被征收房屋价值的补偿；
- 2.构筑物、附着物的补偿；
- 3.搬迁费；
- 4.过渡费。

(二) 被征收人总补偿价值=被征收房屋补偿价值+地上附着物

价值+搬迁费+过渡费+奖励。

1.被征收房屋按重置成本价予以评估；

2.被征收房屋补偿价值和构筑物、附着物价值，按照评估机构的评估价值和补偿办法核定；

3.搬迁费按照被征收人合法建筑面积20元/m²标准计算。搬迁费包含太阳能、空调、抽油烟机、固定电话、有线电视和宽带等可移动物品的搬移费用；

4.过渡费以被征收人应安置人口为依据，5口人以下（含5口人）每月800元；超过5口人，每超过1人，按照每人每月150元的标准增加过渡费。

（三）对被征收人给予补偿后，被征收房屋土地所有权归由征收主体列入储备；列入补偿范围内的所有建筑物、附着物、构筑物等均归征收主体所有，本公告自发布之日起被征收人不得擅自处置任何评估范围以内物品，否则按评估价值的3—5倍扣除被征收人的补偿款。

（四）对征收范围内房屋以外的池塘、空闲地、沟坡及地上附着物，由县自然资源部门依法核定补偿。权属明确的，补偿给权属人；权属归村集体的，补偿给村集体，用于公益事业。

（五）被征收人应当在征收决定确定的搬迁期限内完成搬迁，经验收合格后，由房屋征收部门委托有资质的拆迁公司统一拆除，任何个人不得擅自拆除房屋。

（六）被征收房屋有下列情形的，由仰韶社区棚户区改造指挥部报请县人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围所在村集体公告7天。

1.产权不明；

2.产权人下落不明；

3.产权人死亡，无继承人继承或继承人不明确；

经项目所在地村委会证明，被征收房屋产权人长期居住在外地的，房屋征收部门或其委托的征收实施单位告知其代理人或房屋代管人代为征求意见。在征收补偿方案确定的签约期限内，被征收房屋产权人不作答复，或无法告知产权人的，房屋征收部门可在公证机构办理证据保全后先行征收。房屋补偿费及有关资料由房屋征收部门办理提存公证。

七、宅基地及面积的认定

被征收房屋宅基地是否合法，按照《土地管理法》《城乡规划法》和《河南省农村宅基地用地管理办法》的相关规定，由仰韶社区棚改指挥部进行认定。

（一）1992年12月25日以前的宅基地证一律按《河南省农村宅基地用地管理办法》第十二条之规定执行。

1.宅基地证载面积大于200平方米的，一律按200平方米认定；

2.宅基地证载面积小于200平方米的，按证载面积认定。

（二）1992年12月25日以后的宅基地证，其宅基地面积一律按证载面积认定。

（三）无宅基地证或宅基地审批手续不完善的，一律按照《河南省农村宅基地用地管理办法》一户一宅的规定予以认定。其宅基地占地面积大于167平方米的，一律按167平方米认定，宅基地占地面积小于167平方米的，据实测量认定。

（四）对于一户多宅的，按照一户一宅的规定，只能有一所宅院按政策补偿安置，其余宅院一律以评估价值为依据，按照《渑池县集

体土地上房屋征收与补偿安置办法（试行）》（滬政〔2018〕12号）的相关规定据实补偿，不再享受本《实施方案》第八条四项的补助标准，超出最高补偿标准的部分，按照本《实施方案》第八条第三项标准补偿。对模拟征收公告发布之日以后所建房屋一律不予以赔偿。

八、被征收房屋的建筑面积认定和补偿

（一）对符合一户一宅规定，认定为合法宅基地、有效宅基地、享受有效宅基地同等待遇的不合法宅基地上的建筑物最高补偿标准一律以认定的宅基地面积×容积率1.44确定。

（二）被征收人房屋认定的合法建筑面积按规定补偿。

（三）被征收房屋超出最高补偿标准的违法建筑面积，需经仰韶社区棚改指挥部认定其建筑性质，被认定为合理的，按照该户房屋重置评估价均价60%的标准予以补助；被认定是不当增加补偿费用的违法、违规建筑，不予补偿。

（四）被征收房屋实际建筑面积低于其最高补偿标准的，与最高补偿标准的差额部分按该户房屋重置评估价均价50%的标准予以补助。

（五）被征收人房屋实际建筑面积超出或低于最高补偿标准的部分均不再列入奖励范围。

（六）不符合分户条件和宅基地管理政策的，不得分户计算。

九、安置

（一）安置人口的确定

- 1.以发布正式拆迁公告的时间为安置人口认定的截止日期。
- 2.安置人口按公安部门的户籍为依据确定，一户多薄的合并后计入，迁出的不予计数（在校读书、在部队服役、在监狱服刑的人员除

外)，去世的自然取消。

3.对被征收户户主，其配偶户口不在本村，但在本村居住生活的，列入应安置人口。

4.已出嫁的姑娘，虽户口未迁出，但已不在本村居住的，不再列入安置人口。

5.有两个及两个以上年满18周岁以上男孩的未达到一户一宅条件的家庭，应与父母居住的1个男孩除外，在按安置办法确定的应安置面积的基础上，每个年满18周岁的未婚男孩可以多增加40平方米安置面积。

6.对独女户、双女户、多女户的家庭且女儿均已出嫁，但户口未迁出的，只允许明确一个尽主要赡养义务的女儿，并由该户出具相关手续，经组长签字、村委出具证明后，方可列入安置人口。

7.新娶的媳妇，户口未转入，凭结婚证和村委会证明，可享受安置有关政策。

8.其他特殊情况，经仰韶社区自主搬迁委员会研究后，向所在村集体提出意见建议后报镇政府同意，镇政府同意后报县棚改指挥部批准，由仰韶社区棚改指挥部落实。

（二）安置方式及办法

采取社区安置房安置方式，安置地点：仰韶社区6号楼、8号楼、9号楼和韶山雅居·菊园2号楼、4号楼、5号楼的剩余房源及韶山雅居·菊园1号楼。

1.本集体成员安置。

（1）安置标准：应安置人口人均40平方米的保障性安置面积。

（2）安置面积的确定：

①对合法宅基地、认定有效宅基地及享受有效宅基地同等待遇的宅基地，面积小于167平方米，按认定的宅基地面积×容积率1.44确定应安置面积；面积大于、等于167平方米，安置面积一律按240平方米确定；

②对被征收人按宅基地确定的应安置面积人均不足40平方米的，按人均40平方米确定安置面积。

(3) 置换价格。以置换基准价对应安置社区安置价均价进行确定。置换基准价即征收范围内砖混结构房屋重置价均价，以评估机构做出的砖混结构房屋重置成本评估总价值÷征收范围内砖混结构房屋建筑总面积核定。挑选不同楼层安置房的置换价格=置换基准价+(所挑选楼层安置房安置价格—安置社区安置价均价)。安置社区安置房安置价均价、市场价均由县棚改办按仰韶社区6、8、9号楼、韶山雅居·菊园1、2、4、5号楼实际建设情况确定。

(4) 按规定时间签订自主腾退协议且主动完成搬迁的，可享受过渡费、搬迁费、搬迁奖励。过渡期，从腾空房屋达到拆迁条件并通过验收之日起到领取安置房钥匙之日，再顺延2个月计算。

(5) 安置原则上按照房屋拆迁顺序，谁先拆除，谁优先选择户型和房源，由指挥部统一组织安排，安置户在公证处的监督下抽取房号。选房按照就近靠上的办法；实际安置面积大于应置换面积的，超出应置换面积5平方米(含5平方米)以内的部分，按安置房成本价的50%加上土地费用和不动产销售税结算；超出应置换面积5平方米以上的部分，按安置房安置楼层价结算。实安置面积小于应安置面积的不足部分，按(安置价均价—置换基准价)×不足部分的面积，补偿给被征收人。

(6) 安置房选择韶山雅居·菊园的，安置价按照同区同价3850元/m²计算，安置面积超出应置换面积5平方米以内（含5平方米）的部分按2400元/m²计算，安置面积超出应置换面积5平方米以上的部分按3850元/m²计算（多退少补）；安置房选择仰韶社区6号、8号、9号楼（仰韶社区剩余房源）的，按照同村同价即苏门一期安置价3360元/m²计算，安置面积超出应置换面积5平方米以内（含5平方米）的部分按2261元/m²计算，安置面积超出应置换面积5平方米以上的部分按3360元/m²计算（多退少补）。

(7) 附着物、过渡费、奖金（搬迁奖5万元）、折合置换成房子、地下停车位（1、韶山雅居·菊园地下负二层5.5万元/个，地下负一层7万元/个；2、仰韶社区7万元/个）、储藏间（1韶山雅居·菊园2500元/m²，2、仰韶社区2100元/m²）。对依然有剩余补偿款的群众，可自行组合实施合并购买安置房、储藏间、停车位。

2.非本集体成员安置。

(1) 对原籍是本村，在本村有房产的全非户（指不享受村民待遇的非农业户），宅基地面积不低于167平方米的，安置面积按120平方米确定，依据评估结果和补偿办法补偿建筑物、构筑物、附着物的价值，按规定搬迁的享受搬迁费和相应的奖励。宅基地面积低于167平方米（多户一院或房产为一院一部分的），按照办法据实计算补偿价值和安置面积。

(2) 对户口不在本村的农业户口，在征收范围内继承有房产的，同时满足居住条件的，依据评估结果和补偿办法补偿建筑物、构筑物、附着物的价值，按时搬迁的享受搬迁费和相应的奖励，安置面积按120平方米确定，现状不满足居住条件的只补偿不安置。

(3)对于户口不在本村的买卖房屋户且在本村长期居住生活的,依据评估结果和补偿办法补偿建筑物、构筑物、附着物的价值,按规定搬迁的享受搬迁费、过渡费和相应的奖励。宅基地面积不低于167平方米的,安置面积按120平方米确定;宅基地面积低于167平方米的,按照本《实施方案》据实计算补偿价值和安置面积。

(4)对于户口不是本村的买卖房屋户且不在本村居住生活的,依据评估结果和补偿办法补偿建筑物、构筑物、附着物的价值,按规定搬迁的享受搬迁费和相应的奖励,不予安置。

十、自主模拟搬迁期限及相关要求

自主腾退协议签订率在达到95%以上后,由仰韶社区棚改指挥部统一加盖公章,自主腾退协议生效,自动转为正式协议,由仰韶社区棚改指挥部向搬迁区域发出公示,模拟搬迁方案转为正式搬迁方案,并按程序由县人民政府发布正式征收公告,转入正式搬迁。若自主腾退协议签订达不到95%以上,模拟搬迁终止。

十一、正式搬迁奖励

搬迁期限从政府发布正式搬迁公告之日起,一个月时间。在搬迁期限内腾空房屋,经验收合格并承诺房屋拆除后,按照一户一宅核定的户为基数予以奖励;对一户一宅核定宅基地面积达不到167平方米的,按比例享受相应的奖励。

(一) 搬迁奖

被征收人在正式征收公告发布后,前10天内腾空房屋并验收合格的,奖励每户5万元;第11天—20天腾空房屋并验收合格的,奖励每户3万元;第21—30天腾空房屋并验收合格的,奖励每户1万元;超过时间节点的不再奖励。

（二）联户奖

以自主搬迁委员会村民代表所代表户为单位，被征收人在规定搬迁期限内，第1—10天内腾空房屋并验收合格的，奖励每户5000元；第11—20天腾空房屋并验收合格的，奖励每户3000元；第21—30天腾空房屋并验收合格的，奖励每户1000元；超过时间节点的不再奖励。