

澠池縣人民政府

澠池縣人民政府 關於對澠池縣雙擁路、澠禮路取直項目 房屋實施征收的公告

《澠池縣雙擁路、澠禮路取直項目房屋征收與補償安置實施方案》已經縣政府第42次常務會議通過，並於1月20日至1月24日征求相關居民意見，期間未有居民提出異議，具備征收條件。經縣政府研究決定，對仰韶鎮馬嶺村雙擁路、澠禮路取直項目用地範圍內房屋實施征收。現將有關事宜公告如下：

一、征收期限：2025年2月10日至2025年5月30日。

二、征收範圍：涉及澠池縣雙擁路、澠禮路取直項目占地範圍內的房屋及建築物、附着物。

三、征收主體：澠池縣人民政府。

四、委託征收實施單位：澠池縣城市更新發展中心。

五、征收原則：遵循決策民主、程序合法、補償公平、結果公開的原則。

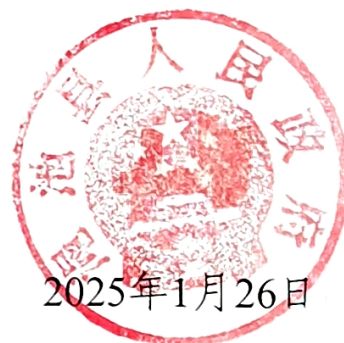
六、補償方式：以評估機構作出的評估價值為依據，按照《澠池縣雙擁路、澠禮路取直項目房屋征收與補償安置實施方案》予以補償。

七、安置方式：澠池縣山水秀庭3、4號樓、仰韶社區及韶山雅居D區剩餘房源。

八、被征收人应在征收期限内与澠池县城市更新发展中心办理房屋征收相关手续，并按相关约定按期将房屋腾空。在《征收公告》规定的签约期限内无正当理由拒绝签订房屋征收补偿安置协议、拒不搬迁的，由县政府依法作出补偿决定。被征收人对补偿决定不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，依法申请人民法院强制执行。

特此公告。

附件：澠池县双拥路、澠礼路取直项目房屋征收与补偿安置
实施方案



澠池县双拥路、澠礼路取直项目房屋 征收与补偿安置实施方案

为切实维护被征收房屋所有权人的利益，依据《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》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》《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）等文件精神，结合澠池县双拥路、澠礼路取直项目征收范围内的房屋实际，特制定本方案。

一、征收人和被征收人

- （一）征收主体：澠池县人民政府
- （二）征收实施单位：澠池县城市更新发展中心
- （三）被征收人：征收范围内的房屋权属人

二、征收范围

涉及澠池县双拥路、澠礼路取直项目占地范围内的房屋及建筑物、附着物。

三、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.搬迁费按每户一次搬出和一次搬入的政策，给予每次2000元的搬迁费，合计每户4000元的搬迁费。小产权搬迁费及现状商业（截止房屋征收公告发布前，正在经营的个体工商户）的停产停业损失按每平方20元计算。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.本集体成员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。非本村集体成员按每户800元标准执行。

（三）对被征收人给予补偿后，被征收房屋土地使用权归征收主体所有；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，被征收人不得动用任何物品，否则按该物品评估价值的3—5倍扣除。

（四）对征收范围内房屋以外的地上附着物，由县自然资源局配合清点丈量，评估后一并计入安置补偿。

（五）被征收房屋有下列情形之一的，由澠池县城市更新发展中心会同仰韶镇人民政府研究认定，并在房屋征收范围内公告3个工作日。

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；

被征收房屋产权人长期居住在外地的，经项目所在地村委会证明，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。被征收人对补偿决定不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，依法申请人民法院强制执行。

四、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，由仰韶镇人民政府及相关单位进行认定。

（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《澠池县集体土地上房屋征收与补偿安置办法》的相关规定据实补偿，不再享受建筑面积低于最高补偿标准部分50%的补助；超出最高补偿标准的部分，按该所宅院房屋评估价值均价的60%予以补偿。

（五）对合法宅基地未有建房的，按面积不超过0.3亩认定，每所未建宅基地给予6万元补偿；对合法宅基地未有建房的，面积超过0.3亩的部分，按区片地价标准给予补偿。

五、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，需经澠池县城市更新发展中心会同仰韶镇人民政府认定其建筑性质，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。

六、安置

（一）安置人口的确定

1.以发布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周岁的男孩未达到一户一宅的家庭，在按安置办法确定的应安置面积的基础上，除应与父母居住的1个人男孩外，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。

（二）安置方式及办法

安置方式：实物安置房安置；

安置地点：山水秀庭3号楼、4号楼及仰韶社区、韶山雅居D区剩余房源。

1.本集体成员的安置

（1）安置标准：按应安置人口人均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平方米的，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167平方米的，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) 按规定时间签订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顺延2个月。

2.非本集体成员的安置

(1) 对于被征收户有合法宅基地手续并长期在此居住生活的，经自主搬迁委员会认定，报澠池县城市更新发展中心会同仰韶镇人民政府研究认可，按本村村民同等宅基地待遇进行补偿安置；不在此居住生活的，经村民小组和自主搬迁委员会认定，报澠池县城市更新发展中心会同仰韶镇人民政府研究认可，宅基地面积不低于167平方米的，安置一套120平方米的安置房；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），按照办法据实计算安置面积。

(2) 对于被征收户在征收范围内购买宅院，拥有宅基地手续或经村民小组和自主搬迁委员会认定，报澠池县城市更新发展中心会同仰韶镇人民政府研究认定为有效宅基地的，享受本村村民同等房屋征收补偿政策，安置1套120平方米的安置房，有宅基地手续的享受搬迁奖励和过渡费，被认定为有效宅基地的只享受搬迁费和过渡费，不再享受搬迁奖励政策（原祖籍在本村的除外）。

(3) 对于被征收户在拆迁范围内，违法购买的宅基地，不能提供宅基地手续，经自主搬迁委员会认定，只享受本村村民同等房屋征收补偿政策，不再享受安置政策。

以上三类情况均不再享受人均40平方米的保障住房政策。

3.出嫁女儿户口未迁出且在征收范围内有宅基地的安置

(1) 本人及配偶和孩子的户口都在本村且长期在本村居住生活，并享受本村集体资产分配的集体经济组织成员家庭，符合“一户一宅”，有本人宅基地手续的，经村民小组和自主搬迁委员会共同认定，报澠池县城市更新发展中心会同仰韶镇人民政府研究认可的，按本村村民同等待遇进行补偿安置；

(2) 本人及孩子的户口都在本村且长期在本村居住生活，并享受本村集体资产分配的集体经济组织成员家庭，有宅基地手续且符合“一户一宅”的，经村民小组和自主搬迁委员会共同认定，报澠池县城市更新发展中心会同仰韶镇人民政府研究认可的，安置1套120平方米的安置房，享受本村村民同等奖励政策。

(3) 本人及孩子的户口都在本村且长期在本村居住生活，并享受本村集体资产分配的集体经济组织成员家庭，有独立宅院，但没有宅基地手续，经村民小组和自主搬迁委员会共同认定为有效宅基地，报澠池县城市更新发展中心会同仰韶镇人民政府研究认可的，享受120平方米的安置政策，享受搬迁费和过渡费，但不享受本村村民同等奖励政策。

(4) 本人及孩子的户口都在本村但不在本村居住生活，且未享受本村集体资产分配的，经村民小组和自主搬迁委员会共同认定，报澠池县城市更新发展中心会同仰韶镇人民政府研究认可的，只补偿、不安置，也不享受本村村民同等奖励政策。

4.安置办法及置换价格。

安置时被征收人根据自己需求选择安置房；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，按安置房楼层市场价结算；实安置面积小于应安置面积的不足部分按（安置价均价-基准价）×不足部分的面积，补偿给被征收人。

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。不同安置房的置换价格=置换基准价+（所挑选安置房安置价格-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安置社区实际建设情况核算确定。

（三）对于一些极为特殊的情况，由澠池县城市更新发展中心会同仰韶镇人民政府提出意见，由澠池县政府研究决定。

七、小产权房屋及现状商业房的安置

1.小产权房参照锦绣花园三期占澠江五屋小产权楼房和新华大道王明生六屋小产权房的补偿安置标准执行。（自建小产权房售卖人为本村集体组织成员且在自建小产权房内有房产的按同等村民待遇进行安置；非本村集体组织成员买卖宅基地自建小产权房的，经村民小组和自主搬迁委员会认定，报澠池县城市更新发展中心会同仰韶镇人民政府研究认可，宅基地面积不低于167平方米的，安置一套120平方米的安置房；自建小产权房全部售卖的，不再给予安置。卖出小产权房屋按照购买房屋面积1:1补差价安置，所选安置房屋超出应安置面积，按照安置房楼层市场价购买；自建小产权进行补偿的，按住建部门规定三层以下（含三层）属合法建筑，三层以上按评估价60%给予补偿。）

2.自建房长期用于商业经营，经村民小组和自主搬迁委员会共同认定，报澠池县城市更新发展中心会同仰韶镇人民政府研究认可的，按商业用房标准进行评估，以评估价值进行安置房楼层市场价进行回购，评估价值不足的补差方式。

八、搬迁奖励

被征收人在规定的期限内腾空房屋并达到验收标准且签订安置协议的，奖励5万元（搬迁奖励5万元）；购买小产权的被征收人在规定的期限内腾空房屋并达到验收标准且签订安置协议的，奖励3万元（搬迁奖励3万元）；逾期的不再奖励。

2025年1月26日