

新郑市郭店镇人民政府

郭政〔2013〕6号



郭店镇人民政府 关于印发《郭店镇新型城镇化建设拆迁补偿安置 工作实施方案》的通知

各行政村、镇直各部门，各相关单位：

《郭店镇新型城镇化建设拆迁补偿安置工作实施方案》已经镇三届人大主席团讨论通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

二〇一三年三月二十日

郭店镇新型城镇化建设拆迁补偿安置工作 实施方案

为加快我镇新型城镇化建设，确保新型社区建设顺利推进，按照中央、省、市有关文件精神，依据《土地管理法》、《物权法》、参照《郑州市人民政府关于调整国家建设征收集体土地青苗费和地上附着物补偿标准的通知》（郑政文〔2009〕127号）和《新郑市新型城镇化建设指挥部关于印发新郑市新型社区建设的若干政策的通知》（新城指〔2012〕13号）有关规定，结合郭店实际，经镇政府研究，特制定本实施方案：

一、指导思想

按照居住环境城市化、公共服务城市化、就业结构城市化、消费方式城市化的总体要求，以保障和改善民生、维护群众合法权益为出发点，以统筹安排、依法实施、稳定和谐为原则，建设功能齐全、配套完善、舒适优美的新型社区，促进郭店镇新型城镇化建设健康发展。

二、目标任务

郭店镇计划自2013年起用三年时间完成新型城镇化建设任务，建设5个新型社区，建设安置房300万平方米，安置5万人，安置房为7层带电梯楼房，28个行政村进行拆迁安置，把社区建成基础设施完备、功能齐全、环境优美、生态宜居的示范社区。华阳寨村作为特色保护村进行保护性开发建设（三个移民村暂时保留）。

三、拆迁、补偿、安置政策

（一）拆迁

1、拆迁范围：村庄以内地面上的建筑物、构筑物、附属物。

2、拆迁时间：按照镇拆迁指挥部统一发布的时间为准，一周之内拆迁完毕，应在入住前一个月进行。

3、拆迁标准：四角落地，并将宅基地内所有物品搬迁，由指挥部验收合格后，以发放拆迁合格证明书为准。

4、土地征收：新型社区征收净地按照每亩3万元的标准补偿；在原村庄基础上建设不再补偿；入住新型社区的各村按照社区建设总用地分摊建设用地。

5、拆迁方法及步骤：

(1) 发布公告

根据郭店镇人民政府新型社区建设情况，提前发布拆迁公告。

(2) 普查登记

普查登记工作由新型社区建设指挥部组织，村组代表参加，依据郭店镇人民政府前期发布的相关公告、入户测量的资料、视频资料、照片，对被拆迁村庄的户数、人口以及宅基地上的建筑物、构筑物进行调查登记。普查登记结果予以公示。公示无异议后，由被拆迁人（或其委托人）签字认可。

(3) 实施搬迁

被拆迁人在拆迁公告发布规定之日起开始搬迁，在规定时间内必须搬迁完毕。最后以拆迁指挥部验收合格并出具《拆迁证明书》为准。

(二) 补偿

1、按照《新郑市新型城镇化建设指挥部关于印发新郑

市新型社区建设的若干政策的通知》（新城指〔2012〕13号）文件第八条规定农村宅基地上两层以下（含2层）房屋按照标准补偿，超出部分按照规定标准的1/3执行，违法建设不予补偿。

2、按照河南省实施《土地管理法》办法第五章第五十一条第二款之规定，人均耕地六百六十七平方米以上的平原地区，每户用地不得超过一百六十七平方米；郭店镇的实际情况以0.33亩居多，国家规定标准每宅为0.25亩，采取折中办法计算，每宅按照0.3亩计算即200平方米，按2层建满核算即每宅400平方米建筑物封顶；不再计算附属物，由所有人自行处理。

3、《郑州市人民政府关于调整国家建设征收集体土地青苗费和地上附着物补偿标准的通知》（郑政文〔2009〕127号）规定平房和楼房要求达到单层净高2.8米，铝合金门窗，全砖墙；砖木结构要求达到单层净高3米，全砖墙、水泥地面，木制门窗。若达不到上述标准，则结合实际减扣执行。

4、村民实有房屋（≤400平方米），拆迁补偿标准为：砖木结构320元/平方米、砖混平房400元/平方米、砖混楼房480元/平方米；不足400平方米的部分按照差额给予每平方米200元房宅综合补贴。

5、为加快拆迁速度，采用以奖代补的办法，按照指挥部发布的时间2天内拆迁搬离完毕给予合法的实有房屋补偿金额30%奖励，5天内拆迁搬离完毕奖励20%，7天内拆迁搬离完毕奖励10%，超过七天的不再奖励。

6、空院按照每院补偿 5000 元的标准，没有户主或没有直接继承人的不再补偿。

7、凡属于此文下发后新建和改造的房屋，一律不予补偿。

8、补偿方法及步骤：

(1) 补偿计算

普查登记工作完成后，郭店镇人民政府参照《郑州市人民政府关于调整国家建设征收集体土地青苗费和地上附着物补偿标准的通知》（郑政文〔2009〕127号）以及本文所规定的补偿标准，对拆迁普查登记结果进行计算和汇总。计算汇总结果反馈至被拆迁对象进行核对认定。

(2) 纠错补漏

补偿计算结果反馈至被拆迁对象后，若有异议或纠纷的，由被拆迁对象提出纠错补漏申请，纠错补漏工作由新型社区建设指挥部办公室和村委会共同进行复查认定，按实际情况进行扣减或增补。

(3) 公示

对拆迁补偿计算结果进行公示。公示结束后，签订《安置拆迁补偿协议》。

(4) 监督核查

由新型社区建设指挥部、纪检、财政所、村镇建设服务中心等部门对计算结果按比例进行抽查。抽查分三个阶段，第一阶段对拆迁普查登记结果随机抽查 5%，重点核查调查的准确度；第二阶段对补偿计算结果随机抽查 5%，重点核查补偿计算的准确度；第三阶段在《安置拆迁补偿协议》签

订后随机抽查 5%，重点抽查补偿结果的准确性和合法性。

(三) 安置

1、安置对象：拆迁村符合下列条件之一的人员，可列为安置对象：

(1) 农业户口的常住村民；

(2) 原为农业户口的在校大中专学生；

(3) 不符合国家安置政策的现役军人；

(4) 依法办理户口迁入的人员（在同一拆迁区域内已享受拆迁安置政策的除外）；

(5) 农业户口正在劳教或服刑人员；

(6) 由村民代表会议讨论提出并经新型社区建设指挥部办公室审核同意的其他人员；

(7) 计划外出生交齐社会抚养费后，可纳入安置对象。

被拆迁安置人口的界定时间为拆迁公告发布之日的 24 时。

2、安置标准

安置按照每人 50 平方米住房无偿分配；5 平方米的杂物间农户根据需要按照略高于成本价购买；人均 10 平方米的集体经济发展用房无偿提供，用于社区物业管理、社区维护、社区日常事务支出、村民福利，集体管理年终统一分红。

3、选房办法

第一套房按照拆迁安置协议的编号前 10 户为一组自由选房，其后每 20 户为一组自由选房；

第二套房按照拆迁证明书编号顺序选房。

4、安置方法及步骤

(1) 安置人员公示

安置对象人员名单应予公示。公示后由村按“4+2”工作法讨论认可，并将结果二次公示，公示无异议后，由村民委员会报新型社区建设指挥部备案。

(2) 房屋分配

按照《安置拆迁补偿协议》，由村按“4+2”工作法研究确定《安置房分配方案》，并将分配结果予以公示。公示无异议后，由新型社区建设指挥部会同村组和被拆迁人签订《房屋安置协议》。

(3) 回迁

拆迁一个月內，指挥部发布回迁通知，农户凭拆迁合格证明、选房证明领取房屋钥匙，开始回迁。

四、工作要求

(一) 统一思想，提高认识。推进新型城镇化建设是全面建成小康社会的必然要求，是建设发展郭店的迫切需要，也是促进农民增收，改善人居环境、提升人民群众生活质量的重要途径，是改善居住环境的重大举措。各相关单位必须以大局为重、统一思想、高度重视、抓住机遇、齐心协力，把新型城镇化建设作为民心工程抓紧抓实抓好。

(二) 加强领导，明确责任。新型城镇化直接关系到广大人民群众切身利益和社会稳定，土地所、村镇建设服务中心、劳保所、工商所、电管所、财政所、镇纪委、信访办、派出所等有关部门要在新型城镇化工作领导小组的领导下，密切配合、各负其责，指定专人负责本单位所承担的新型社区建设任务，增强责任感和紧迫感，做到特事特办，事不过

夜，确保新型城镇化工作的稳步推进。

（三）坚持原则，秉公办事

1、坚持公开、公平、公正的原则

拆迁、补偿、安置全过程实行拆迁面积、补偿标准、安置面积公示制度，房屋测量、补偿等级要公平，按照实事求是的原则，公正对待每一位村民，维护社会的公平正义。

2、全镇统一的原则

在土地征迁、房屋拆迁、补偿安置等方面全镇一个标准，一个模式。

3、确保农民主体地位的原则

拆迁补偿安置工作涉及农民的切身利益，是推动这项工作的主要力量，要充分发挥农民的主体作用，使其积极参与到这项工作中来。

4、确保权益的原则

维护农民的土地承包权收益不受损失，维护农民的合法财产权益，确保农民在拆迁中享受宅基地的收益权。

（四）精心组织，科学实施。各有关部门要本着高度负责的态度，认真做好新型城镇化建设工作。精心编制新型城镇化建设专项规划，合理调整区划和功能布局，注意土地资源的整合，使建成后的新型社区成为配套设施完善、生态环境优美、居住条件舒适、文明有序的高标准社区。

（五）政策到位，依法办事。新型城镇化建设涉及面广，政策性强，既要从推进城镇化进程的全局利益出发，又要考虑广大村民的切身利益，政策既要有前瞻性、合理性，又要注意新老政策的延续性。要严格依法办事，切实维护新型城

镇化政策的严肃性。

(六) 形成合力，齐抓共管。新型城镇化建设涉及政策、经济、社会、文化等方方面面，是一项系统工程。各有关部门要顾全大局，坚持消除片面注重部门利益的思想，坚持特事特办，全力支持新型城镇化工作。充分发挥村党支部、村委会、村民代表大会等基层组织的先锋作用，认真细致地做好村民的思想工作，动员群众积极参与新型城镇化建设，确保新型城镇化建设工作的顺利进行。

(七) 明确责任，协调配合

郭店镇人民政府新型城镇化领导小组是新型城镇化建设工作重大事项的决策机构，负责全镇新型城镇化建设的政策制定、规划审查、方案审批等工作，具体工作由新型社区建设指挥部组织协调、督导推进。

(八) 严明纪律，严肃法纪

从事新型城镇化的工作人员，应当严格遵守法律法规。对利用职权弄虚作假、徇私舞弊、贪污受贿、挪用专款，依法依纪给予严肃处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

采取欺骗或弄虚作假手段，骗取国家补偿资金的，依法追究相关人员的责任。妨碍国家工作人员依法执行公务甚至暴力抗法的，依照《中华人民共和国治安处罚法》的规定予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。