

# 崔庙镇人民政府文件

崔政[2011]50号



## 关于印发《崔庙镇郑庄中心村拆旧区和建新区安置补偿方案》的通知

各村、各单位：

为推进城乡一体化进程，加快我镇郑庄中心村合村并点步伐，逐步提高该中心村群众的生产生活水平，经镇党委、政府研究，特制定《崔庙镇郑庄中心村拆旧区和建新区安置补偿方案》如下，现印发给你们，望遵照执行。

崔庙镇人民政府

二〇一一年七月九日

## 崔庙镇郑庄中心村拆旧区和建新区 安置补偿方案

为积极响应上级号召，合理利用现有土地，崔庙镇人民政府对本镇部分村组采用挂钩置换的方式对原农户居住地进行了拆旧建新，为切实保护广大农户的利益，最终达到土地置换的目的，特制定如下安置补偿方案：

### 一、指导思想

严格按照上级有关政策，充分体现以人为本，通过政策宣传、村委引导、群众自愿的原则来开展工作，坚决杜绝一刀切的强制性行为。

### 二、补偿办法和标准

1、在迁村并点范围内（郑庄行政村、郑岗行政村、寺沟行政村一部分），集体建设用地使用证人持有集体建设用地使用证（以下简称集体土地使用证）的，均按迁村并点搬迁户进行安置、补偿。属同一迁村并点搬迁户有两处或两处以上宅基地同时被拆除的，安置、补偿时按一户合并计算，不够分户条件的，合并计算面积不超过 0.6 亩，按实际面积安置补偿超出 0.6 亩的，超出部分的土地不安置、不补偿。

2、被拆除房屋及其附属物的权属、面积和使用性质的认定，以集体土地使用证为准；无集体土地使用证的，但建在合法宅基地上的建筑物、构筑物，以村民委员会会同有关部门认定为准。被拆除房屋面积计算标准以郑州市房屋建筑面积计算规则为准。

3、有下列情况之一的不予安置补偿：

- (1) 违规建筑。
- (2) 超过批准期限的临时建筑。

(3) 批准建设时规定如遇规划需要无条件拆除的临时建筑。

(4) 集体土地使用证以外或非法占用集体土地上的建筑物、构筑物。

4、已经全部倒塌的建筑物不予补偿，部分倒塌的建筑物倒塌部分不予补偿，能正常使用的部分给予补偿、安置。

5、搬迁人对被拆除房屋补偿协议认可的，可以不对被拆除房屋和安置房屋进行评估；协商不认可的，搬迁人可与村委共同协商委托具有房地产评估资质的机构对被拆迁房屋和安置房屋进行分类评估。双方对分类评估结果有异议，被拆除房屋的补偿金额以分户评估价格确定。被拆除房屋的分类评估和安置房屋的评估费用由村委承担；被拆除房屋的分户评估费用，由村委与搬迁户各承担 50%。

6、新村房屋统一设置户型，新建房屋面积大于旧宅房屋面积的，多出部分由农户按市场价格购买，新建房屋面积小于旧宅房屋面积的，按国家规定予以补偿。

7、搬迁户应先办理房屋丈量手续，之后办理空房交接手续。房屋丈量、空房交接以搬迁户分别抽签的序号为顺序，由丈量测算组和验收拆迁组负责组织丈量和验收。

8、集体土地上的办公、生产及其他用房无偿拆除，不予补偿。

9、搬迁户房屋及其附属物、构筑物有下列情况之一的，搬迁户应当提出补偿安置方案，经公证机关公证，并办理证据保全、补偿费提存后，可现行搬迁；

(1) 产权不明或所有权人下落不明的；

(2) 产权有纠纷尚未解决的；

(3) 产权共有人对补偿安置方式达不成协议的;

### 三、安置办法和标准

1、安置房屋位置和层次分配上,以办理空房交换手续的先后顺序进行选择,但在分房时仍未签订安置补偿协议的不得选房。对双目失明、下肢残疾、家中只有老人的同等条件下楼层分配上给予适当照顾。一户分到两套或两套以上安置房的,实行高低楼层搭配。

2、安置房价格楼层增减率为一层增 25%, 二层增 10%, 三层增 10%, 四层减 10%, 五层减 35%。

3、未经批准的增建、扩建的建筑物、构筑物拆除时,不予安置。

4、拆除合法宅基地上的住宅房屋,搬迁户要求偿还产权的,安置面积与拆迁面积实行等面积置换,若安置面积大于拆迁面积部分,按每平方米 650 元结合楼层增减率计价,若拆迁面积部分大于安置面积,多出部分只补偿不安置,补偿价格统一按补偿标准计价计算;若搬迁户选择货币补偿的,补偿价格统一按补偿标准计价计算(具体补偿标准见附表)。

### 四、有关要求

1、要在“荥阳市崔庙镇拆旧建新领导小组”及其办公室领导下开展工作。

2、拆旧区所涉及到的村委,应加大有关政策的宣传力度,利用政策来引导广大群众的参与积极性。

3、所有拆旧区涉及到的农户在本人同意后,应签订承诺书,确保工作的顺利进行。

4、拆旧区农户入住新房后,应在规定时间内清理完原宅基地上的旧房

# 住宅房屋拆迁补偿定价标准

房屋等级	现状结构特征	拆除房屋面积小于或等于集体土地使用证所示土地面积补偿标准 (元/m <sup>2</sup> )	拆除房屋面积大于集体土地使用证所示土地面积但小于1.7倍部分补偿标准 (元/m <sup>2</sup> )	拆除房屋面积大于集体土地使用证所示土地面积1.7倍部分补偿标准 (元/m <sup>2</sup> )
砖混一等	砖混结构, 外墙面砖或干粘, 地面水磨石或地板砖, 铝合金门窗, 木门。	350	315	280
砖混二等	砖混结构, 外墙部分面砖、干粘或水泥拉毛, 一般内粉, 水泥地面, 木门窗。	345	310	275
砖混三等	砖混结构, 清水墙或部分拉毛, 一般内粉, 水泥地面, 木门窗。	335	300	265
砖木一等	砖木结构, 外墙水泥拉毛或外粉。	330	295	260
砖木二等	砖木结构, 外墙部分拉毛或外粉, 清水墙。	320	290	250
	土木结构, 能正常居住	315	280	245

房屋附属设施重置价表

类别	现状结构特征和范围	补偿标准 (元/m <sup>2</sup> )	备注
简易房	石棉瓦、油毡顶、砖围墙	100	1.8m以上
棚	石棉瓦、油毡顶	63.7	1.8m以上
砖围墙	面砖二四墙	36.4	2m以上
	拉毛二四墙	28	2m以上
	清水二四墙	18.2	2m以上
土围墙		14	2m以上
大门	砖混结构、面砖、匾额	294	
	砖墙、水泥拉毛、现浇顶	200	
	其它	163.8	
厕所	两个蹲位	280	
	一个蹲位	182	