

郑州市上街区人民政府文件

上政〔2012〕17号

郑州市上街区人民政府 关于调整上街区国家征收集体土地补偿 安置办法部分条款的通知

峡窝镇人民政府，各街道办事处，区人民政府各部门，各有关单位：

根据区委、区政府“加快城乡一体化”要求，为维护被征地农民合法权益，依据相关规定，结合我区实际，经区政府第96次常务会议研究，决定对《上街区国家征收集体土地补偿安置办法》部分条款进行调整，现将修改后的《上街区国家征收集体土地补偿安置办法》印发给你们，请认真遵照执行。

二〇一二年九月三十日

上街区国家征收集体土地补偿安置办法

根据上街区城市总体规划和区委、区政府“加快城乡一体化”的要求，为维护被征地农民合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《河南省实施〈土地管理法〉办法》、《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）等规定，结合我区实际，制定本办法。

一、适用范围

凡属于上街区集体土地征收范围内，需要拆除房屋及其附属物和其它地面附着物的，并需要对被征收人安置、补偿的，参照本办法执行。

二、补偿安置原则

（一）属于征收范围内的持有集体建设用地使用证（以下简称“集体土地使用证”）或合法使用权证的均按被征收人安置、补偿。同一被征收人有两处或两处以上合法（依法取得“集体土地使用证”）宅基地上的住房同时被拆除的，安置、补偿时合并计算面积。

（二）被拆除房屋及其附属物的权属、面积及使用性质的认定以其“集体土地使用证”为准；无“集体土地使用证”的，以区国土部门会同有关单位根据相关资料的认定为准。被拆除

房屋建筑面积计算标准按照《郑州市房屋建筑面积测算规则》执行。

（三）拆除违章建筑、超过批准期限的临时建筑，不予安置补偿；拆除未超过批准期限的临时建筑，不予安置，但应按照该临时建筑建造时的成本价结合剩余期限给予补偿。

（四）“集体土地使用证”以外或非法占用土地的，其建筑物、构筑物拆除时不予安置补偿。已全部倒塌的建筑物，不予安置补偿；部分倒塌的建筑物倒塌部分不予补偿；能正常使用部分，按实际使用面积给予安置补偿。

（五）拆除住宅房屋，被征收人可选择货币补偿，也可选择产权调换。拆除非住宅房屋（办公、生产经营性用房等）实行货币补偿，不予安置。

（六）拆除有抵押权的房屋，依照《中华人民共和国担保法》等相关规定执行。

三、补偿标准

（一）土地补偿标准

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十七条规定，征用土地按照被征用土地的原用途给予补偿。

涉及拆除宅基地的补偿费，由拆迁区域所属镇（街道办事处）进行监督；村组负责对被征收人支付补偿费，同时收回该“集体土地使用证”，由区国土部门予以注销。

（二）地上附着物及青苗补偿标准

1. 拆除合法宅基地上住宅房屋补偿标准

（1）被征收人要求偿还产权，被拆除房屋的补偿金额和安置房的价格均按房地产评估价格计算，二者结算产权调换差价或根据被拆除房屋的结构、区位，与宅基地使用证所示土地面积等面积部分，按照每平方米 560—600 元，并结合成新折旧给予补偿；超过宅基地使用证所示土地面积，但未超过宅基地使用证所示土地面积 1.7 倍部分，按照每平方米 460—500 元，并结合成新折旧给予补偿；超过宅基地使用证所示土地面积 1.7 倍部分，按照每平方米 310—350 元，并结合成新折旧给予补偿。

（2）被征收人选择货币补偿的，被拆除房屋按补偿标准给予补偿外，符合安置条件的，每户再补偿 $228 \text{ m}^2 \times 1200 \text{ 元} / \text{m}^2 = 273600 \text{ 元}$ 。

（3）被征收人要求偿还产权的，被征收房屋按补偿标准给予补偿外，安置房面积小于安置标准的，不足部分每平方米另外再补偿 1000 元。（例：被征收人选择一套面积为 120 m^2 的安置房，未安置面积为 108 平方米，则另外补偿 $108 \text{ m}^2 \times 1000 \text{ 元} / \text{m}^2 = 108000 \text{ 元}$ 。）

2. 拆除集体土地上非住宅房屋及其它附属物，按照《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）规定进行补偿。

3. 合法宅基地上被拆除居住房屋以外的其它附属设施（如：简易房（棚）、独立的大门、厕所、围墙、树和被征收耕地上的青苗费等），按照《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）规定给予补偿。

4. 2000年1月1日（峡窝镇辖区内2005年4月1日）以后，宅基地上新建、改建、扩建的建筑物、构筑物，未经区建设行政主管部门批准，拆除时不予补偿、安置。

四、安置房标准及价格

（一）安置房标准

拆除合法宅基地上的住宅房屋，均按两分宅基地面积的1.7倍予以安置，即安置房标准为每户228平方米。

（二）安置房价格及楼层增减率

1. 根据被拆除房屋的安置原则及安置房的不同区位，安置房面积在安置标准以内的原则上不低于每平方米850元（此价格不含土地价格）结合楼层增减率计价付款，超出安置标准部分（不能超过30平方米）每平方米增加100—200元结合楼层增减率计价付款。

2. 安置房楼层增减率：

(1) 带有地下车棚的安置房：一层增 12%，二层增 13%，三层增 12%，四层增 8%，五层减 5%，六层减 40%。

(2) 无地下车棚的安置房：一层增 10%，二层增 14%，三层增 13%，四层增 8%，五层减 5%，六层减 40%。

(3) 其他形式安置楼可根据情况适当调整楼层增减率。

(三) 安置房的分配

安置房屋层次分配上，按照签订补偿安置协议并办理空房交接手续的先后顺序进行选择。对双目失明、下肢残废的，同等条件下给予适当照顾，一户分到两套或两套以上住房的，实行高低层次搭配。

(四) 安置地点及安置楼的建设

安置地点依据村庄布局规划就近安排安置楼或异地安置，安置楼的建设由征收人负责建设，建成后移交给村民组，村民组在所属镇（街道办事处）监督下实施安置房的管理及安置房结算。

(五) 安置用地由储备中心统一储备后，按不低于成本价格划拨给被安置村。

(六) 房屋产权证的办理根据相关法律、法规规定执行。

五、困难照顾

领取本地社会最低生活保障金的被征收人，并同时符合下列条件的由征收人购买建筑面积不少于五十平方米的房屋进

行产权调换：

1. 属于被征收人的自住私有房屋；
2. 被征收人在他处确无住房；
3. 按市场评估价或协议价补偿不足以让被征收人购买建筑面积五十平方米经济适用房；
4. 被征收人选择异地产权调换。

六、补偿费支付方式

征收土地的土地补偿费由征收人支付给被征收土地所在地的村民委员会，村民委员会所在地的镇（街道办事处）负责监督实施。

（一）安置补助费根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十六条的规定执行。征用土地的安置补助费必须专款专用，不得挪作他用。

（二）房屋及其附属物和其它地上附着物补偿费双方核实后，由被征收土地所在地的村民委员会支付给相关权利人，村民委员会所在地的镇（街道办事处）负责监督实施。

七、安置过渡时间与补偿

（一）实行期房安置的。被征收农户自行解决临时安置房的，过渡安置期为 18 个月。临时安置过渡补助费（以下简称“过渡费”），按其拆除居住房屋建筑面积每平方米 5 元/月计算。如遇特殊情况过渡期超过 18 个月的，过渡期在 19 至 24

个月内的，每户按照 10 元 / m² / 月的标准执行；过渡期在 25 至 30 个月内的，每户按照 15 元 / m² / 月的标准执行；以此类推。

“过渡费”第一次发放 12 个月，超额发放或剩余“过渡费”按实际过渡时间待回迁时一并结算。

(二) 实行现房安置或货币补偿的。按照拆除居住房屋建筑面积每平方米 5 元/月计算，一次性支付 3 个月的“过渡费”。

(三) 搬迁补助费按拆除居住房屋建筑面积每平方米 5 元计算，一次性安置发一次，过渡性安置发两次。

(四) 非住宅用房（办公、生产经营性用房等），按建筑面积每平方米 10 元的标准发给搬迁补助费。

八、奖惩办法

(一) 违章建筑、超过批准期限的临时建筑等不予补偿的被拆除房屋，在规定时间内拆迁完毕的，按拆除房屋建筑面积每平方米 50 元给予奖励。

(二) 被征收人超出规定搬迁期限，仍未办理空房交接手续，如是实行现房安置的，自规定搬迁完毕之日起至实际搬迁完毕之日期间的“过渡费”不再发放；如是实行现房或货币补偿安置的，自规定搬迁完毕之日起至实际搬迁完毕之日期间的“过渡费”不在发放（超过 3 个月的，“过渡费”不再发放）。

(三) 对辱骂、殴打、对房屋拆除工作人员实施暴力，阻

碍房屋拆除工作人员执行公务的，依法处理。

（四）被征收人必须保证被拆除房屋主体的完整性，不得擅自拆除门、窗等设施。否则，按被拆除设施价值从补偿费中扣除。

（五）与拆除安置工作相关的行政机关人员以权谋私、弄虚作假、敲诈勒索、收受贿赂的，给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关追究其责任。

九、其他未尽事宜或本办法与法律、法规规定不一致的，以相关法律、法规为准。

十、本办法解释权归郑州市上街区人民政府。

十一、本办法自 2012 年 10 月 1 日起实施，有效期一年。

《郑州市上街区人民政府关于上街区国家征收集体土地补偿安置办法的通知》（上政〔2010〕5 号）自本“办法”印发之日起废止。

自本办法实施之日起，以往我区征地补偿安置方面的有关文件一律废止，涉及到的遗留问题仍按以往文件规定执行。

- 附件：
1. 拆迁改造补偿安置汇总表
 2. 被拆除房屋丈量登记表
 3. 空房验收单
 4. 拆迁补助费用结算单

5. 房屋产权所有权证收据
6. 国有土地使用证收据
7. 集体土地使用证收据

主题词：城乡建设 调整 办法 通知

主办：区住房和城乡建设局 督办：区政府办公室

抄送：区委各部门，区人武部。

区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院，区
检察院。

郑州市上街区人民政府办公室 2012年9月30日印发

附件 2

被拆除房屋丈量登记表

编号：

被拆迁人			权属证号	(注明：土地证号、房产证号)		
其它						
房屋用途	房屋结构	层数	面积	等级	单价	备注

注：1、凭此单、土地使用证、身份证、空房验收单办理拆迁补偿安置手续。

2、本表一式两份，拆迁人、被拆迁人各执一份。

3、附房屋、附属物布局草图。

被拆迁人：

拆迁人（盖章）：

丈量人员：

年 月 日

附件 3

空房验收单(存根)

_____ :

你在上街区_____拆迁改造范围内集体/
国有土地使用证(土地权证号、房产证号) 的建筑物、构筑物
及其它附属物, 经我单位验收, 符合拆除条件, 同意交我单位拆除。

交验人(户主):

空房验收人:

拆迁人盖章:

年 月 日

空房验收单

_____ :

你在上街区_____拆迁改造范围内集体/
国有土地使用证(土地权证号、房产证号) 的建筑物、构筑物
及其它附属物, 经我单位验收, 符合拆除条件, 同意交我单位拆除。

交验人(户主):

空房验收人:

拆迁人盖章:

年 月 日

附件4

拆迁补偿费用结算单(存根)

编号:

被拆迁人		身份证号码	
所在村组 /社区		土地证号	
		房产证号	
费用项目		金 额 (元)	
1、过渡补助费			
2、搬迁补助费			
3、房屋及附属设施补偿费			
4、其它			
合 计	拾 万 仟 佰 拾 元 角 分 (¥)		
被拆迁人签名			

计算人:

审核人:

镇办:

财政部门:

拆迁补偿费用结算单

编号:

被拆迁人		身份证号码	
所在村组 /社区		土地证号	
		房产证号	
费用项目		金 额 (元)	
1、过渡补助费			
2、搬迁补助费			
3、房屋及附属设施补偿费			
4、其它			
合 计	拾 万 仟 佰 拾 元 角 分 (¥)		
被拆迁人签名			

计算人:

审核人:

镇办:

财政部门:

附件 5

房屋产权所有权证收据

编号:

今收到房屋产权所有权证注明房屋产权证证号

交证人:

收证人:

(盖章):

年 月 日

房屋产权所有权证收据(存根)

编号:

今收到房屋产权所有权证注明房屋产权证证号

交证人:

收证人:

(盖章):

年 月 日

附件 6

国有土地使用证收据

编号：

今收到上街区上国用（ ）第 号国有土地使用权证。

交证人：

收证人：

(盖章)：

年 月 日

国有土地使用证收据（存根）

编号：

今收到上街区上国用（ ）第 号国有土地使用权证。

交证人：

收证人：

(盖章)：

年 月 日

附件 7

集体土地使用证收据

编号：

今收到上街区 村民委员会第 村民组
交来上集建（ ）字第 号集体土地建设用地使用证。

交证人：

收证人：

（盖章）：

年 月 日

集体土地使用证收据（存根）

编号：

今收到上街区 村民委员会第 村民组
交来上集建（ ）字第 号集体土地建设用地使用证。

交证人：

收证人：

（盖章）：

年 月 日