

郑州市上街区人民政府文件

上政通〔2017〕11号

郑州市上街区人民政府 关于对市政控制性节点（地下交通）工程范围 内国有土地上房屋实施征收的通告

为改善上街区人民出行方便，提升公共交通品质，促进公益设施建设。根据郑州市第三期轨道交通发展建设规划，依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《郑州市上街区人民政府关于印发国有土地上房屋征收与补偿暂行办法的通知》（上政文〔2017〕32号），相关征收前期工作已完成。现就该项目涉及的国有土地上的建筑物、构筑物及其附属物实施征收，特通告如下：

一、征收范围：金华路站（暂定名）见附图1、玉发大道站（暂定名）见附图2、峡窝站（暂定名）见附图3、上街铝厂站

(暂定名) 见附图 4 及已确定的被征收单位见附表 5

二、房屋征收部门: 郑州市上街区房屋征收与补偿办公室

三、房屋征收实施期限: 2017 年 7 月 4 日至 2017 年 10 月 4 日。

四、征收补偿方案 (详见附件)。

五、沿线涉及到的相关管线迁改, 参照《郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市轨道交通工程建设管线迁改暂行办法的通知》郑政办文〔2016〕77 号文件内容执行。

六、被征收房屋所有权人 (以下简称被征收人) 应当在征收补偿方案确定的签约期限内签订房屋征收补偿协议。若在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议或者被征收人不明确的, 根据国务院《国有土地上房屋征收补偿条例》第二十六条依法处理。房屋被依法征收的, 国有土地使用权同时收回。

七、自本征收通告发布之日起, 在征收范围内任何单位或个人不得实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为, 违反规定实施的, 不予补偿。

八、被征收人对征收决定不服的, 可以自本征收通告发布之日起 60 日内向郑州市人民政府申请行政复议, 也可以自本征收通告发布之日起 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。

附件: 上街区市政控制性节点 (地下交通) 工程国有土地上房屋征收与补偿安置方案 (征求意见稿)



附 件

上街区市政控制性节点（地下交通）工程 国有土地上房屋征收与补偿安置方案

（征求意见稿）

为增加上街区人民出行方式，提升公益事业品质，经区政府研究，决定对市政控制性节点（地下交通）工程项目规划范围内国有土地上的房屋及附属物实施征收。为维护被征收人的合法权益，依法推进地下交通市政工程项目征收补偿，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院第 590 号令）及省、市相关法律、法规的规定，结合我区实际，制定本方案。

一、征收范围

金华路站（暂定名）见附图 1、玉发大道站（暂定名）见附图 2、峡窝站（暂定名）见附图 3、上街铝厂站（暂定名）见附图 4 及已确定的被征收单位见附表 5

二、房屋征收人、房屋征收部门、房屋征收实施单位

房屋征收人：郑州市上街区人民政府

房屋征收部门：郑州市上街区房屋征收与补偿办公室

房屋征收委托实施单位：

1、郑州市上街区峡窝镇人民政府；

2、郑州市上街区新安路街道办事处

三、征收与补偿安置依据

《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院第 590 号令）及其它国家、省、市有关国有土地征收与补偿的相关法律、法规、规章及相关规定。

四、房屋征收时间安排

2017 年 7 月 4 日至 2017 年 10 月 4 日

五、征收补偿原则

（一）在征收范围内，持有房屋所有权证的房屋所有权人，均按被征收人给予补偿。

（二）认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，应当给予补偿；认定为违法建筑和超过批准使用期限的临时建筑，不予补偿。

（三）征收设有抵押权的房屋，依照国家有关法律执行。

六、被征收房屋及其附属物的权属、面积和使用性质的认定

（一）持有房屋所有权证的，以房屋所有权证为准；无房屋所有权证的，由规划、住建、房产管理、国土等部门确认。

（二）被征收房屋以外的其他建筑物、构筑物的权属、面积的认定，以建筑规划许可证为准。

（三）被征收房屋批大建小的，以实际面积计算；批小建大的，以所有权证显示面积计算。

(四) 被征收房屋擅自改变用途的，按所有权证显示用途补偿；经有关部门批准改变用途的，以批准变更用途为准。

七、房地产市场评估价格及评估机构的产生

房地产市场评估价格由具有房地产评估资质的房地产价格评估机构评估确定。

房地产价格评估机构由被征收人协商一致选定，协商不成的，由房屋征收部门组织相关当事人在公证机关的监督下从具有资质的评估机构中随机抽定。

八、房屋征收补偿方式、补偿安置办法及标准

非住宅房依据房屋所有权证标明的性质、用途，按房地产市场评估价给予补偿。商业类用房选择产权调换的，由具有评估资质的评估机构对被征收房屋和安置房双评估，互补差价。

非住宅工业用地类房屋只补偿不安置。

九、被征收有证房屋装饰装修补助费

由选定的房地产价格评估机构评估确定。

十、搬迁费、临时安置费

(一) 搬迁费

非住宅房按被征收房屋建筑面积每平方米 20 元的标准，按房屋房产证所示面积计算并发放搬迁费。

(二) 临时安置费

非住宅房按被征收房屋房地产市场评估价的 4% 一次性支付临时安置费。

（三）停产停业损失

被征收房屋具有房屋权属证明或者经有关部门认定为合法建筑的,有合法、有效的营业执照,且营业执照上标明的营业地点为被征收房屋,已办理税务登记并具有纳税凭证的给予补偿;对不具备以上条件的不予补偿停产停业损失。

停产停业损失补偿标准以被征收人的月平均利润值确定。月平均利润值依据被征收人提供的近3年纳税证明推算,不足3年的以全部生产经营期间纳税证明为依据推算。

停产停业损失补偿标准可以由房屋征收部门与被征收人按被征收人的月平均利润值协商确定;协商不成的,可以委托承担评估工作的房地产价格评估机构评估确定,委托承担评估工作的评估机构不具备相应资质的,可另选有资质的评估机构评估确定。

停产停业损失补偿期限:商业、服务性行业按照3个月给予补偿;工业生产行业按照6个月给予补偿。

生产经营者承租房屋的,依照与被征收人的约定分配停产停业损失补偿费;没有约定的,停产停业损失补偿给被征收人。

（四）设有抵押权房屋的补偿

征收设有抵押权的房屋,抵押人与抵押权人应当依照国家有关法律、法规规定,就抵押权及其所担保债权的处理问题进行协商。

抵押人与抵押权人协商一致的,房屋征收部门按照双方协

议对被征收人给与补偿。达不成协议的，房屋征收部门对被征收人实行货币补偿的，应当将补偿款向公证机关办理提存；对被征收人实行房屋产权调换的，抵押人可以变更抵押物。

十一、奖励办法

(一) 在 2017 年 8 月 4 日前签订征收补偿协议、完成搬迁、交付被征收房屋的，按被征收房屋房地产市场评估价 2% 给予奖励；

(二) 在 2017 年 8 月 5 日至 2017 年 8 月 7 日（含 7 日）之间签订征收补偿协议、完成搬迁、交付被征收房屋的，按被征收房屋房地产市场评估价 1% 给予奖励；

(三) 在 2017 年 8 月 7 日以后完成搬迁的，被征收人不再享受搬迁奖励。

十二、签约截止时间

2017 年 8 月 14 日

十三、相关权利与义务

(一) 被征收人搬迁完毕，交验空房时，必须保证被拆除房屋的完整性，不得损坏和拆除门、窗、暖气、燃气管线等设施，否则，按被拆除设施的价值从补偿费中扣除。

(二) 办理空房验收交接手续时，在搬空室内物品的同时，上交房屋钥匙，结清水、电、天然气、物业等费用。

(三) 签订征收补偿安置协议时，需同时上缴房屋所有权证、土地使用证。

（四）产权调换房屋按商品房办理不动产登记证，办证时的登记费和手续费被征收人不再承担。契税按照有关规定给予减免优惠。

（五）被征收有证房屋已缴纳房屋维修基金的，由原产权人持相关凭证到区房产管理中心退还；产权调换房屋的维修基金，由被征收人按《郑州市房屋专项维修资金管理辦法》的规定标准缴纳。

十四、争议解决办法

（一）对评估确定的被征收房屋价值和安置房屋价值有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向房地产价格评估机构申请复核。对复核结果有异议的，应当自收到复核结果起10日内，向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

（二）在签订《征收补偿安置协议》后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

（三）房屋征收人与被征收人在征收补偿安置方案确定的签约期限内达不成协议的，或者被征收人不明确的，由房屋征收部门报请上街区人民政府，按照征收补偿安置方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

（四）被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由上街区人民政府依法申请人民法院强制执行。

十五、其他事项

(一) 对辱骂殴打房屋征收工作人员，阻碍房屋征收工作人员正常工作的，由公安机关按照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚，构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

(二) 房屋征收工作人员以权谋私、弄虚作假、敲诈勒索、收受贿赂的，给予严肃处理，构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

十六、本方案仅适用于地下交通市政工程涉及国有土地上房屋建筑物、构筑物的征收。

十七、本方案未尽事宜，按有关法律法规执行。