郑州市上街区人民政府文件

上政通〔2018〕7号

郑州市上街区人民政府
关于对中心路改造项目范围内房屋（原任庄村安置楼）实施征收的通告

为维护被征收人的合法权益，依法推进中心路西延及拓宽改造中心路西段新建工程，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），郑州市上街区人民政府于2018年12月14日依法作出《郑州市上街区人民政府关于对中心路改造项目范围内房屋（原任庄村安置楼）实施征收的决定》（上政文〔2018〕161号），相关征收前期工作已按照国务院《国有土地上房屋征收和补偿条例》完成。现就该项目范围内房屋（原任庄村安置楼）实施征收，特通告如下：

一、征收范围为：中心路西段南侧国有土地上建设的两栋

住宅楼（上街区振兴加油站西侧）。

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：2018年10月10日—2019年1月20日。

四、征收补偿方案（详见附件）。

五、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。

六、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。

七、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：郑州市上街区中心路改造项目范围内房屋（原任庄村安置楼）征收补偿安置方案

郑州市上街区人民政府

2018年12月14日

附　件

郑州市上街区中心路改造项目范围内房屋（原任庄村安置楼）征收补偿安置方案

为加快上街区公益事业建设，方便市民出行，经区政府研究，决定将中心路西延并对中心路西段进行拓宽改造，现决定对项目范围内国有土地上的住宅房屋及附属物实施征收。为维护被征收人的合法权益，依法推进中心路西延及拓宽改造中心路西段新建工程，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），结合实际情况，制定本方案。

一、征收范围

中心路西段南侧国有土地上建设的两栋住宅楼（上街区振兴加油站西侧）

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：郑州市上街区中心路街道办事处

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）、《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）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

征收时间期限：2018年10月10日—2019年1月20日

五、征收补偿原则

（一）在征收范围内，地上建筑物、构筑物产权所有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，由区规划、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，由房屋征收实施单位组织相关当事人在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

（一）补偿方式

被征收人可以选择产权调换（现房安置、期房安置），也可以选择货币补偿。

（二）补偿安置办法及标准

1.住宅房屋：选择货币补偿的，按照被征收房屋认定建筑面积结合房地产市场评估价上浮 30%给予补偿。选择产权调换的，按两种方式进行安置：一是被征收房屋所有权证注明套内建筑面积的，按套内面积给予安置。二是被征收房屋所有权证未注明套内建筑面积的，安置房按被征收房屋建筑面积上浮20%进行安置，上浮部分不计价。

安置房建筑面积超出被征收房屋应安置建筑面积的，按市场价结算。

2.非住宅房：依据房屋所有权证的性质、用途，按房地产市场评估价给予补偿。在征收范围内，除1、2号住宅楼外的其他建筑物、附属物被认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，由有资质的评估公司进行评估确定补助金额，只补偿不安置。

3.装修装饰补助：被征收有证房屋已装修的，按以下标准补助：

（1）只铺地板（仅限于铺地板砖、木地板）的，按铺设面积补助 30 元/㎡ 。

（2）对同时符合下列两个以上条件的，按房屋所有权证面积补助 50 元/㎡：①墙壁装修（刷乳胶漆、贴壁纸）；②门窗装修的（装门套、窗套）；③装修有壁柜、橱柜的；④对屋顶装修的；⑤铝合金门窗、阳台。

（3）简易装修（水磨石地坪、仿瓷涂料、厕所厨房墙面贴瓷片等）不予补助。

（4）暖气片按每组 50 元给予补助。

对上述协商装修补助标准有异议的，由有资质的评估公司进行评估确定补助金额。选择装修评估的视为放弃协商补助，不再按照协商补助标准给予补助。

九、安置地点及选房办法

（一）安置地点

1. 峡窝镇已建成的拆迁安置区内。

2. 洛宁路与许昌路交叉口向南（任庄村委南侧）。

（二）选房办法

选择同一安置地点的，如果需要按照先后顺序选择安置房屋的，按照签订协议序号与空房验收序号平均数小的优先选房。如平均数相同，签订协议序号小的优先选房。

十、搬迁费、临时安置费

（一）搬迁费。被征收房屋按房产证所示面积每平方米 10

元的标准，发给被征收人搬迁费，不足 1000 元的，按 1000 元发放。期房安置发二次，货币补偿或现房安置发一次。

（二）临时安置费。现房安置或货币补偿的由被征收人自行解决临时安置房，在临时安置期间，按被征收人房屋产权证所示面积每平方米每月 10 元的标准发给被征收人临时安置费；在规定时间内办理完空房验收手续并签订协议的，另外给予每平方米每月 10 元的奖励。临时安置费及奖励均发放六个月，一次性支付给被征收人。

实行期房安置并由被征收人自行解决临时安置房的，在临时安置期间，按被征收人房屋产权证所示面积每平方米每月 10 元的标准发给被征收人临时安置费，不足 1000 元的，按 1000 元发放。

选择期房安置的，多层建筑不超过 24 个月，高层建筑不超过 36 个月。超过临时安置期限在一年以内（含一年）的，临时安置费按被征收房屋产权证所示面积，按每平方米每月 15 元的标准发给被征收人，不足 1000 元的，按 1000 元发放；超过临时安置期限一年以上的，临时安置费按被征收房屋产权证所示面积，按每平方米每月 20 元的标准发给被征收人，不足 1000 元的，按 1000 元发放。临时安置费不再递增。提供周转用房的，不再支付临时安置费。

（三）物业管理补助。按被征收房屋所有权证建筑面积每平方米每月 1 元的标准一次性给予 3 年物业管理补助。

（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。

（五）其它补助费。电话移机费：88元/部，互联网费：88元/部，管道燃气费：3500元/户，有线电视：240元/户，自来水表初装费：750元/户，电表初装费：400元/户，空调移机费：150元/台，热水器移装费：100元/台，其他固定设备的拆装费用按有关规定执行。

十一、时间安排

（一）2018年10月10日至2018年12月5日为宣传动员、分户评估、搬家阶段。

（二）2018年12月17日起至2018年12月25日为签订征收补偿安置协议阶段、兑付阶段。

（三）2018年12月26日至2018年12月31日为被征收房屋拆除、清运阶段。

十二、奖励办法

为了鼓励被征收人积极搬迁，在2018年12月19日前（含19日）搬迁完毕，验收合格，并办理空房交接手续、上缴房屋所

有权证和土地使用证、签订征收补偿安置协议的，按房屋所有权证每证奖励15000元;在2018年12月20日至22日(含22 日）期间搬迁完毕，验收合格，并办理空房交接手续、上缴房屋所有权证和土地使用证、签订征收补偿安置协议的，按房屋所有权证每证奖励 8000 元；在 2018 年 12 月 23 日至 25 日（含 25 日）期间搬迁完毕，验收合格，并办理空房交接手续、上缴房屋所有权证和土地使用证、签订征收补偿安置协议的，按房屋所有权证每证奖励 3000 元；在 2018 年 12 月 26 日（含 26 日）后搬迁完毕，验收合格，并办理空房交接手续、上缴房屋所有权证和土地使用证、签订征收补偿安置协议的，不再进行奖励。

十三、签约截止时间

2018 年 12 月 28 日

十四、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）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办法》的规定标准缴纳。

十五、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）房屋征收部门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，由区政府依法申请人民法院强制执行。

十六、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。

十七、本方案仅适用于中心路西段南侧国有土地上的两栋住宅楼（72 户）的征收。

十八、本方案未尽事宜，按有关法律、法规执行。

郑州市上街区人民政府办公室　　2018年12月14日印发