

温县人民政府

关于对温县 2023 年道路品质更新项目 国有土地上房屋实施征收的决定的公告

温政征字〔2023〕1 号

为实施温县 2023 年道路品质更新项目，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）及有关规定，县政府决定对人民大街、育才街、振兴路、工业路等道路品质更新项目范围内国有土地上的房屋实施征收，并作出了《温县人民政府关于对温县 2023 年道路品质更新项目国有土地上房屋实施征收的决定》，现将有关事项公告如下：

一、征收范围

人民大街（太行路至工业路段）规划道路红线内的两侧临街建筑及土地；
育才街南段李廷菊临街一层建筑及土地；
祥和路西段（老温沁路西侧）王保高彩钢瓦房及土地；
振兴路中段王运生、原孟芳、王芹等 3 户房屋及土地，东段杨芹英、王大波等 2 户房屋及土地；
工业路中段郑春霞、杜素华等 2 户房屋及土地。

二、征收部门及实施单位

- 1.征收部门：温县住房和城乡建设局。
- 2.征收实施单位：温泉街道办事处、岳村街道办事处、张羌街道办事处。

三、征收补偿安置方案（详见附件）。

四、被征收人应当积极配合房屋征收工作，在征收补偿安置方案规定的实施期限内，按照征收补偿安置方案规定的标准，与征收实施单位签订征收补偿安置协议，完成搬迁。

五、房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

六、被征收人对房屋征收决定不服的，可自本公告发布之日起 60 日内依法申请行政复议，也可自本公告发布之日起 6 个月内向县人民法院提起行政诉讼。

特此公告

附件：温县 2023 年道路品质更新项目征收补偿安置方案

温县人民政府
2023 年 7 月 10 日

温县 2023 年道路品质更新项目 征收补偿安置方案

第一章 征收总体情况

第一条 为解决城区道路畅通提质工程遗留问题，优化路域环境，根据《中华人民共和国城乡规划法》《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》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《焦作市人民政府关于调整我市建设征收（用）土地地上附着物和青苗补偿标准的通知》（焦政〔2020〕29号）等法律法规和文件精神，结合项目实际，制定本方案。

第二条 征收范围

人民大街（太行路至工业路段）规划道路红线内的两侧临街建筑及土地；
育才街南段李廷菊临街一层建筑及土地；
祥和路西段（老温沁路西侧）王保高彩钢瓦房及土地；
振兴路中段王运生、原孟芳、王芹等3户房屋及土地，东段杨芹英、王大波等2户房屋及土地；
工业路中段郑春霞、杜素华等2户房屋及土地。

第三条 征收实施期限：从征收开始之日起30日内。

第四条 征收部门及实施单位

1.征收部门：县自然资源局负责组织实施集体土地及地上房屋、附着物补偿与征收；县住房和城乡建设局负责组织实施国有土地及地上房屋、附着物补偿与征收。
2.征收实施单位：温泉街道办事处、岳村街道办事处、张羌街道办事处。

第五条 被征收的土地、房屋面积认定：有土地证、房产证或不动产登记证的，原则上以土地证、房产证或不动产登记证登记的性质、面积为准，被征收人对登记面积有异议的，以实际勘测面积为准，房屋用途按调查情况做出认定；无土地证、房产证或不动产登记证的，以实际勘测面积为准，土地性质、房屋用途按调查情况做出认定。

第六条 装饰装修、附属物及附着物等补偿：被征收房屋装饰装修、附属物及附着物等原则上按焦政〔2020〕29号文件规定的标准予以补偿；文件中未涉及的补偿内容或对文件中规定的标准有异议的，由评估公司进行评估，以评估结果为依据确定补偿金额。

第七条 安置房位置

1.振兴路中段搬迁户就近在河南天盛房地产开发公司在道路两侧新建的商住楼内或原妇幼保健院及周边建设用地上新建小区内安置；东段搬迁户在2019年棚改项目张圪垯安置区内安置。
2.工业路中段搬迁户在财税路与北一路交叉口东北角新建小区（12.077亩）或慈胜大街东侧、工业路北侧新建小区内安置。

第八条 安置房标准

安置房质量符合国家规定的工程质量标准，基础设施配备完善，入户门、窗齐全，水、电、天然气入户。

第九条 违法违规建筑、超过批准期限的临时建筑，一律自行拆除。但在征收实施期限内，配合征收工作并按要求时限进行拆除的，参照焦政〔2020〕29号文件标准的50%给予拆除费用补助；不配合征收工作的，依法予以强制拆除并给予行政处罚。房屋征收范围确定后，对新建、扩建、改建和改变房屋用途等不当增加部分，不予补偿。

第二章 独院房屋征收补偿与安置

第十条 对被征收人的补偿采取产权调换、货币补偿或产权调换与货币补偿相结合的方式。

第十一条 被征收人选择产权调换的，可选择以下任一方式确定安置面积，进行调换：

1.对于砖混、砖木、框架结构房屋，建筑面积不超过300 m²（含300 m²）的部分，按房屋建筑面积

与安置房屋建筑面积以 1:1 的标准进行调换；对于土木结构房屋，按建筑面积与安置房屋面积以 1:0.75 的标准进行调换。院内空地补偿：房屋所占土地不予补偿，院内空地面积与安置房屋建筑面积以 2:1 的标准进行调换，对院内空地调换的安置房屋面积设置上限 100 m²（包含 100 m²），多余部分空地面积按区片地价进行补偿。

2.对于砖混、砖木、框架结构房屋，按容积率 1.3（土地面积的 1.3 倍）计算建筑面积，与安置房屋建筑面积以 1:1 的标准进行调换；对于土木结构房屋，按容积率 1.3（土地面积的 1.3 倍）计算建筑面积，与安置房屋建筑面积以 1:0.75 的标准进行调换；每户调换的安置房屋面积最多不超过 330 m²，超出的土地面积部分按区片地价进行补偿；对于原房屋面积与所调换的安置房屋面积的差额部分，按照焦政〔2020〕29 号文件规定的标准进行找补。以上规定不适用于空宅基地。

第十二条 被征收人选择产权调换的，对于调换安置房屋后的结余面积超过 60 m²的（含 60 m²），可再调换一套安置房，不超过 60 m²的，不予调换安置房。调换安置房屋后的面积找补部分房价款按 3500 元/m²进行结算。

第十三条 被征收人选择货币补偿的，可选择以下任一方式获得补偿：

- 1.对于房屋建筑面积 300 m²以内（含 300 m²）部分，根据评估机构的市场评估结果确定补偿价格。
- 2.按照产权调换方式确定的安置房屋面积，以 3500 元/m²进行货币补偿。

第十四条 被征收人选择产权调换与货币补偿相结合的，按照产权调换方式确定的安置房屋面积进行选房，对于调换安置房屋后的结余面积部分，以 3500 元/m²进行货币补偿。

第十五条 列入征收范围的房屋，原则上整户整院实施征收。

第十六条 对于被征收人的空宅基地，按宅基地面积与安置房屋建筑面积以 2:1 的标准进行调换。

第十七条 对于超过 300 m²的房屋面积部分，按以下方式进行货币补偿：

- 1.按照不同结构、等级，依据附件 1 标准进行补偿；
- 2.超出附件 1 规定范围的，按照评估价进行补偿。

第十八条 “住改商”的处理：对于房屋性质为住宅，现正在从事经营活动的沿街房屋，在征收实施期限内，经认定组结合房屋所有权证、营业执照、经营实际等情况进行调查确认，可将其一层认定为具有经营性用途的住宅，除按住宅补偿外，另按照 200 元/m²标准给予一次性补偿；认定面积只限于从沿街外线往里的原建设自然间，扩建、搭建、改建部分不予认定。

第十九条 对于被征收人使用的土地，不再对集体予以补偿。

第三章 非住宅房屋补偿

第二十条 厂房、仓储、办公等非住宅房屋只予货币补偿，不再产权调换。集体土地上的原则按焦政〔2020〕29 号文件规定的标准予以补偿，文件中未涉及的补偿内容，由评估公司进行评估，以评估结果为依据确定补偿金额，土地按相应标准进行补偿；国有土地上的由评估公司进行评估，以评估结果为依据确定补偿金额。

机关事业单位等国有资产，由政府相关部门依法收回处置。

第四章 补助与奖励

第二十一条 临时安置补助费：按被征收人产权调换方式确定的安置房屋面积，以 3 元/m²/月的标准计算（空宅基地除外）。选择货币补偿的，按上述标准给予 3 个月的补偿；选择产权调换的，按上述标准给予 24 个月的补偿（其中在 2019 年棚改项目张圪塄安置区内安置的，给予 3 个月的补偿）。如超过期限仍未交房，按上述标准继续给予补偿，直到安置房交房为止。

第二十二条 搬迁费：被征收人签订拆迁安置补偿协议后，被征收房屋建筑面积不超过 300 m²（含 300 m²）的部分，按 3 元/m²的标准一次性发放搬迁费；对于仓储、办公、商业及生产性房屋等按 10 元/m²的标准一次性发放搬迁费。

第二十三条 停产停业补助费：仓储、办公、生产、加工等非住宅用房按建筑面积以 30 元/m²的标准一次性发放，商业用房按建筑面积以 80 元/m²的标准一次性发放。

第二十四条 为鼓励按期签订协议，设定以下三个签订协议奖励期限：

- 1.征收开始之日起 15 日内为第一阶段；

2.征收开始之日起 16 日至 25 日为第二阶段；

3.征收开始之日起 26 日至 30 日为第三阶段。

第二十五条 独院住户在本方案设定的奖励期限内签订协议的，按照下列标准进行奖励：

1.第一阶段签订协议的，奖励 3 万元；

2.第二阶段签订协议的，奖励 2 万元；

3.第三阶段签订协议的，奖励 1 万元。

超过上述期限的不予奖励。

第二十六条 对仓储、办公、厂矿等的奖励：以补偿金额的比例进行发放。第一阶段完成签约的，按补偿金额的 5%予以奖励；第二阶段完成签约的，按补偿金额的 3%予以奖励；第三阶段完成签约的，按补偿金额的 2%予以奖励。超过奖励期限的不再奖励。

第五章 其他规定

第二十七条 安置房选择顺序：按照签订协议并腾空交付的顺序确定，具体选房办法按选房方案规定执行。

第二十八条 安置房的不动产证由政府相关部门统一负责办理。选择产权调换且不需补缴房屋产权调换差价的，对新换房屋免征契税；对确需补缴房屋产权调换差价的，对差价部分按规定征收契税。

第二十九条 对于被征收人持有国有土地使用权证的，按证载面积给予 30 元/m²的补偿；持有房屋所有权证的，按证载面积给予 10 元/m²的补偿；同时持有国有土地使用权证和房屋所有权证的，分别按上述标准进行补偿。

第三十条 在征收实施期限内拒不签订协议的，依法强制征收。

第三十一条 被征收房屋对外租赁的，被征收人应当终止租赁合同，征收部门仅对被征收人进行补偿。

第三十二条 对房屋、土地权属存在争议的，在提存补偿金、留存安置房指标并经公证处证据保全的前提下先行拆除，待权属明晰后再进行补偿安置。

第三十三条 对于选择货币补偿或产权调换与货币补偿相结合方式的被征收人，发放的房屋、土地、装饰装修、附属物补偿及搬迁补助、奖励等费用，在被征收人签订协议且将房屋腾空交付后，支付总金额的 50%，其余 50%在 2023 年 10 月 1 日前支付。

第三十四条 对于选择产权调换的被征收人，发放的房屋、装饰装修、附属物补偿及搬迁补助、奖励等费用，在与被征收人协商签订补偿协议后，先发放装饰装修、附属物补偿金额的 50%，其余补偿金额在被征收人将房屋腾空并交付后一次性发放。

第三十五条 涉及被征收人交付款项的，在期房安置房选房后、房屋交付前统一结清，由被征收人一次性支付。

第三十六条 为保证房屋拆除安全，被征收人交付的原房屋统一委托具有房屋拆除资质的企业实施拆除，被征收人一律不得自行或委托实施房屋拆除。

第三十七条 签订补偿协议后被征收人在规定期限内拒不搬迁的，取消签约奖励金，取消优先选择安置房资格，并依法强制执行。

第三十八条 在征收工作中，对煽动闹事的黑恶势力，由公安机关依法予以严厉打击。对利用网络平台、建立微信群等方式散布谣言或不实信息，影响征收工作正常推进的，或侮辱、谩骂、恐吓、殴打、阻挠征收工作人员依法执行征收工作的，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，由司法机关依法追究刑事责任。

第三十九条 本方案适用于温县 2023 年道路品质更新项目征收补偿范围。

第四十条 征收过程中，特殊情况采取“一事一议”程序处理。

第四十一条 本方案由温泉街道办事处、岳村街道办事处、张羌街道办事处负责解释。

附件：1.300 平方米以外住房以及阁楼等的补偿标准

2.房屋装修补偿标准

附件 1

300 平方米以外住房以及阁楼等的补偿标准

1.300 平方米以外住房补偿价格

规格分类	单位	建筑物特征	补偿价格（元）
砖木结构	m²	砖墙、木结构、瓦顶	600-700
砖混结构		砖墙承重、混凝土圈梁、构造柱、预制板或现浇板顶	700-800
框架结构		承重结构由梁柱构成、填充墙、现浇板顶	1100-1200
说明	1. 标准住房是指供家庭日常起居外人不得随意进入的独立封闭空间，包括别墅、公寓、宿舍等村庄居民区非养殖住房； 2. 标准住房条件：层高 2.8 米及以上，独立封闭空间，内墙仿瓷涂料、地面硬化、木质门、铝合金窗、水电齐全、24 墙。 3. 12 砖墙房按照同类房屋价格 70% 计算补偿。		

未具备全墙、门窗、粉刷、硬化、水电的，每少一项减 30 元/平方米。

2.根据焦政〔2020〕29 号文件附件 1 补偿标准分类明细表中标准住房说明第 3 项规定，被征收房屋主体之上，檐高高于 2.2 米（含 2.2 米）低于 2.8 米的阁楼等按同类结构的 60% 给予补偿；低于 2.2 米的阁楼等，不予产权调换，只予货币补偿。高于 1.8 米（含 1.8 米）低于 2.2 米的阁楼按同类结构的 50% 给予货币补偿；低于 1.8 米的阁楼按同类结构的 20-30% 给予货币补偿，其中檐高低于 1.8 米，高于 1 米（含 1 米）的阁楼按同类结构的 30% 给于货币补偿，低于 1 米的阁楼按同类结构的 20% 给于货币补偿；没有檐高、起脊外挂瓦的按同类结构的 10% 给于货币补偿。

3.简易房、简易棚按焦政〔2020〕29 号文件标准补偿。

附件 2

房屋装修补偿标准

类型	项目	单位	基准价（元）	备注
墙面装饰	室内壁纸	m²	20-30	
	室内壁布	m²	30-50	
	室内乳胶漆	m²	10-15	水泥压光粉刷后刷漆
	内外墙瓷片（含瓷壁画）	m²	30-40	
	花岗岩墙面砖	m²	100-120	
	电视墙，壁纸，压边条、有造型	m²	80-100	
室内地面	地板砖	m²	50-100	木地板、大理石和水磨石取高限，马赛克、普通地板砖取低限。
墙裙	木墙群，塑料墙裙	m²	30-40	木墙裙按高限，塑料墙裙按低限。
吊顶	木吊顶	m²	30-40	二级吊部分增 1 倍
	石膏板扣板吊顶	m²	30-40	

本表未列入项目依照焦政〔2020〕29 号文件执行，文件中未涉及的其它附着物，按照市场评估价补偿。