遂莲办文〔2021〕3号

莲花湖街道关于遂平县吴房特色文化旅游扶贫项目房屋征收补偿方案的请示

县政府：

 根据县城总体规划，按照有关法律法规要求，结合遂平县百城建设提质工程需要，莲花湖街道制定了《遂平县吴房特色文化旅游扶贫项目房屋征收补偿方案》（附方案）

妥否，请批复。

附：遂平县吴房特色文化旅游扶贫项目房屋征收补偿实施方案

 莲花湖街道办事处

 2021年3月10日

**附件**

遂平县吴房特色文化旅游扶贫项目房屋征收补偿

实施方案

根据县城总体规划，为提升遂平县城区广大居民的生活居住环境，实施遂平县吴房特色文化旅游扶贫项目，实施该项目需对项目红线内的房屋和附属物依法征收，为保证房屋征收补偿工作的顺利进行，切实维护被征收人的合法权益，依据国家土地、房屋征收法规和政策，结合该项目实际情况，制定本项目房屋征收补偿方案。

 一、政策依据

 （一）《中华人民共和国土地管理法》；

 （二）《河南省土地管理法实施办法》；

 （三）《中华人民共和国城乡规划法》；

 （四）《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)；

 （五）《河南省人民政府关于印发河南省实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>若干规定的通知》(豫政〔2012〕39号)；

 （六）《河南省农村宅基地用地管理办法》；

 （七）《驻马店市人民政府办公室关于印发驻马店市国有土地上房屋征收与补偿工作实施办法的通知》(驻政办〔2013〕72号)；

 （八）遂平县城区集体土地上房屋征收与补偿安置办法 (遂政〔2016〕22号) ；

 （九）《驻马店市人民政府关于印发驻马店市征地青苗及地上附着物补偿标准的通知》(驻政〔2016〕86号)。

 二、房屋征收部门和实施单位

 征收部门：县政府房屋征收办公室

 征收实施单位：莲花湖街道办事处

三、征收范围

 遂平县吴房文化旅游扶贫项目规划红线范围内；位于莲花湖街道菊园社区、青龙社区。

 四、征收时间

 自遂平县人民政府发布本区域征收公告之日起。

五、征收补偿标准

（一）被征收房屋补偿

1.国有土地上房屋补偿：国有土地上的房屋征收与补偿按照国务院令590号和驻政办〔2013〕72号文件执行；国有土地上附着物的补偿参照驻政〔2016〕86号文件规定的标准补偿。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构根据被征收房屋情况，按照房屋征收评估办法评估确定。

2.集体土地上的房屋补偿:集体土地上的房屋补偿按照遂平县城区集体土地上房屋征收与补偿安置办法 (遂政〔2016〕22号)文件规定的标准补偿；地上附属物按照驻政〔2016〕86号文件规定的标准补偿。

根据《河南省实施〈土地管理法〉办法》关于平原地区单处宅基地面积不得超过167㎡的规定，以每户宅基地最大面积167㎡、最大建筑容积率1:1.4计算，每户宅基地建筑物最大面积为233.8㎡，为照顾群众利益，按每户宅基地建筑物最大面积235㎡进行补偿。补偿价格为砖混结构楼房二层及以上800元∕㎡、一层750元∕㎡，砖木结构580元∕㎡。地上附属物按照驻政〔2016〕86号文件规定的标准补偿。

被征收房屋有效补偿面积的认定:村民在宅基地上建设用于居住的房屋，每处合法宅基地上建筑面积在235平方米以内的，按实有面积认定；建筑面积不足235平方米的，差额面积部分按300元/㎡给予奖励；超过235平方米的部分在规定时间自行拆除的按砖混结构300元／㎡、砖木结构200元／㎡、简易房100元／㎡给予拆除清运费；空宅基地补偿，经土地有关部门认定，按照不高于1.4的容积率测算出房屋面积（但不得超过235平方米），按照300元/㎡的标准进行奖励。公共用房、经营性用房按有关规定认定补偿。

（二）违章建筑的处理

经合法程序确认的违法用地、违法建筑物不予补偿，按双违建筑处置。

对疑似集体土地，被征收人要求按国有土地上房屋性质确定的，政府将组织国土、纪检监察、检察等部门对其土地性质、土地证办理和获得土地的合法性、房屋的合法性等进行调查认定，认定结果向社会公开，接受社会监督。对弄虚作假、违法违规的行为坚决依法依纪严肃查处。

六、安置办法

国有土地和集体土地上的被征收人均采取货币补偿自行安置方式。

其中，集体土地上的被征收人按应享受安置房面积的政府采购价减去应享受安置房产权调换价计算给予货币补偿。

集体土地上的被征收人应享受安置房的面积按以下标准执行：均严格按照“一户一宅和一宅一户”的原则。①参与集体经济分配的原住居民执行以下标准，按每户实际人口数，每人享受以产权调换价购买建筑面积40㎡的安置房；每处宅基地享受以产权调换价购买建筑面积80㎡的安置房。②对于不参与集体经济分配的非原住居民（外来居民）执行以下标准，按每户实际人口数，每人享受以产权调换价购买建筑面积40㎡的安置房，以产权调换价购买安置房建筑面积最大不能超过235㎡。

集体土地上的被征收人应享受的安置房执行产权调换价（每平方米900元）、政府采购价（每平方米2960元）。

七、合法分配人口、户数的认定

享受征收补偿安置优惠政策的人口及宅基地的确认，由社区认定，街道办事处（管委会）审核后报征收补偿安置指挥部确认。

八、其它补偿规定

（一）单位和个人合法使用的非个人住宅用地，按照规定给予货币补偿，不予安置。

（二）征收区域内修建的公共道路、给排水、电力、通讯、燃气、有线电视管线等公用设施一律不给予补偿，所办理的水、电、气等初装费手续由被征收人自行接续。

（三）征收范围内，具有合法有效的营业执照、营业执照上标明的营业地点为被征收房屋，按照驻政〔2016〕86号文标准给予补偿停产停业损失费。

九、确权登记

所有列入征收补偿范围内被征收人的户主、家庭成员状况及被征收人出具的宅基地使用权证(无证的依据购买宅基地原始票据)、房产证等经项目指挥部会同相关部门认定，并对被征收人宅基地面积和被征收房屋、附着物等实地调查进行确权登记。

（一）调查登记的主要内容包括：宅基地、房屋结构面积、地面、墙面以及其它构筑物、附着物状况等，调查登记后，将结果准确记载于《房屋及附着物调查登记表》中。

（二）现场房屋调查登记时，参与房屋登记的工作人员和被征收人对调查结果进行确认并签字，一式三份。调查登记的结果作为补偿的主要依据。

（三）被征收人对调查结果不同意签字的，应在3日内书面提出异议，申请重新调查。否则，以参与调查的工作人员实际测量结果作为补偿依据。

（四）被征收入拒绝对房屋及附着物入户调查登记的，以参与调查的工作人员房屋外观调查结果并经公证部门公证后作为补偿依据，必要时可储备影像资料，以备将来查阅。

十、补助及奖励办法

（一）对被征收人，应支付搬家费和过渡安置费。搬家费按照驻政〔2016〕86号文件规定执行，即每户搬家费补助标准为1000元；过渡安置费按照驻政〔2016〕86号文件规定执行，1—4人每户700元／月，每增加1人增补100元／月。过渡期按6个月计算，过渡费一次性发放。

（二）凡空宅基地、建房后未入住或未完工毛坯房，不享受过渡安置费及搬家补助费。

（三）被征收人在规定时间内签订征收补偿安置协议并在协议签订后10日内搬迁完毕、经验收认定合格的，每户奖励3万元；15日内搬迁完毕、经验收认定合格的，每户奖励2万元；20日内搬迁完毕、经验收认定合格的，每户奖励1万元；超过规定时间的不予奖励，实施依法拆除。

被征收人在规定时间内签订征收补偿安置协议并按协议约定时间搬迁完毕、经验收认定合格的，按每户建筑物最大面积235㎡补偿的基础上增加5㎡进行补偿。

被征收人每户一次性给予购买储藏室、车库（位）补贴2万元。

签订协议后领取补偿金，搬迁完成后领取奖金。

十一、法律责任

（一）房屋征收部门与少数被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，由房屋征收部门报请县政府，依法按照程序强制执行。

（二）被征收房屋存在权属、遗产等纠纷的，由被征收房屋的利益人在房屋征收期限内自行解决，逾期不能解决的，由被征收房屋的利益人提出申请，提存征收补偿利益，先行征收（拆除），然后按照法院或仲裁机构的最终裁决或当事人协商意见分配补偿利益。

（三）有下列情形之一的，依法依规严肃处理，构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

1.房屋征收补偿安置工作人员玩忽职守、滥用职权、弄虚作假、徇私舞弊、索贿受贿的；

2.单位、个人无理阻扰和干扰房屋征收补偿安置工作的；

3.被征收人伪造、涂改、非法获得有关权属证明文件，谎报虚报数据、冒领多领征收安置补偿款的；

4.弄虚作假，虚报、非法迁入享受安置政策人口的；

5.在房屋征收补偿安置工作中有其他违规、违纪、违法行为的。

十二、工作要求

 **（一）加强领导，狠抓落实。**为确保顺利进行，必须切实加强领导，成立“遂平县吴房文化旅游扶贫项目征收指挥部”，具体负责拆迁补偿安置领导工作；莲花湖街道办事处具体负责征收拆迁、补偿、安置工作。

  **（二）密切配合、齐抓共管。**做好遂平县吴房文化旅游扶贫项目征收工作，需要各责任单位、办事处和县直有关部门通力协作，扎实做好搬迁补偿安置政策的宣传工作。国土、住建、规划等部门要认真履行职责，切实做好审查核实、拆迁评估、规划设计、施工管理等工作；财政部门要积极筹措资金，保证搬迁补偿安置工作有序推进。

 **（三）履职尽责，过细工作。**项目征收指挥部要认真解决好搬迁安置中群众反映的问题，妥善安置搬迁区域内居民的生产生活。公安部门要对严重干扰、破坏搬迁安置补偿的不法行为，依法予以打击，确保上述改造项目顺利进行。

 十四、本方案仅适用于上述区域房屋征收安置补偿。本方案未尽事宜，按县政府相关文件规定执行。本方案由遂平县政府房屋征收办公室负责解释。

报: 遂平县人民政府办公室

 莲花湖街道党政办公室 2021年3月10日印发

 （共印1份）