

卢政〔2019〕10号

**卢氏县人民政府  
关于印发卢氏县棚户区改造项目房屋  
拆迁补偿安置方案的通知**

各乡镇人民政府，县人民政府有关部门：

《卢氏县棚户区改造项目房屋拆迁补偿安置方案》已经县委常委、县政府常务会研究同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

2019年9月24日

# 卢氏县棚户区改造项目房屋拆迁补偿安置方案

为改善居民居住条件和环境，完善城市功能，保障卢氏县棚户区改造项目的顺利实施，规范房屋拆迁与补偿安置工作，维护被拆迁人合法权益，依据《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》《国有土地上房屋征收评估办法》《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》《河南省实施<土地管理法>办法》《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》《三门峡市人民政府关于国有土地上房屋征收与补偿的实施意见》（三政〔2011〕74号）、《三门峡市人民政府关于印发三门峡市国家建设征用土地地上附着物补偿标准的通知》（三政〔2013〕66号）等相关规定，按照卢氏县城市总体规划，结合本方案所涉棚户区改造项目实际，制定本方案。

## 第一章 总则

### 第一条 拆迁范围

拆迁范围以各项目拆迁界限图为准。

棚户区改造拆迁范围涉及内容包括房屋、构筑物、附属物及各类公共设施等。

### 第二条 拆迁主体及组织

卢氏县人民政府负责本行政区域内的房屋拆迁和补偿安置工作，卢氏县国有土地上房屋征收与补偿办公室负责履行征收程序，组织实施。项目所涉乡（镇）人民政府和有关单位是实施主体，

具体负责辖区内被征收人的拆迁与补偿安置工作。

县发改委、财政局、自然资源局、住建局、市场监督管理局、公安局、城市管理局、审计局、信访局等部门根据职责分工，互相配合，确保征收与补偿安置工作顺利进行。

### **第三条 被拆迁人**

被拆迁人是指被拆迁房屋所有权人。

### **第四条 补偿与安置方式**

被拆迁人可选择货币补偿也可选择产权调换。选择货币补偿的，被拆迁人领取补偿款后进行自主安置。选择产权调换的，被拆迁人可按签约搬迁的顺序就近选择安置小区的安置房安置。(注：根据国家政策和棚改台账的要求，2017年棚改项目保留货币化安置，2018年及以后原则上不再实行货币化安置。)

### **第五条 入户调查与证据固定**

由涉及乡（镇）和单位工作人员按照以下方式进行入户调查工作，并采取登记签字、测量、摄像、拍照等多种方式固定相关证据：

（一）被拆迁房屋的性质、面积、用途及附属物由涉及乡（镇）和单位工作人员、第三方测绘评估机构及被拆迁房屋产权人共同调查登记、确认签字。注意明确被拆迁房屋是否存在抵押、租赁、查封、权属争议、出售后尚未办理转移登记手续、继承或者遗赠纠纷等情形，并提供相关的凭证；

（二）被拆迁人无正当理由拒绝入户调查登记或对入户调查结果拒绝签字确认的，将以被拆迁房屋外观测量数据和各方参与的调查结果作为补偿依据；

（三）被拆迁房屋产权人不在本地居住的，由委托代理人或合法使用人负责向产权人征求意见，7日内未答复或无法通知产权

人的，由涉及乡（镇）和单位组织对被拆迁房屋作出勘察记录，并办理证据保全。

#### **第六条 认定组**

各实施单位成立认定组，负责本辖区内房屋拆迁相关事项的认定，认定组由涉及乡（镇）人民政府和单位牵头，纪检监察参与监督，住建、自然资源、房管等相关部门适时参与，每个认定组人员为5至7人。认定组按照本方案，负责对拆迁涉及的事项进行认定。

#### **第七条 认定组认定事项及认定程序**

认定组成立后，要严格依据方案的规定，对下列事项进行认定：

1. “户”的认定；
- 2.房屋用途的认定；
- 3.合法宅基地的认定；
- 4.房屋合法建筑面积的认定；
- 5.住改非房屋的认定；
- 6.其他事项的认定。

认定组在入户调查和测量结果的基础上，按照以下程序进行认定：

- 1.将入户调查和测量结果进行公示；
- 2.召开认定会，逐户进行认定，认定会要形成会议记录；
- 3.公示认定结果；
- 4.接受群众监督，对公示期内不存在举报的方可签订协议；
- 5.涉及乡（镇）和单位对认定结果进行不定时检查，发现违反

方案随意认定的，依纪依法追究党纪政务责任，构成犯罪的，依法追究其相应刑事责任。

## **第八条 “户”的认定**

本方案所称的“户”，是指：截至本方案公布实施之日，户籍在本村、参与集体经济分配、年满18周岁具备法定划分宅基地资格及分户条件且有合法宅基地房屋的村民为户主，其他家庭成员与户主共同组成一户。子女成年成为户主的，父母不单独认定一户。

## **第九条 房屋用途的认定**

被拆迁房屋的用途以房屋权属登记证书及不动产登记簿记载为准，对被拆迁房屋的用途存在异议的，由涉及乡（镇）和单位向不动产登记机构进行确认。

## **第十条 合法宅基地的认定**

颁发有集体土地使用证及其他有关证件的宅基地为合法宅基地，证载面积为合法宅基地面积。没有合法证件的宅基地，由涉及乡（镇）和单位向自然资源部门进行确认。

## **第十一条 房屋合法建筑面积的认定**

符合以下条件之一的可认定为房屋合法建筑面积：

1.房产证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证等合法有效的证件所载的建筑面积；

2.无相关建房批准文件，但在合法取得的国有土地上、合法宅基地上建设的容积率1.5（含1.5）以内的建筑面积。

不符合上述条件的房屋建筑面积认定为违法建筑面积，凡是在《村庄和集镇规划建设管理条例》（1993年11月1日）施行后，处于镇、乡、村庄规划区内未取得规划许可手续建设的房屋，以及在《城市规划条例》（1984年1月5日）施行之后，处于城市规划区范围内，未取得规划许可手续建设的房屋均认定为违法建筑，一律不予补偿。

## **第十二条 住改非房屋的认定**

同时符合以下条件的认定为住改非房屋：

1.合法住宅房屋实际用于经营（由被拆迁人所属村（居）委会提供相关证明）；

2.依法取得工商营业执照，连续1年以上依法纳税（需提供在方案讨论稿公布之前取得的营业执照及纳税证明）；

3.营业执照、税务登记证与房屋营业地点一致。

住宅房屋同时符合上述条件的，除按照住宅房屋进行补偿安置外，还给予停产停业损失补偿。

## **第十三条 停产停业损失补偿**

被拆迁人可按照以下方式择一计算停产停业损失：

1.停产停业损失补偿标准以被拆迁人的月平均利润值确定。月平均利润值依据被拆迁人提供的近3年纳税证明推算确定，不足3年的以全部生产经营期间纳税证明为依据推算确定。商业、服务性行业补偿期限为3个月，工业生产行业补偿期限为6个月。

2.经营规模小不符合前款规定的，按照评估机构评估的房屋月租金予以补偿，补偿期限为3个月。

## **第十四条 停产停业损失补偿分配**

被拆迁房屋的生产、经营单位或个人不是被拆迁人的，依照该实际生产经营者与被拆迁人的约定分配停产停业损失；没有约定的，由被拆迁人和实际生产经营者协商分配；协商不成的，由涉及乡（镇）和单位将停产停业损失补偿费办理提存公证手续后先予拆迁，在当事人协商或诉讼结果确定后支付。

本方案公布之日前已停产停业的非住宅房屋，不给予停产停业损失补偿。

## **第十五条 安置房基本情况**

县政府在相应集中安置点集中建房安置被拆迁人,具体按以下程序办理:

- 1.签订《房屋拆迁补偿安置协议》;
- 2.搬家腾房交钥匙;
- 3.领取《选房凭证》(等待通知凭选房凭证按顺序选房);
- 4.收到选房通知后,结算差价,办理入住。

安置房为普通商品住房,户型为:140 m<sup>2</sup>四居室、125 m<sup>2</sup>三居室、115 m<sup>2</sup>三居室、90 m<sup>2</sup>两居室(最终以实际交房的户型为准)。安置房在3年内按照国家统一质量标准交付,逾期不能交付的,临时安置补助费用根据市场行情适当上浮。

#### **第十六条 签约期限及奖励**

具体签约时间由涉及乡(镇)和单位另行通知,签约期限为60日。

在前30日内签订协议并按规定腾空房屋的,给予每户15000元签约搬迁奖励。若被拆迁户能自行组织5户以上进行集体签约并按规定腾空房屋的,在每户给予15000元的签约搬迁奖励基础上另行增加3000元签约搬迁奖励。

在第31至50日内签订协议并按规定腾空房屋的,给予每户10000元签约搬迁奖励。若被拆迁户能自行组织5户以上进行集体签约并按规定腾空房屋的,在每户给予10000元的签约搬迁奖励基础上另行增加3000元签约搬迁奖励。

在第51日至60日内签订协议并按规定腾空房屋的,给予每户5000元的签约搬迁奖励。

#### **第十七条 临时安置补助**

(一)过渡方式:被拆迁人采取自行过渡的方式进行过渡。

(二)过渡费用:过渡费用根据被拆迁房屋合法建筑面积,

按照 8 元/平方米/月标准计发（不得低于 400 元/户/月）。被拆迁人选择货币补偿的，按照上述标准一次性计发 6 个月即止；被拆迁人选择产权调换的，按照上述标准发放过渡费，发放周期为实际过渡期。

#### **第十八条 搬迁补助**

被拆迁人在本方案规定的签约期限内签约并按协议约定时间搬迁交房的，享受以下补助及奖励：

根据被拆迁房屋合法建筑面积，按照 9 元/平方米/次的标准计发（不足 1200 元的，按 1200 元计发），选择货币补偿或安置房为现房的计发 1 次，安置房为期房的计发 2 次。

非住宅房屋需要搬迁机器设备的，应当根据机器设备拆装、运输、调试等工序评估确定搬迁费。涉及乡（镇）和单位组织搬迁的，不予支付搬迁费。

#### **第十九条 是否评估**

选择货币补偿及逾期不签约的，由依法选定的房地产评估机构进行评估。选择产权调换的不再评估。

#### **第二十条 评估公司的选定**

房地产评估机构按照法定程序选定房地产评估机构。一个项目需要选择两家以上房地产评估机构的，应当共同协商确定其中一家为牵头单位。

#### **第二十一条 对评估结果的异议**

被拆迁人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内向评估机构申请评估复核，对复核评估结果不服的，10 日内依法向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

#### **第二十二条 公示及监督**



各涉及乡（镇）和单位负责对调查登记、认定结果、评估机构选定结果、拆迁补偿安置方案、分户评估结果、签约情况等内容进行公示，切实保障公众对房屋拆迁补偿安置全程的知情权、参与权、监督权。

## **第二章 国有土地上房屋补偿与安置**

### **第二十三条 住宅房屋补偿安置**

（一）货币补偿：按照被拆迁房屋合法建筑面积的市场评估价予以货币补偿。

（二）产权调换：

1.单元房式的住宅房屋按照合法建筑面积等面积调换安置面积。

2.庭院式住宅房屋，按照房产证或建设工程规划许可证证载建筑面积与 1.5 容积率所计算的面积就高认定调换安置面积。房屋实际建筑面积少于安置面积，少于的部分由被拆迁人向各乡（镇）人民政府和涉及单位补齐成本差价。

### **第二十四条 非住宅房屋的补偿**

门面房等非住宅房屋按照市场评估价予以货币补偿，并给予停产停业损失补偿。被拆迁人也可以等价值调换安置小区内的商业房，并给予停产停业损失补偿。

### **第二十五条 最低住房保障**

被拆迁人家庭在本县范围内只有一套（间）住宅房屋，且建筑面积不足 36 平方米，按照最低 36 平方米进行补偿安置。

## **第二十六条 附属物和装饰装修补偿标准**

被拆迁房屋的附属物（附属设施）及装饰装修的补偿标准，按照《三门峡市城市国有土地上房屋拆迁附属设施及装饰装修补偿标准》执行。该标准中未明确的项目，参照《三门峡市国家建设征用土地地上附着物补偿标准》执行。被拆迁人要求按照现行市场评估价补偿的，委托有关评估机构评估，按照评估价予以补偿。

## **第三章 集体土地上房屋补偿与安置**

### **第二十七条 补偿安置标准**

集体土地上的住宅房屋按以下标准进行补偿安置：

（一）货币补偿：按照被拆迁房屋合法建筑面积的市场评估价予以货币补偿。

（二）产权调换：按照房产证或建设工程规划许可证证载建筑面积与 1.5 容积率所计算的面积就高认定调换安置面积。房屋实际建筑面积少于安置面积，少于的部分由被拆迁人向各乡（镇）人民政府和涉及单位补齐成本差价。

### **第二十八条 附属物、装饰装修及青苗树木补偿**

对附属物、青苗树木的补偿按照《三门峡市国家建设征用土地地上附着物补偿标准》（三政〔2013〕66号）规定的标准执行。

被拆迁房屋室内装修补偿参照《三门峡市城市国有土地上房屋拆迁装饰装修标准》执行。被拆迁人要求现行市场评估的，可委托有关评估机构评估，按照评估价予以补偿。

### **第二十九条 集体资产的补偿**

公共服务设施等集体固定资产按照评估价格进行货币补偿或

者在安置小区内重建。

## 第四章 法律责任与行政措施

### 第三十条 法律责任

（一）由涉及乡（镇）和单位工作人员、测绘、评估等工作人员等组成联合工作组，逐一入户调查、勘察、丈量时，被拆迁人应予以配合，并提供房屋所有权证、户口簿、土地使用证、准建证、相关审批文件等证件材料，逾期不提供或者不配合的，自行承担不利的法律后果。

（二）被拆迁房屋范围内占用的土地取得方式、面积、性质，以土地使用权证、房屋所有权证登记为准，登记明显违犯法律法规规定的，登记部门依法纠正存在的错误及注销权利证书。

（三）签订拆迁协议后拒不搬迁的，视为自愿放弃室内物品，拆迁部门将指定地点，统一封存，被拆迁人须交回所取得的全部奖励和补助，涉及乡（镇）和单位将委托拆除公司直接实施拆除。

### 第三十一条 行政措施

协商拆迁期届满，进入依法拆迁程序后，根据不同情况分别或者同时采取下列行政措施：

（一）针对国有土地上的房屋，由县政府依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的有关规定，作出行政补偿决定，按程序依法进行，直至申请人民法院强制执行。

（二）针对集体土地上的房屋，在取得省级人民政府征地批复后，由县自然资源局根据《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》的有关规定，作出责令交出

土地行政决定，按程序依法进行，直至申请人民法院依法强制执行。

（三）针对违法建筑，由县城市管理局根据《中华人民共和国城乡规划法》的相关规定，作出责令限期拆除决定，经催告后仍未拆除的，按程序依法强制拆除。

（四）其他行政措施。

### **第三十二条 补偿款项兑现期限**

拆迁安置所涉及相关补偿、补助及奖励费用，自被拆迁人签订协议且腾空房屋交钥匙后兑付。

### **第三十三条 其他事项**

（一）签订的补偿安置协议一式六份，具有同等法律效力。

（二）行政机关强制拆除决定书、人民法院执行裁定书规定的搬迁期限未届满的，自来水、电力、燃气、暖气等部门不得停止供应，确保被拆迁人正常生活；上述文书规定的搬迁期限届满后，实施拆除过程中，拆迁实施单位可以通知上述部门停止供应，以防造成安全事故。

（三）本方案未尽事宜，以法律、法规、规章和规范性文件规定为准，由涉及乡（镇）和单位整理汇总，上报县国有土地征收与补偿办公室研究后作出补充规定。

（四）本方案由卢氏县国有土地上房屋征收与补偿办公室负责解释。





