

郑州市金水区人民政府 房屋征收决定书

金房征决〔2020〕3号

为加快郑州国家中心城市建设，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第590号）、住房和城乡建设部《关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》（建房〔2011〕77号）、《郑州市人民政府关于国有土地上征收补偿的实施意见》（郑政文〔2014〕191号）和《郑州市人民政府关于国有土地上房屋征收和国有土地使用权收回有关问题的意见》（郑政〔2018〕28号）等规定，决定征收城东路民族饭店老旧小区改造项目规划红线范围内涉及的国有土地上房屋及其附属物、构筑物。

一、征收项目名称：城东路民族饭店老旧小区改造项目

二、征收范围：东里路北、城东路东围合区域规划红线范围内涉及的国有土地上房屋及其附属物、构筑物。

具体门牌号为：

金水区司家庄西街3号院1号楼，金水区城东路110号。

以上门牌号包括所有附号，征收范围所有需征收的房屋及其附属物、构筑物最终以是否在规划红线内为准。

三、征收部门：郑州市金水区房屋征收与补偿办公室

四、征收实施单位：郑州市金水区人民路街道办事处

五、被征收人：征收范围内的房屋所有权人

六、房屋征收与补偿安置方案：见附件

七、启征日期：2020年8月11日

八、从本决定作出之日起，不得在房屋征收范围内实施新建、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。有关部门暂停办理相关手续，暂停期限为一年。

九、被征收人如不服本决定，可以自本征收决定书发布之日起六十日内向郑州市人民政府申请行政复议，或者在六个月内向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。

特此决定。

附件：城东路民族饭店老旧小区改造项目国有土地上房屋征收与补偿安置方案



附 件

城东路民族饭店老旧小区改造项目 国有土地上房屋征收与补偿安置方案

为加快郑州建设国家中心城市，促进国民经济和社会的发展，依据郑州市自然资源和规划局、郑州市金水区发展和改革委员会等相关部门对本项目分别作出的意见，郑州市金水区人民政府决定对规划区域内的房屋实施征收。为保证征收工作顺利进行，依据相关法律法规规定，制定如下方案：

一、房屋征收范围

征收范围：东里路北、城东路东围合区域规划红线范围内涉及的国有土地上房屋及其附属物、构筑物。

具体门牌号为：

金水区司家庄西街3号院1号楼，金水区城东路110号。

以上门牌号包括所有附号，征收范围所有需征收的房屋及其附属物、构筑物最终以是否在规划红线内为准。

二、房屋征收人、征收部门、征收实施单位

房屋征收人：郑州市金水区人民政府

房屋征收部门：郑州市金水区房屋征收与补偿办公室

房屋征收实施单位：郑州市金水区人民路街道办事处

三、房屋征收时间及安排

(一) 2020年8月11日—2020年8月25日为宣传动员、分户评估阶段。

(二) 2020年8月26日—2020年9月9日为签订征收补偿安置协议、搬家及兑付阶段。

(三) 2020年9月9日以后为被征收房屋拆除、清运阶段。

四、征收与补偿安置依据

(一) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》(中华人民共和国国务院令 第590号);

(二) 《住房和城乡建设部关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》(建房〔2011〕77号);

(三) 《郑州市人民政府关于国有土地上征收补偿的实施意见》(郑政文〔2014〕191号);

(四) 《郑州市人民政府关于国有土地上房屋征收和国有土地使用权收回有关问题的意见》(郑政〔2018〕28号);

(五) 其它相关法律、法规、规章及相关规定。

五、被征收房屋及其附属物的权属、面积和使用性质的认定

(一) 以房屋所有权证(不动产权证书)为准。无房屋所有权证(不动产权证书)的,以建设工程规划(建筑)许可证为准。

(二) 无房屋所有权证(不动产权证书)又无建设工程规划

（建筑）许可证的，由有关部门依据法律法规及相关规定进行调查、认定和处理。

（三）被征收房屋批大建小的，以实际建筑面积计算；批小建大的，以房屋所有权证（不动产权证书）建筑面积计算。

六、征收补偿原则

（一）国有土地上的房屋及其附属物和其他建筑物、构筑物，因城市建设需要征收的，征收人应当对被征收人给予补偿。

（二）对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，依据法律法规及相关规定处理。

（三）征收设有抵押权的房屋，依照国家有关担保的法律法规及相关司法解释执行。

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选定，协商不成的，由房屋征收部门组织相关被征收人在具有资质的评估机构中以投票或随机的方式确定。

八、房屋征收补偿安置方式

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换，产权调换为现房安置。

九、房屋征收补偿安置办法及标准

(一) 住宅房补偿安置办法及标准

1.选择货币补偿的：按照被征收房屋认定合法建筑面积结合房地产市场评估价上浮 30%给予补偿。

2.选择产权调换的：由征收人提供用于产权调换的房屋，按两种方式进行安置：一是被征收房屋所有权证（不动产权证书）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（不动产权证书）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（应安置建筑面积为套内面积 1: 1 置换后折算的安置房建筑面积，或被征收房屋认定合法建筑面积上浮 20%后的建筑面积，下同）7 平方米以内（含 7 平方米）的按 8900 元/平方米进行结算，7 平方米—14 平方米（含 14 平方米）的按房地产市场评估价优惠 20%进行结算，14 平方米以上的按房地产市场评估价进行结算（安置房的房地产市场评估价在安置房设计方案经规划部门审核后进行公示，评估时点仍为房屋征收决定公告之日）。

3.领取本地社会最低生活保障金的被征收人的房屋，同时符合下列条件的：

- (1) 属于被征收人的私有房屋；
- (2) 被征收人在他处确无住房；

(3) 按市场评估价不足以让被征收人购买建筑面积 50 平方米类似的住宅房屋。

由征收人购买建筑面积不少于 50 平方米的房屋进行产权调换，被征收人免交 50 平方米（含 50 平方米）以内的房屋差价。

(二) 非住宅房补偿安置办法

1. 选择货币补偿的：依据房屋所有权证（不动产权证书）标明的性质、用途，按被征收房屋认定合法建筑面积结合房地产市场评估价给予补偿。

2. 选择产权调换的：由征收人提供用于产权调换的房屋，并依据房屋所有权证（不动产权证书）标明的性质、用途，按被征收房屋认定合法建筑面积结合房地产市场评估价计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

十、安置地点及选房办法

(一) 安置地点

1. 住宅房：

城东路民族饭店老旧小区改造项目规划区域内。

住宅安置房为高层、期房，产权性质为商品房，符合国家有关质量安全标准，产权明晰。

2. 非住宅房：

城东路民族饭店老旧小区改造项目规划区域内。

非住宅安置房为期房，产权性质为商品房，符合国家有关质

量安全标准，产权明晰。

（二）选房原则和选房办法

1.被征收人在规定期限内签订征收补偿安置协议并交验空房。待安置房安置时，由被征收人抽签确定选房顺序，按照确定的顺序选择安置房的面积、户型和楼层。

2.安置房建筑面积原则上不少于被征收房屋应安置建筑面积。由于安置房面积限制，被征收人应当选择最接近应安置面积的安置房。

十一、搬迁费、临时安置等标准

（一）搬迁费及其它补助费

1.搬迁费：

（1）住宅房：按被征收房屋认定合法建筑面积每平方米 30 元的标准发给被征收人搬迁费。不足 1200 元的，按 1200 元发放。期房安置发二次，货币补偿发一次。

（2）非住宅房：按被征收房屋认定合法建筑面积每平方米 40 元的标准发给被征收人搬迁费。期房安置发二次，货币补偿发一次。

2.在校中、小学生交通补助费

按被征收房屋所属户籍中在校初中生和小学生的人数，按照当时的学生月票价格结合临时安置期限据实发放。

3.电话移机费：158 元/部。

4.互联网费：158 元/条。

5.管道燃气费：IC 卡用户 3600 元/户，非 IC 卡用户 3500 元/户。

6.集中供暖：100 元/平方米。

7.有线电视：住宅 320 元/户，非住宅 500 元/户。

8.自来水表初装费：750 元/户。

9.电表初装费：400 元/户。

10.空调移机费：200 元/台，期房安置发二次，货币补偿发一次。

11.太阳能迁移费：400 元/台，期房安置发二次，货币补偿发一次。

12.燃气、电热水器迁移费：100 元/个，期房安置发二次，货币补偿发一次。

13.其他特种设备的拆装费用按有关规定执行。

（二）临时安置费

1.住宅房：按被征收房屋认定合法建筑面积每平方米每月 30 元的标准发给被征收人临时安置费。不足 1800 元的，按 1800 元发放。

（1）货币补偿的，按上述标准一次性支付 6 个月的临时安置费。

（2）期房安置的，临时安置期限为 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建筑面积每平方米每月 30 元的标准发给被征收人，不足 1800 元的，按 1800 元发放；超过临时安置期限在一年以上的，临时安置费按被征收房屋建筑面积每平方米每月 40 元的标准发给被征收人，不足 2400 元的，按 2400 元发放。

2.非住宅房：

（1）货币补偿的，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。

（2）期房安置的，按被征收房屋房地产市场评估价的 8% 支付临时安置费。临时安置期限不超过 36 个月，超过本期限需要增加的临时安置费由房屋征收部门与被征收人、房屋承租人协商议定。

（三）停产停业损失补偿

被征收房屋符合下列条件的，给予被征收人停产停业损失补偿：

1.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；

2.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；

3.已办理税务登记并具有纳税凭证。

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。停产停业损失补偿期限，商业、服务性行业为3个月，工业生产行业为6个月。

（四）装饰装修补助

由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

（五）物业管理补助

按被征收住宅房屋所有权证（不动产权证书）建筑面积每平方米每月1元的标准一次性给予三年物业管理费用补助。被征收住宅房屋建筑面积不足60平方米的按60平方米计算物业管理补助。

（六）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予补偿。达不成协议，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。

十二、奖励办法

（一）住宅房

为鼓励被征收人积极搬迁，在 2020 年 9 月 10 日前签订协议并于 2020 年 9 月 10 日前搬迁完毕，经验收合格的：

1.按被征收房屋认定合法建筑面积给予每平方米 200 元的奖励。

2.给予每证（房屋所有权证、不动产权证书或建设工程规划（建筑）许可证）30000 元奖励。

多个共有人的按一证对待。

2020 年 9 月 9 日后签订协议的，不再给予任何奖励。

（二）非住宅房

在 2020 年 9 月 10 日前签订协议并于 2020 年 9 月 10 日前搬迁完毕，经验收合格的，按照被征收房屋评估总价值的 2%给予奖励。

2020 年 9 月 9 日后签订协议的，不再给予任何奖励。

十三、争议解决办法

（一）对评估确定的被征收房屋价值有异议的，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提出书面申请复核评估。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或房屋承租人在本方案确定

的签约期限内（截至 2020 年 9 月 10 日前）达不成补偿安置协议的，由房屋征收部门报请征收人依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，按照本方案作出补偿决定，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，由征收人依法申请人民法院强制执行。

十四、权利与义务

（一）房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

（二）本方案发布后，房屋征收部门与被征收人应按照本方案相关内容签订征收补偿安置协议。

（三）征收部门负责为被征收人办理注销原房屋所有权证（不动产权证书），依据相关政策减免契税；为被征收人办理安置房所有权证（不动产权证书），相关费用按有关规定执行。被征收人应积极配合提供办理房屋产权手续所需的相关资料。

（四）被征收人交房时须保持房屋结构完整，不得损坏和拆除门、窗、暖气、天然气管线等设施，应在结清水、电、气等费用后持缴费凭证办理结算手续。被征收人签订协议并交验空房后，不再享有被征收房屋的所有权，房屋征收实施单位按照征收工作进度进行处理。

十五、本方案仅适用于城东路民族饭店老旧小区改造项目国有土地上房屋征收与补偿。

十六、本方案未尽事宜，按有关法律法规执行。