**商代王城遗址保护更新项目（阜民里片区）**

**国有土地上房屋征收补偿方案**

**（征求意见稿）**

阜民里片区是郑州市中心城区现存唯一一个危房集中的大型连片棚户区，由于郑州“7·20”特大暴雨，致使该区域整体地质环境严重恶化，对房屋安全造成重大影响。加之冬季来临，极有可能出现暴雪、极寒天气，该片区随时都有可能发生危及群众生命安全的突发事件，让群众远离危险刻不容缓。为保障公共安全，消除危房隐患，达到除险去危的目的，在结合该区域居民迫切愿望的同时，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》等相关法律、法规，经研究，拟决定对商代王城遗址保护更新项目（阜民里片区）涉及国有土地上的房屋实施征收。房屋征收补偿方案如下：

一、征收范围

位于郑州市管城回族区城南路以南、后阜民里南北街以西地块及后阜民里以东、熊耳河以西地块规划范围内国有土地上的房屋及其附属物、构筑物。具体门牌号包括：前阜民里1号--66号、后阜民里1号--117号、熊儿桥西街28号--33号、城南路101号--120号、东三马路6号--9号。

以上征收范围内的门牌包括附号，最终以门牌号是否在规划红线范围内为准。房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

二、房屋征收人、征收部门、征收实施单位

（一）房屋征收人：郑州市管城回族区人民政府

（二）房屋征收部门：郑州市管城回族区房屋征收与补偿事务中心

（三）房屋征收实施单位: 郑州市管城回族区西大街街道办事处、郑州市管城回族区南关街道办事处

三、房屋征收补偿的法律法规政策依据

（一）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）；

（二）住建部《国有土地上房屋征收评估办法》（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、规范性文件等。

四、征收补偿时间安排

宣传动员、入户评估、签订协议、搬迁阶段：（暂定40天）。

五、被征收房屋面积及性质的认定

（一）以房屋所有权证记载的建筑面积及使用性质为准。无房屋所有权证的，以建设工程规划（建筑）许可证为准。

（二）对征收范围内未经登记的建筑，由管城回族区人民政府组织有关部门依法进行调查、认定和处理。

六、评估机构的选定

房地产价格评估机构由被征收人在具备相应资质的房地产评估机构中协商选定；协商不成的，由房屋征收部门组织相关单位和被征收人，通过随机选定的方式确定。

七、被征收房屋和产权调换房屋（安置房）价值的确定

被征收房屋和产权调换房屋价值由选定的房地产评估机构按照相关的房屋征收评估办法评估确定。被征收房屋、安置房屋价格在评估结果确定后另行公布。

对评估报告确定的被征收房屋价值有异议的，自收到分户评估报告之日起10日内向原房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，自收到复核结果之日起10日内向郑州市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

八、房屋征收补偿方式

征收补偿实行货币补偿、产权调换两种方式，由被征收人自行选择一种补偿方式。

九、产权调换安置地点

商城佳苑，位于南三环南辅道以东、南台路以西、市场南街以北、市场街以南。

以上安置房为期房，产权明晰的商品房，符合国家有关质量安全标准。

十、房屋征收补偿原则

（一）住宅房货币补偿

被征收人选择货币补偿的，按被征收房屋的房地产市场评估价上浮30%给予补偿。

（二）住宅房产权调换

被征收人选择产权调换的，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，按套内建筑面积给予安置；二是被征收房屋所有权证未注明套内建筑面积的，按被征收房屋建筑面积上浮20%进行安置，上浮部分不计价。

被征收人应当与征收部门计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

十一、选房、结算原则

（一）被征收人交验房屋所有权证、国有土地使用权证以及其它权属证件，与房屋征收部门签订征收补偿协议后在规定时间内搬迁完毕。

（二）依据先签约先选房的原则，被征收人签订征收补偿协议后，签约系统自动生成选房顺序号，待选房时间确定后按选房顺序号的先后顺序选择安置房。

（三）由于受安置房面积、户型所限，被征收人应当选择与应安置面积最接近的安置房。

（四）在本方案第四条确定的签约期限内签订房屋补偿协议的，住宅安置房屋价格按以下标准结算：

1、安置房与被征收房屋等面积部分，安置房价格按8950元/㎡结合楼层差价结算。如被征收房屋评估价低于安置房等面积优惠价，则免交差价；如被征收房屋评估价高于安置房等面积优惠价，则结算差价。

2、安置房面积超出10㎡（含10㎡）以内部分，安置房价格按6950元/㎡的优惠价结合楼层差价结算。

3、安置房面积超出10㎡-20㎡（含20㎡）部分，安置房价格按7950元/㎡的优惠价结合楼层差价结算。

4、安置房超出面积20㎡以上部分，按评估公司出具的安置房评估价格进行结算。

（五）超过规定的签约期限签订房屋征收补偿协议的，安置房全部按评估公司出具的安置房评估价值进行结算。

（六）具体选房时间、地点另行通知。

十二、过渡方式和过渡期限

（一）过渡方式：被征收人实行自行过渡。

（二）过渡期限：产权调换过渡期暂定36个月。

十三、补助费

（一）搬迁补助费

住宅房：按被征收房屋有证建筑面积每平方米30元支付，按有证建筑面积计算搬迁补助费不足1200元的，按1200元发放。产权调换发2次，货币补偿发1次。

（二）临时安置补助费

住宅房在临时安置期间，按被征收房屋有证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补助费。

选择产权调换的，暂发18个月，回迁安置时按实际过渡期限多退少补；选择货币补偿的，一次性发放6个月。

如临时安置补助费每月不足1800元的，按1800元发放；超出1800元的，据实发放。

选择房屋产权调换的，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有证建筑面积每平方米每月30元的标准发给被征收人；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有证建筑面积每平方米每月40元的标准发给被征收人。

（三）室内装修补助

由征收当事人协商确定；协商不成的，委托房地产价格评估机构通过评估确定。

（四）其它补助费

1、电话移机费：158元/部。

2、互联网络：158元/部。

3、管道燃气：

IC卡用户3600元/户；非IC卡用户3500元/户。

4、集中、壁挂供暖、中央空调移机费：100元/㎡，土暖50元/㎡。

5、有线电视初装费：320元/户。

6、空调移机费：200元/台。

7、安装自来水公司一户一表改造的水表初装费：750元/块。

8、安装供电局照明电表初装费：400元/块；动力电表4500元/块。

9、热水器：燃气及电热水器拆装费100元/台；太阳能400元/台。

10、物业管理费补助：住宅房按被征收房屋有证建筑面积每平方米每月1元的标准一次性给予3年物业管理费补助。被征收房屋建筑面积不足60平方米的按60平方米计算物业管理费补助。

以上补助费均为一次性补助，其他固定设备的拆装费用按有关规定执行。

十四、奖励

为鼓励被征收人积极搬迁，制定如下奖励办法：

在方案规定的签约期限内签订房屋征收补偿协议的，按被征收房屋有证建筑面积每平方米奖励200元，另每证奖励30000元。

同一套房屋有多个产权共有人的，按壹证对待。

在方案规定的签约期限之后签订协议的，不再给予任何奖励。

十五、其它规定

（一）特殊群体的补偿

对领取本地社会最低生活保障金的被征收人的房屋，同时符合下列所有条件的，安置1套面积不少于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。

1、属于被征收人的私有住宅房屋;

2、被征收人在它处确无住房;

3、按市场评估价不足以让被征收人购买建筑面积为50平方米类似的住宅房屋。

（二）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、法规规定执行。

（三）产权人死亡的，依照国家有关法律、法规规定执行。

（四）房屋被征收后，在临时过渡期间如需在原区域小学入学且符合入学条件的，凭房屋征收手续由原街道办事处、社区出具证明，同样享受原入学政策。

十六、权利与义务

（一）房屋征收部门对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定的搬迁期限内完成搬迁并经验收合格。

（二）房屋征收部门与被征收人在房屋征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的本级政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）的规定，按照房屋征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

（三）房屋征收部门协助有关部门为被征收人办理安置房所有权证。相关契税减免等优惠政策，由有关部门按国家现行规定执行。房屋被征收人应配合征收人提供办理安置房屋产权手续所需的相关资料。征收部门应当进行公告或按被征收人所留联系方式通知被征收人办理回迁安置手续，若被征收人所留联系方式发生改变，应及时通知征收部门，否则，产生的后果由被征收人自行承担。

（四）被征收人交房前所产生的水、电、暖气、天然气、有线电视、宽带网络、固定电话、物业等相关费用由被征收人自行结清，持缴费凭证办理结算手续；被征收人交房时，须保持原房屋结构完整，设施齐全，不得损坏和拆除门、窗、暖气、天然气管网线及各类用表等设施，否则由被征收人承担相关费用和法律责任。被征收人应提高安全意识，加强安全防范措施，防止水、电、气等事故发生。

十七、法律责任

（一）房屋征收人、房屋征收部门、征收实施单位的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正并通报批评，造成损失的，依法承担赔偿责任，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，移交司法机关，依法追究刑事责任。

（二）采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，移交司法机关，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，移交公安机关依法处理。

（三）贪污、挪用、私分、截留、拖欠房屋征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评并给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员移交司法机关，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

十八、本房屋征收补偿方案仅适用于商代王城遗址保护更新项目（阜民里片区）国有土地上房屋征收补偿。

十九、未尽事宜，按照有关法律法规执行。