

九都快速路建设项目国有土地上房屋征收补偿安置方案(草案)

为加快城市建设步伐,优化城市人居环境,全面提升城市功能,依据我市城市总体规划,市政府决定实施九都快速路项目建设,并对规划范围内国有土地上的房屋进行征收和补偿。为了维护公共利益,保障被征收房屋所有者的合法权益,根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令590号)、《洛阳市人民政府关于国有土地上房屋征收与补偿的意见》(洛政〔2011〕49号)及相关法律法规,结合九都快速路建设项目规划范围内的实际情况,特制订本方案(草案)。

一、征收范围

九都快速路建设项目一期(南昌路至新街、王城大桥北端至纱厂西路)规划红线用地范围内国有土地上房屋及附属物;规划红线以外南北及东西两侧纵深100米~200米范围内国有土地上的危旧小区、棚户区、企业破旧厂房一并实施征收。

二、被征收房屋权属、面积、性质的确定

(一)权属认定

以《房屋所有权证》《国有土地使用权证》登记为准,对未经登记的房屋,由土地、规划、房屋产权等部门根据有关法律、法规进行调查认定并处理,违章建筑一律不予补偿。

(二)被征收房屋面积的认定

1.以记载面积为准,特殊情况下,若记载面积与实际面积不相符,由房屋产权管理部门审查复核确认后,以确认面积为准。

2.对于未办理《房屋所有权证》但持有《建筑工程规划许可证》的,以及虽持有房屋产权证但没有土地使用权等相关证件的,需经房屋产权管理部门审查复核认定,以确认的房屋性质和面积为准。

(三)被征收房屋性质的认定

1.经营性用房的认定。《房屋所有权证》房屋用途注明为商业用房、《国有土地使用权证》土地用途注明为商业用地的,按商业用房给予补偿安置。超出权证部分,不予认定为商业用房。

2.企业生产性厂房的认定。企业生产性厂房必须持有工商营业执照、税务登记证等各项有效证件,提交近年完税凭证,且目前该房正在生产经营的,可认定为企业生产经营性用房。

3.征收范围内财政全供的行政、事业单位的房屋不予补偿,所需办公条件由同级财政和国资管理部门负责解决。

4.征收范围内政府划拨土地上的企事业单位的被征收房屋,以市住房城乡建设委造价处核定的同类房屋重置成新成本价进行补偿,土地收回不予补偿。

5.临时建筑及违章建筑由市规划管理部门认定。认定为未超过批准期限的临时建

洛阳市人民政府 关于九都快速路建设项目国有土地上房屋征收的通告

洛政通〔2013〕7号

为实施九都快速路建设项目,拟对东起新街、西至南昌路、南起王城大桥北端、北至纱厂西路规划红线范围内国有土地上的房屋进行征收,同时对规划红线以外南北及东西两侧纵深100米~200米范围内国有土地上的危旧小区、棚户区、企业破旧厂房一并实施征收。现将有关事项通告如下:

一、自本通告发布之日起,任何单位和个人未经批准不得在房屋征收范围内

实施新建、扩建、改建、装饰、装修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。

二、涧西区、西工区、老城区政府负责征收范围内的房屋调查登记工作。公安、工商、房管等部门暂停办理征收范围内的户口迁入、工商注册、房产过户及租赁等相关手续,暂停期限一年。

三、《九都快速路建设项目国有土地上房屋征收补偿安置方案(草案)》一并予

以公示。被征收范围内的单位和个人,可在本通告发布之日起30日内,持房产证等有效证件到市征收办进行政策咨询,并提出意见和建议(地址:凯旋西路建设大厦西座713室,联系电话:0379-63215332,节假日不休息)。被征收人也可以到所在城市区政府旧城改造办公室进行政策咨询和反映意见。

四、本通告自发布之日起执行。

2013年5月20日

筑,按照重置价值和剩余期限给予适当补偿;超过批准期限的临时建筑不予补偿。认定为违章建筑的,自行拆除不予补偿。

三、补偿安置原则

本次征收的国有土地上房屋,原则实行货币补偿,特殊情况也可以实行产权调换。非住宅性房屋全部实行货币补偿方式。对自建房屋一律采取货币补偿方式。

(一)货币补偿方式

该方式的货币补偿总额由下列各项组成:

1.房屋主体补偿

房屋主体的补偿价值按评估价计算(具体每户以分户评估价为准),对房屋主体的补偿总额按被征收房屋证载面积乘以分户评估价计算。

其公式为:房屋证载面积×评估单价=房屋主体补偿总额

2.政策性补偿

(1)房屋的附属设施及装饰装修补偿。被征收房屋的附属设施及室内装饰装修等,按《洛阳市人民政府关于国有土地上房屋征收与补偿的意见》(洛政〔2011〕49号)规定标准执行。

(2)停产停业损失的补偿。按照《河南省实施国有土地上房屋征收与补偿条例若干规定》(豫政〔2012〕39号),持有合法有效的房屋权属证明、营业执照、税务登记证的,以近年纳税登记证明推算的月平均利润为标准补偿,商业、服务性行业补偿期限为5个月,工业生产行业补偿期限为8个月。

(3)临时安置费。按被征收房屋证载建筑面积每平方米每月10元计算,最低不得低于800元/户·月,一次性发放12个月临时安

置费。

(4)搬迁费。每户按照被征收房屋证载建筑面积每平方米10元的标准计算搬迁费,搬迁费按上述标准计算不足800元的,按800元发放。

3.政策性补助

(1)购房补助。对选择货币补偿方式的,住宅按被征收房屋分户评估价的30%给予购房补助;非住宅按被征收房屋评估价的20%给予购房补助。

(2)物业管理费补助。按被征收住宅房屋证载建筑面积每平方米每月1.2元的标准一次性给予3年物业管理费补助。被征收住宅房屋证载建筑面积不足45平方米的按45平方米计算物业管理费补助。

(3)搬迁奖励。对住宅房屋的奖励既要体现到户,又充分考虑到房屋面积,属征收人对被征收人在约定的搬迁期限内尽快实施搬迁所给予的奖励。本方案确定搬迁期限为1个月。对按期签订协议并交付有关证件及钥匙的,征收人对被征收人按户给予20000元并给于证载面积200元/平方米的奖励,同时对在规定搬迁期限内搬迁的,按不同时间段分别给予10000元、7500元、5000元和2500元奖励。若在规定的搬迁期限结束后搬迁并交付有关证件及钥匙的,每拖后一周扣减2500元,直至奖励金额扣减至零为止。

(二)产权调换方式

1.安置房的价值及产权调换办法:安置房的价值按安置房屋的评估价计算。

在进行房屋产权调换时,被征收房屋和安置房屋按套内建筑面积及公摊面积分别进行调换。套内面积调换时,被征收房屋价值和安置房屋价值均按市场评估价计算,双方结清差价。公摊面积调换时,免收被征收房

屋套内面积相对应的安置房套内面积相对的公摊面积之差价款。

安置房屋面积超出被征收房屋面积部分,按安置房评估价计算差价。

2.被征收房屋的补偿

该方式的房屋补偿总额由下列各项组成:

(1)房屋主体补偿。房屋主体的补偿价值按评估价计算(具体每户以分户评估价为准),对房屋主体的补偿总额按被征收房屋证载面积乘以分户评估价计算。

其公式为:房屋证载面积×评估单价=房屋主体补偿总额

(2)临时安置费。实行房屋产权调换需要过渡的(不含现房安置和提供过渡周转房),临时安置费按被征收房屋建筑面积每平方米每月10元计算,最低不得低于800元/户·月。安置房为多层建筑的,最长过渡期限为18个月;安置房为高层建筑的,最长过渡期限为36个月。在最长过渡期限内临时安置费按实际发生额计算,若实际过渡期限超过最长过渡期限的,从超期限起加倍发放临时安置费。

(3)搬迁费。每户按搬迁两次计算发放,每次按照被征收房屋证载建筑面积每平方米10元的标准计算搬迁费,搬迁费按上述标准计算不足800元的,按800元发放。

(4)购房补助。对选择产权调换方式的,按被征收住宅房屋评估价的20%给予补助。

(5)被征收房屋有集中供热设施且正常使用的,每户每个采暖期补偿800元。

(6)被征收房屋有管道燃气且正常使用的,每户一次性补偿500元。

(7)其他:附属设施及装饰装修补偿、停产停业损失的补偿、物业管理费补助、搬迁奖

励与本方案中货币补偿方式相同。

3.征收人与被征收人分别计算安置房与被征收房屋的价值,双方结清差价。

四、安置房的挑选办法

安置房的挑选,以签订补偿安置协议并按规定时限腾空交付被征收房屋的顺序进行挑选,并进行公示。被征收人在挑选安置房时,应当挑选与被征收房屋对等或相近面积的安置房。安置房具体位置、套数、户型、面积及交房标准待定。

五、对特殊情况的保障政策和照顾措施

(一)对“双困家庭”选择货币补偿的,被征收房屋建筑面积不足45平方米的,按45平方米给予补偿。

(二)对“双困家庭”实行产权调换的,被征收房屋建筑面积不足45平方米的按45平方米安置,免交差价。

(三)“双困家庭”人口在4人以上的(含4人),并且被征收房屋建筑面积不足60平方米的,安置房按60平方米安置,免交差价。

六、房屋征收有关税费政策

(一)对被征收人按照国家有关房屋征收与补偿政策规定的标准取得的征收补偿款,免征个人所得税。

(二)对被征收人因征收重新购置住房的,对购房成交价格中相当于征收补偿款的部分免征契税;成交价格超过征收补偿款的,对超过部分征收契税。

七、附则

(一)严格依法征收、依律办事、依政策补偿安置。

(二)真正实现征收补偿安置的公开、公平、公正,确保阳光、和谐征收。

(三)实行有奖举报。在征迁过程中有弄虚作假、补偿标准不一致等违法违纪现象的,一经查实严肃处理,举报人可获得一定的奖励。

(四)被征收人在征收补偿协议约定的时间内拒绝交房的,征收部门可依法向人民法院起诉,并申请人民法院强制执行;征收人与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成征收补偿协议的,由征收部门报请市政府做出房屋征收补偿决定。被征收人在补偿决定限定的期限内未搬迁,又不申请行政复议或者不提起行政诉讼的,征收部门可依法申请人民法院强制执行。

八、本方案未尽事宜,严格按国家、省、市相关政策规定执行。

九、本方案由洛阳市人民政府房屋征收办公室负责解释。

城建提升攻坚战4月进展情况(1)

分类	工作任务	责任单位	责任人	完成情况	抽查情况
一、市政道路建设	续建道路14项,其中,计划完工6项、施工4项、征迁3项、征迁准备1项;新建道路计划完工1项	市住建委	孟红兵	完成。已完工6项,正在施工4项,征迁3项,征迁准备1项;新建道路完工1项;13个路口改造工程	情况属实
	新区道路;续建5项 新区景观水系5项;续建2项、新建3项	新区管委会	董现章	完成。道路续建5项,已完工3项,按计划推进2项;景观水系5项工程正常进展	情况属实
二、城市管理	垃圾处理场工程6项	市城市监管局	张青森	完成	
	市区雨水泵站改造工程4项;金业路、邙岭立交桥雨水泵站土建、设备招标;启柳线、柳金线高压电缆更新电缆沟施工招标、电缆招标	市城市监管局	张青森	完成	情况属实
	环卫项目建设;6处机扫车辆垃圾专用收集站土建工程施工建设;9处环卫家园土建工程施工建设准备工作	市城市监管局	张青森	完成	
	区管道路背街小巷整治;完成3项、在建1项、前期准备19项	市城市监管局	张青森	完成	
三、旧城改造	征迁面积当月完成350万平方米,累计完成670万平方米,占目标任务的22.3%	各县(市)区	各县(市)区主要领导	完成。当月完成805万平方米,累计完成1288万平方米,占目标任务的43%	情况属实
四、保障房建设	4月新开工保障住房484套,竣工788套。累计开工4583套,竣工1184套	市住房保障局	李新志	完成。当月开工5442套,竣工788套。累计开工9541套,竣工1184套	情况属实
五、公用事业	洛北城区供水管网改造二期工程敷设管网1公里,完成居民用水户表改造750户	市公用事业局	李振军	完成	情况属实
	汉官路加气站、定鼎路加气站土建工程分别完成20%,西关加气站、丹城路加气站分别进行地基处理		李振军	完成	
	新区核心区供热管网铺设1000米		赵瑞智	完成	情况属实
	涧西污水处理厂升级改造工程1号生物池土建改造、室外管网完成20%;瀍东污水处理厂升级改造工程施工砌筑完成100%、室外管网完成20%;伊滨区污水处理厂进行征地、环评、可研报告编制		李振军	完成	
	积极筹措新区第一公交停车场二期建设资金		李振军	正常进展	
	东出口公交停车场上报开发方案		李振军	正常进展	
	郭寨公交停车场规划选址意见书办理		李振军	正常进展	
提出新购公交车意见	李振军	完成			
六、人防工程	辽宁路人防工程:(东段)地下主体结构施工基本完成;(西段)工程出入口部施工及管线改移	市人防办	王耀亭	完成	
	解放路人防工程纱厂南路段;防水及地面工程,主体验收		李智	完成	情况属实
	青岛路人防工程:(南段)防水及安装开始施工,主体验收;(北段)主体结构完成,出入口部施工		王建领	完成	情况属实
	辽宁路人防工程珠江路段前期准备		王耀亭	正常进展	
	解放路人防工程凯旋路段前期准备		李智	正常进展	
	景华路人防工程前期准备		王建领	正常进展	