

中牟县人民政府文件

牟政房征决〔2021〕1号

中牟县人民政府 关于圃田一级物流基地占杨作业区项目 国有土地上房屋实施征收的决定

因公共利益的需要，中牟县人民政府根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《郑州市人民政府关于印发郑州市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法的通知》（郑政〔2011〕31号）和《郑州市人民政府关于国有土地上房屋征收与补偿工作的实施意见》（郑政〔2011〕85号）规定，决定对圃田一级物流基地占杨作业区项目范围内国有土地上的房屋实施征收，现将房屋征收有关事项做出如下决定：

一、征收范围

圃田一级物流基地占杨作业区项目征收范围为：107国道以

东、文通路以西、陇海铁路以南、万洪路以北围合区域规划红线范围内所有国有土地上的房屋及其附属物、构筑物。

二、征收主体、征收部门和征收实施单位

征收主体：中牟县人民政府

征收部门：中牟县住房和城乡建设局

征收实施单位：广惠街街道办事处

三、征收补偿方案

房屋征收时间、补偿安置方式、安置原则、具体补偿安置标准及奖励补助等按照《圃田一级物流基地占杨作业区项目国有土地上房屋征收与补偿方案》执行。

四、依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 590 号）第十三条第三款规定，房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

五、被征收人在规定的签约期限内未达成补偿协议或被征收房屋所有权人不明确的，县政府将按照征收补偿方案规定的标准作出房屋征收补偿决定，并限期搬迁。被征收人在房屋征收补偿决定规定的期限内仍不搬迁的，中牟县人民政府将依法申请中牟县人民法院强制执行。

六、被征收人对本征收决定不服的，可自本决定公布之日起 60 日内依法向郑州市人民政府申请行政复议，或在 3 个月内依法向中牟县人民法院提起行政诉讼。

附件：圃田一级物流基地占杨作业区项目国有土地上房屋征收与补偿方案



附 件

圃田一级物流基地占杨作业区项目国有土地上房屋征收与补偿方案

为加快我县新型城镇化建设步伐，进一步完善城市功能，改善城市面貌，提升城市形象，现依据规划启动圃田一级物流基地占杨作业区项目。为维护公共利益，保障被征收人的合法权益，保证征收工作的顺利进行，根据有关法律法规和政策的规定，结合征收范围内的实际情况，制定本方案。

一、征收目的

为加快我县新型城镇化建设步伐，加快县城基础设施完善、改造和提升，进一步提高城市功能，改善城市面貌，提升城市形象。

二、征收范围

圃田一级物流基地占杨作业区项目征收范围为：107国道以东、文通路以西、陇海铁路以南、万洪路以北围合区域规划红线范围内所有国有土地上的房屋及其附属物、构筑物。

三、征收补偿安置依据

(一)《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)。

(二)《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77

号)。

(三)《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)。

(四)《中牟县人民政府关于印发中牟县国有土地上房屋征收与补偿工作搬迁补助和临时安置补助费等费用标准的通知》(牟政文〔2015〕158号)。

(五)其他相关法律法规和政策。

四、征收人及征收单位

征收人：中牟县人民政府

征收部门：中牟县住房和城乡建设局

收实施单位：广惠街街道办事处

五、被征收房屋的认定及相关政策

(一)被征收房屋经有关部门认定合法，且房屋实际用途与权属证明标注的用途或有关部门认定的用途一致的，视为合法建筑，按照国有土地上房屋补偿标准予以补偿。被征收房屋经有关部门认定为不合法的，按照有关规定进行处理。

(二)被征收房屋的面积认定，以房权证上的面积为准；没有房权证的，以住房保障部门实测面积为准。

(三)被征收房屋的性质以《国有土地使用权证》上注明的土地用途和《房屋所有权证》上注明的房屋用途为准，未注明用途或注明不相符的以自然资源、住房保障等相关部门的认定为准。被征收房屋经县政府有关部门批准改变用途的，以批准改变

的实际用途为准。

(四)被征收房屋经有关部门确认为国有土地上房屋,但无法提供《国有土地使用权证》的,以房屋建筑面积为准,选择货币补偿的按照 500 元/平方米的标准从补偿款中扣除,选择产权调换的按照 500 元/平方米的标准补齐差价;土地使用权证过期的,以房屋建筑面积为准,选择货币补偿的按照 400 元/平方米的标准从补偿款中扣除,选择产权调换的按照 400 元/平方米的标准补齐差价。

无法提供《房屋所有权证》的,选择货币补偿的按照 200 元/平方米的标准从补偿款中扣除;选择产权调换的按照 200 元/平方米的标准补齐差价。

被征收房屋经有关部门认定为商业用途的,选择货币补偿的按照 500 元/平方米的标准从补偿款中扣除,选择产权调换的按照 500 元/平方米的标准补齐差价;认定为商业以外其他用途的,选择货币补偿的按照 200 元/平方米的标准从补偿款中扣除,选择产权调换的按照 200 元/平方米的标准补齐差价。

上述各项费用累计扣除或补差,费用累计不超过 500 元/平方米。被征收房屋评估价格低于 2000 元/平方米的,不再执行扣费政策。扣费及补差在发放补偿款时一并结算。

(五)征收有抵押权的房屋,依照国家有关担保的法律执行。

六、征收补偿方式及标准

征收补偿方式分为货币补偿与产权调换 2 种,被征收户可以

选择其中之一进行补偿。

（一）货币补偿

被征收人房屋以房地产市场评估价格为准进行补偿。

（二）产权调换

对选择产权调换的被征收户，以被征收房屋所在地为准，安置在后路俭社区内。被征收房屋和安置房屋按照套内面积 1:1 的比例进行产权调换，具体户型、楼层按被征收户签订协议的先后顺序自行选择。被征收房屋面积大于安置房屋面积的，按照被征收房屋的评估价格对被征收户进行补偿；被征收房屋面积小于安置房屋面积的，10 平方米以内（含 10 平方米）部分，由被征收户按照被征收房屋的评估价格进行购买，超出 10 平方米的部分，由被征收户按照安置房屋建成时的市场价值进行购买。面积相互补差部分在安置房屋交付时一并结算。

七、搬迁、临时安置补助费

（一）搬迁补助费

住宅房：根据被征收房屋的建筑面积，按照 15 元/平方米的标准发放搬迁补助费，合计不足 600 元的，按 600 元发放。选择货币补偿的发一次，选择产权调换的发二次。

非住宅房：根据被征收房屋的建筑面积，按照 20 元/平方米的标准发放搬迁补助费。选择货币补偿的发一次，选择产权调换的发二次。

被征收人房屋已出租的，在租赁期间，搬迁补助费发给房屋

承租人。

（二）临时安置补助费

住宅房：根据被征收房屋的建筑面积，按照每月 12 元/平方米的标准发放临时安置补助费，合计每月不足 500 元的，按照 500 元发放。选择货币补偿的一次性发放 6 个月，选择产权调换的一次性发放 12 个月，超出 12 个月、不足 36 个月未安置到位的，仍按照上述标准发放临时安置补助费。超出 36 个月、不足 48 个月未安置到位的，按照每月 20 元/平方米的标准发放临时安置补助费，超出 48 个月未安置到位的，按照每月 24 元/平方米的标准发放临时安置补助费。

非住宅房：选择货币补偿的，临时安置补助费按照被征收房屋房地产市场评估价的 4% 一次性发放；选择产权调换的，临时安置补助费按照被征收房屋房地产市场评估价的 8% 一次性发放，超过 36 个月未安置的，临时安置补助费协商议定。

八、停产停业损失补偿

（一）停产停业损失补偿条件

被征收房屋符合以下条件且确因征收对其生产经营活动造成损失的，给予停产停业损失，反之不予补偿：

1. 被征收房屋具有房屋权属证明或经有关部门认定为合法建筑，且房屋实际用途与权属证明标注的用途或有关部门认定的用途一致。

2. 具有合法、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。

(二) 补偿标准

1. 对能提供纳税证明的，按照近3年的纳税证明推算确定月平均利润值进行补偿，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。

2. 对符合免税政策，没有纳税证明的。按照个体工商业纳税最低起征点每月2万元营业额的标准推算月平均利润值进行补偿。

生产经营者承租房屋的，依照与被征收人的约定分配停产停业损失补偿费；没有约定的，由被征收人参考本方案相关补偿标准对生产经营者给予适当补偿。

(三) 补偿期限

商业、服务性行业补偿3个月，工业生产行业补偿6个月。

九、其他补偿标准

(一) 天然气补偿费用

天然气初装费按统一标准进行补偿，家庭用户按照3000元/户的标准进行补偿，商业及工业用户由被征收户提供相关票据，按照初装费50%的标准进行补偿，提供不出票据的，按照5000元/户的标准进行补偿。天然气预存费用，由被征收户持相关证件到燃气公司办理退费。

(二) 其他管线补偿费用

电话线、网线、有线电视线的迁移费用按照打包 500 元的标准进行补偿。

十、签约期限

签约时间为 2021 年 11 月 25 日—12 月 8 日。

十一、奖励政策

为奖励被征收人响应县委县政府号召，配合公共建设，积极搬迁，对在签约期限内按时签约的被征收人以《房屋所有权证》或住房保障部门实际测量面积为准作出如下奖励：在 2021 年 12 月 1 日 24:00 前签订协议并完成搬迁的，按照每户不超过 10000 元或 100 元/平方米（由被征收户自行选择）的标准发放奖励资金；2021 年 12 月 2 日 0:00—12 月 8 日 24:00 签订协议并完成搬迁的，按照每户不超过 5000 元或 50 元/平方米的标准发放奖励资金；2021 年 12 月 9 日 0:00 以后签订协议的，不再享受提前签约奖励资金。

十二、本方案仅适用于圃田一级物流基地占杨作业区项目规划红线内的征收补偿。未尽事宜的按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定执行。

抄送：县委各部门，县人武部。

人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，县检察院。

中牟县人民政府办公室

2021 年 10 月 25 日印发