

# 明确补偿政策 推进房屋征迁

## ——市中心城区内河水系综合开发工程指挥部副指挥长、指挥部办公室主任肖河就温凉河综合开发工程房屋征收补偿政策答记者问

本报记者 鹿玲 陈杰超

11月20日,市政府出台了《温凉河综合开发工程房屋征收决定》和《房屋征收通告》,自此,温凉河综合开发工程房屋征收工作正式启动实施。按照时间节点要求,2014年1月20日要完成温凉河示范段征迁工作;3月30日完成温凉河全线的房屋征收工作。日前,记者就温凉河综合开发工程房屋征收补偿相关政策,采访了市中心城区内河水系综合开发工程指挥部副指挥长、指挥部办公室主任、市城市管理局局长肖河。

**问:**温凉河综合开发工程房屋征收补偿政策出台依据是什么?

**答:**主要依据有:《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院第590号令)、《南阳市中心城区国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》(宛政〔2011〕49号)、《南阳市中心城区国有土地上房屋征收有关补偿和奖励办法》(宛政〔2011〕58号)、市政府《关于调整国家建设征收土地上青苗和附属物补偿标准的通知》(宛政〔2013〕47号)和《关于温凉河综合开发工程房屋征收的决定》(宛政〔2013〕65号)文件精神,结合我市中心城区实际,通过广泛征求意见,出台《南阳市温凉河综合开发工程房屋征收补偿实施细则》。

**问:**温凉河综合开发工程房屋征收范围确定后,征收补偿标准如何确定?

**答:**温凉河综合开发工程房屋征收范围确定为温凉河城区段(北起信臣路、南至滨河路,长7.28公里)沿岸区域和规划安置区域(3个集中安置区、6个城中村改造区、沿河企业自主开发区)。沿河控制宽度以南阳市规划管理部门确定的房屋征收范围为准。

**问:**被征收人房屋权属是如何认定的?由谁来组织认定?

**答:**被征收人房屋权属面积的认定,以房屋所有权证或土地证登记为准;对未依法登记、没有取得房屋所有权证或土地证的房屋,由辖区政府(管委会)组织有关部门进行认定。对符合下列条件之一的被征收人房屋予以补偿:一是有房屋产权证或房屋;二是有建房许可证,但未办理产权证;三是没有产权证和建房许可证,经有关部门认定为合法的房屋;四是本方案规定的其他补偿。对房屋合法性的认定,由辖区政府(管委会)组织认定并出具意见。认定为合法建筑的,可予以补偿;认定为违法建筑的,不予补偿。

**问:**对被征收人采取哪些办法进行补偿?

**答:**对被征收人的补偿采用货币补偿和产权调换两种形式进行,被征收人可以自行选择其一。具体采取何种补偿方式,由被征收人自由选择。

**问:**被征收人采取货币补偿方式是如何进行补偿的?

**答:**按照住建部《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号),货币补偿包括以下方面:

一是自建民房的货币补偿:一至二层自建民房:对持有房屋产权证(土地证)或经认定为合法的,由具有相应资质的房地产价格评估机构进行评估补偿。三层以上自建民房:对于确属一体建成的三层以上(含三层)砖混房屋,经认定为合法的,只作货币补偿,按400元/平方米补偿。自建民房三层未建的按200元/平方米补偿。其他砖混结构房屋:经认定为合法的,按征收房屋合法建筑的实际营业面积每平方米补助150元。

二是成套住宅和商业用房的货币补偿:根据有效产权面积,按照房地产市场评估价格确定。

三是车库、储藏室等附属设施:以房产证记载登记的用途为准,按照房地产市场评估价格,只进行货币补偿。

四是公建单位的货币补偿:按房地

产市场评估价格补偿。

五是集体土地附属物的补偿:按照市政府《关于调整国家建设征收土地上青苗和附着物补偿标准的通知》(宛政〔2013〕47号)执行,地上附属物包干费2.4万元。

突击搭建、抢占集体土地的违法建筑不予补偿。

**问:**被征收人采取产权调换方式是如何进行补偿的?

**答:**一是自建民房的产权调换:按照被征收人一、二层合法建筑面积进行置换。在规定的签约期限内,按时签订征收协议的被征收户,给予多置换安置房面积的奖励。每户置换安置房的建筑面积加上奖励的建筑面积之和,不得超过本户合法有效宅基地面积的2倍。产权调换时合法有效宅基地内未建房屋部分每平方米补交200元差额款。

二是成套住宅的产权调换:成套住宅的被征收人选择产权调换的,按照被征收房屋合法建筑面积进行1:1置换安置房。成套住宅按时签订征收协议的被征收户,给予多置换安置房面积的奖励,每户置换安置房的建筑面积可享受1:1.2标准。

三是集体经济经营用房:对于集体经济组织成员且享受村民待遇的人员(以公安户口为准,时间截止10月12日房屋征收范围确定之日),每人安置经营用房建筑面积6平方米。在规定的期限内签订征收协议的,按照每人4平方米经营用房标准,给予一定奖励。

四是商业用房的产权置换:在土地、房产、工商、税务四证齐全的情况下,根据有效产权面积按照1:1标准予以置换。

**问:**如何解决产权调换中被征收人要求置换面积与应置换面积的问题?

**答:**自建民房和成套住宅被征收人要求安置面积超出应置换建筑面积的,超出面积在20平方米之内(含20平方米)的,按安置房成本价格补交房款;超出20平方米的按交房时同地段房地产市场评估价格补交房款,最终以市房管局测绘面积为准,多退少补。被征收人要求安置面积小于应置换建筑面积的,差额部分按安置房成本价格予以补偿。

**问:**安置房的交房标准是什么?

**答:**安置房交房时,必须符合国家和住建部颁布实施的规范质量标准,并执行国家保修规定,大修基金由住用户缴纳。具备供暖、供热水的区域,其初装使用费由住用户支付。

**问:**在临时安置、住户搬迁、生活补助、经营用房停产停业、自行购房、按时搬迁、房屋装修等方面有哪些奖励措施?

**答:**一是临时安置费:①被征收人选择产权调换期房安置的(不提供过渡周转房的),过渡期限按36个月。临时安置费按被征收房屋合法建筑面积每平方米每月8元计算,一次性支付,每人每月不低于500元。由于非被征收人原因,造成实际过渡期限超过协议约定期限的,超期时间内双倍支付临时安置费。过渡期从被征收人签订补偿安置协议、腾空房屋、交钥匙之日起计算。②被征收人选择货币补偿的,按被征收房屋合法建筑面积,一次性发放两个月的临时安置费,每户每月不低于500元。

二是搬迁补助费:按房屋合法建筑面积,每平方米补助8元。

三是生活补助费:按常住人口数,每人一次性补助300元。

四是停产停业损失补偿:按照被征收房屋合法建筑的实际营业面积每平方米补助150元。

五是购房补助费:选择货币补偿的,按被征收房屋合法建筑面积每平方米补助400元。

六是搬迁奖励费:在房屋征收决定规定的签约期限内,被征收人按期完成搬迁的,分别给予一定奖励:①公告之日起20日内签订征收补偿协议、交钥匙、腾空房屋的,每宅奖励3万元;②公告之日起第21日至40日内签订征收补偿协议、交钥匙、腾空房屋的,每宅

奖励2万元;③公告之日起第41日至60日内签订征收补偿协议、交钥匙、腾空房屋的,每宅奖励1万元。

七是成套住宅的装修补偿:由辖区政府和房地产评估机构根据实际情况,制定装修评估标准,按照评估确定的类别单价进行补偿(装修评估标准另发)。

八是选房次序奖励:依据被征收人签订补偿安置协议的先后顺序,挑选栋号、楼层、面积及户型。

**问:**被征收人的房屋大修基金、契税、办证费、燃气和有线等初装费、楼层差补偿、子女就学、户籍管理、医疗保险、养老保险、困难补助等方面有哪些便民政策和措施?

**答:**一是原住房大修基金问题:①房改房的房屋维修资金:根据国家有关规定,房屋灭失后,房改房的房屋维修资金已交存到财政专户的,个人交纳部分分分户账中的账面余额由财政部门退还给原交款单位;未转至财政专户的,个人交纳部分分分户账中的账面余额由原收缴单位予以退还。②房改房以外的商品房、经适房等房屋维修资金:已交存至物业维修资金专户的,其房屋维修资金分分户账中的账面余额由房管部门退还业主;尚未交存至物业维修资金专户的,由原收缴单位退还业主。二是涉迁户重新购置房屋的契税问题:根据国家有关规定,被征收人选择房屋产权调换的,若不需缴纳房屋调换差价的,对新换住房免征契税;缴纳房屋调换差价的,对差价部分按规定征收契税。被征收人选择货币补偿以重新购置房屋的,购房成交价格不超过货币补偿的,对新购住房免征契税;购房成交价格超过货币补偿的,对差价部分按规定征收契税。

三是安置房办理房产证问题:根据便民利民原则,市政府协调土地、房管等部门,对温凉河综合开发安置小区的被征收人,办理完全产权房产证。

四是燃气、有线、宽带等初装费补偿问题:对燃气、有线电视等附属设施,凭设施初装凭证,根据市场现行标准,对初装或迁移的项目进行补偿。

五是多层住房的楼层差补偿问题:选择货币补偿方式补偿的,根据原楼层等因素,按照房产评估机构的评估价格予以补偿;选择产权调换方式的,采取先签协议优先挑房的办法,予以奖励,不再向住用户收取楼层差价。

六是涉迁居民子女过渡期上学问题:新生入学,愿在租住地周围学校入学的,由租住地教育局协调安置入学;愿意到原居住地学区学校就读的,由原居住地教育局负责安排入学;已在原居住地就读的,按学籍管理规定办理。被征收人子女入学时,要持温凉河房屋征收协议、规范的租房合同、户口簿等证件,报学校审核后,予以妥善安排。

七是涉迁居民户籍管理问题:温凉河综合开发3年过渡期内,涉迁人员的户口管理及户籍登记地址维持现状不变,办理户口手续仍在原户籍所在地派出所办理。3年过渡期后,涉迁人员按实际居住地办理户口迁移登记。

八是涉迁居民医疗保险问题:已参加城镇职工或城镇居民基本医疗保险的人员,可按原参保办法继续参保缴费。灵活就业人员可按我市有关规定,通过劳动保障事务代理机构或社区劳动保障服务机构代理参保,也可以个人持相关手续到辖区医疗保险经办机构直接缴费参保。未参加城镇居民基本医疗保险的人员,按照自愿原则,可通过所在社区、街道办事处或乡镇人民政府劳动保障工作机构登记参保。学生、幼儿可通过学校、幼儿园登记参保。

九是涉迁居民养老保险问题:已经参加企业职工或城乡居民养老保险的人

员按照原参保的单位和账户继续缴费,不需要转移。已经符合条件享受养老保险待遇的人员,继续由原渠道支付。

十是温凉河涉迁困难户认定和迁移问题:按照属地管理原则,符合城市低保条件的人员到户籍所在地的社区提出申请,由各区对符合条件的困难群众及时纳入低保范围。对已享受城市低保待遇的人员,如果因拆迁转移到其他地方居住,户口随之移走的,协调新户口所在地民政部门办理移交手续。户口没有迁走的,继续享受低保待遇。

**问:**安置区设置上是如何实现就近安置的?

**答:**对房屋被征收人的安置,根据沿岸住户分布情况、区域划分、民俗风情等实际情况,采取“分区域就近安置”的原则进行科学划分,妥善安置到10个区域,尽可能使原辖区居民仍就近生活居住,力争实现就近安置。

一是信臣路至张衡路段:该区域被征收人原则上集中安置到信臣路与仲景路交叉口西南角七里园枣西城中村改造区域、两相路与仲景路交叉口西北角弹药库区域、两相路与仲景路交叉口西南角七里园旧区改造区域、仲景路与信臣路交叉口东南侧区域。

二是张衡路至光武路段:该区域被征收人原则上集中安置到张衡路南侧净土庵闫庄美丽之都城中村改造区域、净土庵荣祥路以东、工农路以西城中村改造区域、汉冶路与工农路交叉口西南角北关社区玉皇庙城中村改造区域、人民路东侧、光武路北侧改造区域。

三是光武路至新华路段:该区域被征收人原则上集中安置到光武路南侧小北关城中村改造区域、光武路至张衡路段安置区域。

四是河街区域:该区域的被征收人采用原地集中安置。

沿河有正在实施或拟实施的城中村、旧城改造项目,其被征收住用户在本改造项目范围内集中安置。

**问:**温凉河综合开发工程房屋征收期限是什么?

**答:**本项目征收搬迁期限为130天,自2013年11月20日至2014年3月30日。2013年11月20日前完善温凉河沿线房屋征收补偿相关手续,下发房屋征收决定及公告。2014年1月20日前完成温凉河示范段(信臣路至光武路段)房屋征收补偿工作。2014年3月底前完成温凉河全线房屋征收补偿工作。

**问:**征收区域内房屋征收补偿和居民安置工作由哪些单位组织实施?

**答:**温凉河综合开发区域内的房屋征收补偿安置工作由辖区政府(管委会)具体负责。公建单位由市住建委征收办实施。被征收人签订产权调换、货币补偿协议和居民安置意向书,由辖区政府(管委会)负责组织实施。

征收区域内房屋及地面附属物的拆除,由具有相应资质、有安全生产许可证的施工单位统一实施,其他任何单位和个人(含被征收人)不得擅自拆除。

**问:**市内河指挥部、宛城区、高新区和市住建委征收办的办公地点、联系及监督举报电话是什么?

**答:**市中心城区内河水系综合开发工程指挥部位于张衡路南、工农路以东温凉河桥东沿河向南300米。监督举报电话:0377-63316137、63316105、63316136。邮箱:NYNHZL@163.com。

宛城区内河水系综合开发工程指挥部位于工农北路宛城区国税局建设分局院内。联系电话:0377-60887676、60881616、15139017129。

高新区内河水系综合开发工程指挥部位于七里园东街都市阳光楼下。联系电话:0377-60359885、13707637865、13503879692。

市住建委征收办位于新华东路、仲景路西侧200米路北,联系电话:0377-63220914、036

### 信息速递

## 市交通运输局 强化政风行风建设

本报讯(通讯员高新高)近日,市交通运输局采取6项措施,强化政风行风建设。

以“一改双优”和“政风行风建设活动”为载体,进一步加强机关建设,提升机关效能。严格落实行政审批问责制度,规范行政审批行为,深入推动服务带动工作,全面提升交通运输行业的服务水平,促进行风建设,提高工作效率。进一步加大公路“三乱”治理工作,加强明察暗访力度,严肃查处违规违纪行为,进一步加强和规范治超站点设置,进一步完善路面监控网络,进一步健全和完善治超长效机制。积极推进党务政务公开,全面落实《信息公开条例》,自觉接受社会监督,真正树立“以民为本、文明执法、干净干事、规范管理、优质服务”的行业新风气。深入开展民主评议政风行风活动,广泛征集群众意见建议,认真解决群众反映的突出问题,不断提高服务水平。加强执法队伍建设,培养交通行政执法人员良好形象,努力建设一支纪律严明、作风过硬、训练有素、保障有力的执法队伍。⑧6

## 南召县交通运输局 交通运输扶贫成效显著

本报讯(通讯员侯政敏)南召县交通运输局扎实推进交通运输扶贫工作,并取得明显成效。

该局于2013年初成立了交通运输扶贫工作领导小组,并安排队员进驻帮扶村开展调研工作。针对贫困村贫困户的不同情况,分层开展扶贫解困工作。截至目前,该局已完成农村公路通村通组道路路面硬化工程8个,涉及6个乡镇8个村组,总里程11.2公里,总投资180万元,占年交通扶贫计划投资80万元的22.5%。⑧6

## 唐河县交通运输局 做好冬季安全防范工作

本报讯(通讯员高新高)入冬以来,唐河县交通运输局积极行动,采取多项措施,努力做好冬季安全防范工作。

该局严把运输经营者市场准入关、营运车辆技术状况关、营运驾驶员从业资格关。对长、短途客运班线和公交车辆进行拉网式检查。严格落实安全责任制,扎实做好冬季和节日的公路交通保障工作,保障公路安全畅通。建立与相关部门的联动机制,完善特殊天气条件下安全运营应急预案。加大公路巡查力度,落实责任,及时消除冰雪天气造成的安全隐患。做好应急处置和值班工作。全面深入排查辖区及本系统冬季安全生产隐患,坚决防止各类安全事故发生。⑧6

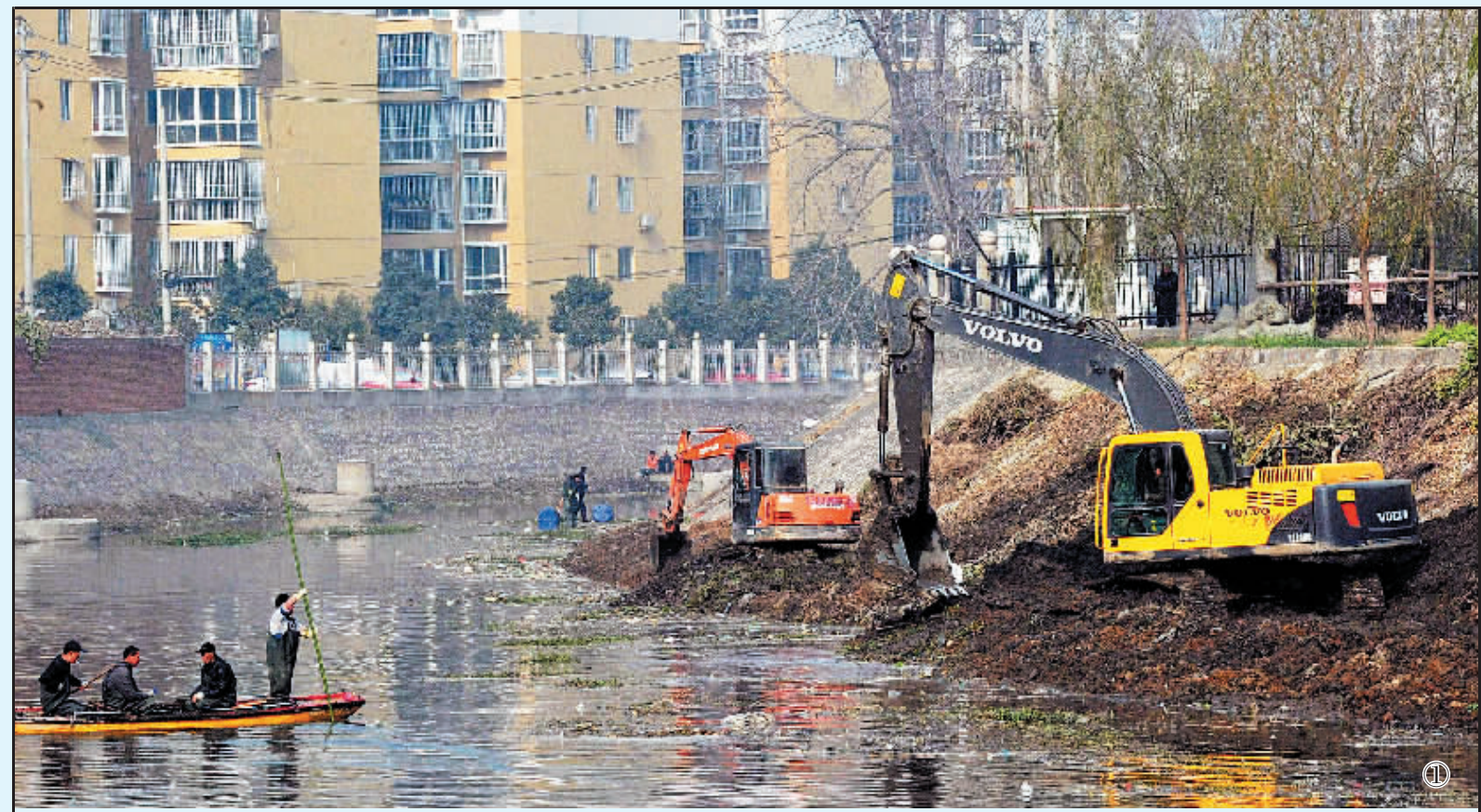
## 宛城区瓦店镇 清洁家园行动见实效

本报讯(通讯员姜澎)自全市“清洁家园行动”启动以来,宛城区瓦店镇党委、政府精心组织,科学部署,党员干部、人大代表带头,在全镇范围内共清除纸质小广告1800余个,高标准覆盖墙体喷绘广告3000余平方米,平整清理建筑垃圾、运输生活垃圾80余堆,90多吨,规范广告50余处,取缔店外经营30余家,已累计投入资金25万元,购置垃圾箱10个,垃圾运输车3辆。如今,瓦店镇农村环境卫生得到极大改观,群众卫生意识得到提高,全镇生态环境得到改善。⑧2

## 内乡县治超办 严查违法运输行为

本报讯(通讯员黄松)内乡县治超办认真分辖区内车辆超限超载成因和过境超限超载车辆流向,实施“三个三”治理措施,取得明显成效。

“三个三”即划分出三类公路,理出三个治理重点,采取三项治理措施。三类公路指高速公路、干线公路、农村公路。三个治理重点是:以泰隆水泥厂等为重点的货源集散地;以宁西铁路复线工程和产业集聚区为重点的工业辐射带;以温河沿岸砂石主要运输通道和三条达标示范路为重点的保护区。三种治理办法指:加强源头管理,要求运政部门从私自改装车辆入手,加强对维修企业和个体户的监督检查;开展联合执法,加大路面治理力度,卸罚并举,做到重点路段重要时段重点执勤,坚决消除违法状态;建立健全信息抄告制度,公安、交通、工商、工信、质检等部门相互抄告,形成信息共享,合力治理的良好局面。⑧6



## 城建掠影

12月18日,施工人員冒着严寒清理城区内河淤泥。目前,护城河、梅溪河、三里河、汉城河等内河清障工程进展顺利。⑧6

图①:大型机械在三里河清淤淤泥。  
图②:施工者在梅溪河清淤。

本报记者 崔培林 摄