鼓政〔2020〕21号

鼓楼区人民政府

关于对鼓楼区自由路东段南光明街周边棚户区改造项目一期实施房屋征收的决定

因公共利益需要，为提升城市品位，维护被征收人合法权益，保障自由路东段南光明街周边棚户区改造项目一期的顺利实施。按照国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划的要求，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院590号令）、《开封市国有土地上房屋征收与补偿的试行意见》（汴政〔2011〕110号）、《开封市国有土地上房屋征收补偿安置及补助、奖励标准的暂行规定》（汴政〔2012〕12号）、《开封市棚户区改造货币化安置实施细则》（汴政〔2016〕36号）、《开封市人民政府办公室关于进一步规范国有土地上房屋征收与补偿工作的通知》（汴政办〔2018〕14号）等房屋征收法规和政策，开封市鼓楼区人民政府依法作出鼓楼区自由路东段南光明街周边棚户区改造项目一期房屋征收决定，决定对该项目规划范围内房屋实施征收。

一、征收项目名称

鼓楼区自由路东段南光明街周边棚户区改造项目一期。

二、征收范围

该项目征收范围：内顺城路宋门至新开门段城墙内侧规划范围内房屋及附属物，需征收约292户，房屋总面积约21273.12平方米。

三、征收实施时间

自房屋征收决定公告之日起实施。

四、房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

五、房屋征收部门

房屋征收部门为开封市鼓楼区房屋征收中心，负责组织实施该项目房屋征收与补偿工作。

被征收人对本房屋征收决定不服的，可自本决定公告之日起60日内向开封市人民政府申请行政复议，也可自本决定公告之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。

附件：1.《关于鼓楼区自由路东段南光明街周边棚户区改造

项目一期房屋征收补偿安置方案》

2.《开封市国有土地上房屋征收补偿安置及补助、奖

励标准的暂行规定》

3.《开封市国有土地上房屋征收附属设施及附属物补

偿标准》

4.《开封市棚户区改造货币化安置实施细则》

5.《开封市人民政府办公室关于进一步规范国有土地

上房屋征收与补偿工作的通知》

2020年7月14日

附件1

鼓楼区人民政府

关于鼓楼区自由路东段南光明街周边棚户区

改造项目一期房屋征收补偿安置方案

根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院590号令）、《开封市国有土地上房屋征收与补偿的试行意见》（汴政〔2011〕110号）、《开封市国有土地上房屋征收补偿安置及补助、奖励标准的暂行规定》（汴政〔2012〕12号）、《开封市棚户区改造货币化安置实施细则》（汴政〔2016〕36号）、《开封市人民政府办公室关于进一步规范国有土地上房屋征收与补偿工作的通知》（汴政办〔2018〕14号）等房屋征收有关规定,结合该项目实际情况，制定该项目国有土地上房屋征收补偿方案。

一、征收范围

该项目征收范围：内顺城路宋门至新开门段城墙内侧规划范围内房屋及附属物，需征收约292户，房屋总面积约21273.12平方米。

二、征收依据

国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院590号令）、《开封市国有土地上房屋征收与补偿的试行意见》（汴政〔2011〕110号）、《开封市国有土地上房屋征收补偿安置及补助、奖励标准的暂行规定》（汴政〔2012〕12号）、《开封市棚户区改造货币化安置实施细则》（汴政〔2016〕36号）、《开封市人民政府办公室关于进一步规范国有土地上房屋征收与补偿工作的通知》（汴政办〔2018〕14号）等有关规定。

该项目经市、区相关部门批准，已具备以下要件：

（一）市发展改革部门出具的征收房屋建设活动符合国民经济和社会发展规划的文件。

（二）市规划部门出具的征收房屋建设活动符合城乡规划的文件。

（三）市国土资源部门出具的征收房屋建设活动符合土地利用总体规划的文件。

（四）区发展改革部门出具的征收房屋建设活动纳入区国民经济和社会发展年度计划的文件。

三、征收部门

该项目房屋征收主体为开封市鼓楼区人民政府，开封市鼓楼区房屋征收中心为征收部门，负责组织实施该项目房屋征收与补偿工作。

四、征收实施时间

自房屋征收决定公告之日起实施。

五、评估机构选定

鼓楼区人民政府做出房屋征收决定后，由鼓楼区房屋征收部门在征收范围内公布房地产价格评估机构的名单、基本信息，并将协商选定房地产价格评估机构的期限等相关事宜告知被征收人。

被征收人应当在规定期限内协商选定房地产价格评估机构，协商一致的由房屋征收部门公布选定结果。被征收人在规定期限内无法达成一致的，由房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定或者采取随机方式确定。采用投票方式确定的，参与投票的被征收人数量应超过被征收人总数的50%，超过50%的投票人选择同一房地产价格评估机构的为多数决定；采取随机方式确定的，可在摇号、抽签两者之中选其一。参与投票决定或者随机选定的房地产价格评估机构不得少于三家。以投票或者随机方式确定房地产价格评估机构的应当由公证部门现场公证。

六、征收补偿方式

该项目房屋征收实行货币补偿和房屋产权调换补偿方式。根据规划，该项目房屋产权调换实行异地安置房屋产权调换。

**（一）货币补偿**

对被征收房屋价值的补偿，不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。具体货币补偿金额，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照住建部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房［2011］77号）评估确定。

依据《开封市国有土地上房屋征收补偿安置及补助、奖励标准的相关规定》（汴政[2012]12号）有关规定，被征收人选择货币补偿的，按照被征收房屋的房地产市场评估价给予补偿；在此基础上，按照被征收房屋房地产市场评估价的30%给予自行安置补助。

同时，根据《开封市棚户区改造货币化安置实施细则》（汴政〔2016〕36号）文件精神，棚户区改造项目征收住宅房屋时，被征收人选择货币化安置的，且在征收补偿方案规定的搬迁期限内签约并完成搬迁的，可在我市现行房屋征收货币补偿自行安置补助政策的基础上，再按不高于其房屋合法建筑面积市场评估价的10%给予一次性货币化安置奖励。非住宅或被认定为住改非的房屋不适用本条款。

**（二）产权调换**

住宅房屋选择房屋产权调换的被征收人，在征收决定作出后，按照本项目《安置房选房工作相关事项的通告》要求，选择用于产权调换的安置房。

1.安置房基本情况

该项目安置用房共计281套，其中：

一是位于金明大道南段西侧龙成御苑小区共计38套，政府限定均价3145元/㎡，市场优惠均价3330元/㎡，市场均价3700元/㎡。

二是位于复兴大道东段南侧复兴花园小区19套，政府限定均价4300元/㎡，市场优惠均价4552.94元/㎡，市场均价5058.82元/㎡。

三是位于魏都路南侧圳宇枫景小区（高层）98套，政府限定均价3820元/㎡，市场优惠均价4045元/㎡，市场均价4494元/㎡；圳宇枫景小区（多层）42套，政府限定均价3930元/㎡，市场优惠均价4162元/㎡，市场均价4624元/㎡。

四是位于金明大道南段东侧东京御苑小区48套，政府限定均价3700元/㎡，市场优惠均价3918元/㎡，市场均价4353元/㎡。

五是位于劳动路北段东侧仁和新苑小区10套，政府限定均价3442.5元/㎡，市场优惠均价3645元/㎡，市场均价4050元/㎡。

六是位于劳动路北段西侧仁和馨园小区1套，政府限定价3395.84元/㎡，市场优惠价3595.59元/㎡，市场均价3995.1元/㎡。

七是位于东京大道东段北侧仁和苑小区24套，其中六层22套，政府限定价3383元/㎡，市场优惠价3582元/㎡，市场价3980元/㎡；五层2套，政府限定价3442.5元/㎡，市场优惠价3645元/㎡，市场价4050元/㎡。

八是位于复兴大道北侧圳宇花园小区1套，政府限定价3442.5元/㎡，市场优惠价3645元/㎡，市场价4050元/㎡。

住宅房屋产权调换的安置房面积原则上接近被征收人应安置面积。根据面积接近原则，被征收人安置两套以上住房的，安置房楼层应高低搭配。安置房分层价格按楼层增减系数确定。

安置房源套数、户型图、面积、楼层、价格等相关资料，以作出项目指挥部现场公示为准。

2.住宅安置房建设及入住条件

（1）安置房屋建设将严格按照规划和建筑设计标准施工，工程质量保证符合国家建设工程安全质量标准。

（2）安置住房必备基本居住条件：通水、通电、通气、安装套内门、室内墙面为涂料、厨房、卫生间铺地板砖、贴瓷片、安装洁具等。

（3）该项目所用复兴花园小区安置房源交付方式为“毛坯交付”

3.住宅房屋产权调换的结算

结合该项目实际情况，被征收人应安置面积包括被征收房屋合法建筑面积、套型补助面积、异地安置补助面积和其他应安置面积。征收范围内同一被征收人的房屋应合并计算应安置面积，只享受一次异地安置补助面积。被征收人享受安置房市场优惠价格面积原则上不超过20平方米。

征收多层住宅安置为中高层住宅的，给予被征收人4平方米的套型补助面积。被征收人非单元式住宅安置为多层住宅的，应安置房屋每套无偿给予6平方米的套型补助面积；安置为中高层或高层住宅的，应安置房屋无偿给予8平方米的套型补助面积。

被征收人异地安置的，给予20平方米的异地安置补助面积。古城墙内外迁安置的，其中10平方米无偿给予奖励，另10平方米享受安置房的政府限定价格优惠。

结算方法：安置房建筑面积与被征收房屋合法建筑面积相等部分，结算被征收房屋房地产市场评估价格与安置房政府限定价格的差价；套型补助面积和异地安置补助面积按照以上两款规定结算，其他应安置面积按照安置房政府限定价格结算；安置房建筑面积超出应安置面积部分，被征收人按照安置房的市场优惠价格结算。

4.非住宅产权调换的结算

非住宅的被征收人选择产权调换的，计算、结清被征收房屋的市场评估价值与用于产权调换安置房屋的差价。

七、过渡方式和过渡期限

（一）被征收人实行产权调换的，由被征收人自行过渡。过渡期自被征收房屋交付征收部门之日计算，龙成御苑小区一期、二期安置房源过渡期限为12个月；复兴花园小区安置房源过渡期限为36个月；圳宇枫景小区安置房源高层过渡期限为36个月，多层过渡期限为24个月；东京御苑小区安置房源过渡期限为36个月；仁和苑、仁和馨园、仁和新苑、圳宇花园小区安置房源过渡期限为12个月。具体过渡期限在征收补偿协议中约定。

（二）不属被征收人或直管公房承租人的原因造成超期过渡的，临时安置费自逾期之月起双倍计发。

八、未经登记建筑的认定和处理

对未经登记建筑的调查、认定和处理，应坚持尊重历史、实事求是、依法合理、和谐征收的原则，对以下房屋按下列标准给予被征收人补偿。

（一）经发证机关认定的具有《建设工程规划许可证》（建筑许可证）的建筑；

（二）经市规划部门认定的1984年航测图上有标识的砖木或砖混结构的建筑。

属上述两种情形之一的按合法建筑补偿标准给予补偿。

（三）经发证机关认定的未超过批准期限的临时建筑，按已使用期限的剩余价值参考剩余使用期限确定补偿金额。临时建筑未明确使用期限的，使用期限按2年确定。

（四）自建自用房屋未办理建设规划手续且该建筑利益关系人不能提供房屋有关手续的，按下列条款处理：

第一层房屋。在房屋征收决定确定的期限内完成搬迁的，按《开封市国有土地上房屋征收补偿安置及补助、奖励标准的暂行规定》(附件2)相应标准给予补助的同时，再给予500元/平方米的奖励。实行产权调换时，其建筑面积的50%计入应安置面积。

第二层房屋。在房屋征收决定确定的期限内完成搬迁的按《附件2》相应标准给予补助的同时，再给予300元/平方米的奖励。实行产权调换时，其建筑面积的30%计入应安置面积。

第一、二层房屋规定计入的应安置面积应与其合法建筑面积合并计算应安置面积，不予分割安置。

第三层（含三层）以上房屋不予补偿，按《附件》相应标准给予补助，不计入应安置面积。

（五）简易结构建筑，按《附件》相应标准给予补助，不计入应安置面积。

（六）违法建筑不予补偿。

九、直管公有房屋的补偿

（一）直管公有住宅的承租人参加房改未取得全部产权的，应依照现行房改政策购买剩余部分产权，取得全部产权后按私有住宅给予补偿；不愿购买剩余部分产权的，按该房屋的市场评估价扣除该部分房改款后按私有住宅给予补偿。

（二）直管公有住宅的承租人未参加房改的，可先依照现行房改政策购买全部产权后按私有住宅给予补偿。承租人不参加房改的，选择货币补偿的，被征收房屋货币补偿金额的75%补偿给承租人，25%补偿给产权人，货币补偿自行安置补偿费由承租人和产权人按上述比例分享;选择产权调换的，承租人按其承租房屋房地产市场评估价的75%与所调换安置房的价值结算差价，结算方法按私有房屋产权调换的有关规定执行。承租人的应安置面积包括其承租房屋的合法建筑面积、套型补助面积、异地安置补助面积。房屋征收部门应将直管公有住宅货币补偿金额的25%支付给产权人。

单位自管公有住宅可参照执行。

（三）直管公有非住宅实行货币补偿。产权人与承租人有约定的从其约定;未作约定的，被征收房屋货币补偿金额40%补偿给承租人，60%补偿给产权人。

搬迁奖励、搬迁费、临时安置费和非住宅停产停业补偿按规定标准对承租人计发。

十、“住改非”房屋的补偿

被征收人在房屋征收部门通知暂停办理新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等事项前，已将其合法住宅房屋改为经营性用房且具备营业执照、税务登记证等合法经营手续的，其房屋的实际用途和用于经营的房屋面积，由鼓楼区人民政府组织区建设规划、监察、工商、税务、街道办事处（社区）、房屋征收等相关部门确认，对此类房屋的补偿，首先，按照住宅房屋评估其房地产市场价格，以此确定房屋补偿金额，在此基础上，可根据实际情况给予适当补偿。适当补偿的标准为：按其住宅房屋市场评估价与经营性用房市场评估价差额的80%给予适当补偿。

十一、其他补偿

被征收房屋附属设施、附属物、其他应拆除物的补偿以及搬迁费、临时安置费、非住宅停产停业补偿费等按照《河南省实施国有土地上房屋征收与补偿条例若干规定》、《开封市国有土地上房屋征收补偿安置及补助、奖励标准的暂行规定》等执行。

十二、签约期限及奖励

该项目签约期限为45天，签约期限内前30天为搬迁奖励期限。

被征收人在规定的搬迁奖励期限内签订征收补偿协议并完成搬迁的，对被征收人按其被征收房屋合法建筑面积300元/㎡的标准给予搬迁奖励，并给予同一被征收人30000元率先搬迁奖励。

超过搬迁奖励期限不再奖励。具体搬迁奖励期限由鼓楼区房屋征收部门在征收现场公布的搬迁奖励通告中予以明确。

十三、补偿决定及强制执行

（一）鼓楼区房屋征收部门与被征收人在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，由鼓楼区房屋征收部门报请开封市鼓楼区人民政府依照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，按照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。

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。

（二）被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的搬迁期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的鼓楼区人民政府依法申请人民法院强制执行。

十四、住房保障和照顾政策

被征收人的应安置面积不足50平方米且他处无住房的，不足部分享受政府帮扶价。政府帮扶价为安置房政府限定价格的50%。

对征收范围内生活自理有困难的残疾人，在安置房楼层选择上可给予适当照顾。

十五、征收活动中涉及的不可移动文物，按照《中华人民共和国文物保护法》等法律、法规实施原址保护。

十六、办公地点及联系方式

地 址：北顺城街中华社区对面

联 系 人：第一组 雷延民 联系电话：18703788121

第二组 马 虹 13837856316

第三组 王艳冰 13598764644

第四组 李 萌 13503781660

第五组 牛 玲 13633781989

第六组 陈金钟 18537882840

十七、其他需要说明的问题

为保障征收工作顺利推进，房屋征收决定作出后7个工作日内，请被征收人将相关材料（如：产权证、建筑许可证、工商营业执照、税务登记证等）交于征收部门。否则因此产生的后果将由被征收人自行承担。

本方案由鼓楼区房屋征收部门负责解释。在征收活动中遇到的其他问题，另行研究处理。

鼓楼区人民政府

2020年7月14日

附件2

开封市国有土地上房屋征收补偿安置

及补助、奖励标准的暂行规定

为规范本市国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、住建部《国有土地上房屋征收评估办法》和《开封市国有土地上房屋征收与补偿的试行意见》等相关法律、法规和政策，结合本市实际，制定本规定。

一、基本原则

坚持依法征收、和谐征收、让利于民、阳光操作的原则，实现“五十平米解困帮扶、二十平米改善居住、异地安置以奖代补、古城外迁重奖贡献、政府限价让利于民、市场优惠求大求好”。

二、货币补偿和自行安置补助

被征收人选择货币补偿的，按照被征收房屋的房地产市场评估价给予补偿；在此基础上，按照被征收房屋房地产市场评估价的30%给予自行安置补助。

三、住宅房屋产权调换的安置补助面积和结算方法

**（一）安置补助面积**

安置补助面积包括套型补助面积、回迁安置补助面积和异地安置补助面积。征收范围内同一被征收人的房屋应合并计算应安置面积，只享有一次异地安置补助面积或回迁安置补助面积。

被征收人享受安置房市场优惠价格面积原则上不超过20平方米。

1.套型补助面积

被征收人非单元式住宅安置为多层住宅的，应安置房屋每套无偿给予6平方米的套型补助面积；安置为中高层或高层住宅的，应被征收人多层住宅安置为中高层或高层住宅的，应安置房屋每套无偿给予4平方米的套型补助面积。

2.回迁安置补助面积

古城墙外根据城市规划具备回迁安置条件的，被征收人选择回迁安置时，按照政府限定价格给予20平方米回迁安置补助面积优惠。

3.异地安置补助面积

被征收人异地安置的，给予20平方米的异地安置补助面积：古城墙内外迁安置的，其中10平方米无偿给予奖励，另10平方米享受安置房的政府限定价格优惠；古城墙外异地安置的，其中5平方米无偿给予奖励，另15平方米享受安置房的政府限定价格优惠。

**（二）结算方法**

安置房建筑面积与被征收房屋合法建筑面积相等部分，结算被征收房屋房地产市场评估价格与安置房政府限定价格的差价；安置补助面积按本条第（一）项相关规定结算；安置房建筑面积超出应安置面积部分，被征收人按照安置房的市场优惠价格结算。

四、非住宅产权调换的结算

非住宅的被征收人选择产权调换的，计算、结清被征收房屋的市场评估价值与用于产权调换安置房屋价值的差价。

五、“住改非”适当补偿的标准

按其住宅房屋市场评估价与经营性用房市场评估价差额的80%给予适当补偿。

六、直管公有房屋的补偿

（一）直管公有住宅的承租人参加房改未取得全部产权的，应依照现行房改政策购买剩余部分产权，取得全部产权后按私有住宅给予补偿；不愿购买剩余部分产权的，按该房屋的市场评估价扣除该部分房改款后按私有住宅给予补偿。

直管公有住宅的承租人未参加房改的，可先依照现行房改政策购买全部产权后按私有住宅给予补偿。承租人不参加房改，选择货币补偿的，被征收房屋货币补偿金额的75%补偿给承租人，25%补偿给产权人，货币补偿自行安置补助费由承租人和产权人按上述比例分享；选择产权调换的，承租人按其承租房屋房地产市场评估价的75%与所调换安置房的价值结算差价，结算方法按私有房屋产权调换的有关规定执行。承租人的应安置面积包括其承租房屋的合法建筑面积、套型补助面积、回迁安置补助面积或异地安置补助面积。房屋征收部门应将直管公有住宅货币补偿金额的25%支付给产权人。

单位自管公有住宅可参照执行。

（二）直管公有非住宅实行货币补偿的，产权人与承租人有约定的从其约定；未作约定的，被征收房屋货币补偿金额的40%补偿给承租人，60%补偿给产权人。

搬迁奖励、搬迁费、临时安置费和非住宅停产停业补偿费按规定标准对承租人计发。

七、搬迁奖励标准

被征收人在规定的搬迁期限内签订征收补偿协议并完成搬迁的，对被征收人按其被征收房屋合法建筑面积给予不超过100元/平方米的奖励。

被征收人率先签订征收补偿协议并完成搬迁的，结合被征收房屋的合法建筑面积及搬迁时间可另给予同一被征收人不超过10000元的率先搬迁奖励。

具体奖励标准在房屋征收部门公布的征收补偿方案中予以明确。

八、搬迁费、临时安置费、非住宅停产停业补偿费标准及过渡期限

（一）搬迁费：按被征收房屋合法建筑面积10元/平方米的标准计发（不足300元的，按300元计发）；安置房为期房的按上述标准双倍计发。

（二）临时安置费：住宅期房安置的，按被征收房屋合法建筑面积10元/平方米/月的标准计发（月不足300元的，按300元计发）。

（三）停产停业补偿费：非住宅期房安置的，按被征收房屋房地产市场评估价0.5%/月的标准计发。

（四）过渡期限：根据安置房建设周期等因素在征收补偿协议中具体约定。安置房为多层建筑的，过渡期限原则上不超过24个月，高层（含中高层）建筑原则上不超过36个月。

不属被征收人或直管公有房屋承租人的原因造成超期过渡的，临时安置费或非住宅停产停业补偿费自逾期之月起双倍计发。

（五）被征收人选择货币补偿的，对被征收人按以上标准计发3个月的临时安置费或停产停业补偿费。

九、被征收房屋附属设施及附属物等补偿标准，按照本规定附件《开封市国有土地上房屋征收附属设施及附属物补偿标准》执行。

十、住房保障和照顾政策

（一）被征收人符合住房保障条件并申请购买经济适用住房或承租廉租住房的，对被征收人实行货币补偿。被征收人不需通过摇号等方式即可优先购买经济适用住房或承租廉租住房。

（二）被征收人的应安置面积不足50平方米且他处无住房的，不足部分享受政府帮扶价。政府帮扶价为安置房政府限定价格的50%。

（三）对征收范围内生活自理有困难的残疾人，在安置房楼层选择上可给予适当照顾。

十一、本规定自公布之日起施行。本规定公布施行前的相关规定同时废止，之前已取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有规定办理。

市属各县国有土地上房屋征收补偿安置及补助、奖励标准，可参照本规定结合当地实际，另行制定。

附 件3

开封市国有土地上房屋征收附属设施

及附属物补偿标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 现状特征 | 单位 | 标准（元） |
| 1 | 无证建筑 | 砖木结构 | ㎡ | 450-500 |
| 砖混结构 | ㎡ | 500-550 |
| 地下室 | ㎡ | 500 |
| 砖混结构室外楼梯 | ㎡ | 200 |
| 简易结构 | ㎡ | 100-150 |
| 简易棚 | ㎡ | 50 |
| 2 | 果树（补偿费） | 初果期 | 棵 | 100 |
| 衰果期 | 棵 | 200 |
| 盛果期 | 棵 | 300 |
| 3 | 乔木（伐除费） | 胸径在20厘米以下 | 棵 | 50 |
| 胸径在20厘米以上 | 棵 | 150 |
| 4 | 围墙 | 砖砌“24墙” | m | 160 |
| 5 | 水泥地坪 | 院内水泥地坪 | ㎡ | 50 |
| 6 | 院落门  （拆卸费） | 铁制门（门宽不足1.5米） | 樘 | 200 |
| 铁制门（门宽1.5米以上） | 樘 | 400 |
| 木制门 | 樘 | 100 |
| 进户防盗门 | 樘 | 300 |
| 7 | 室外简易楼梯（拆卸费） | 铁制 | 架 | 300 |
| 木制 | 架 | 200 |
| 8 | 供暖 | 自装燃气、电热、炭炉 | ㎡ | 20 |
| 集中供暖 | ㎡ | 125 |
| 9 | 燃气 | 普表 | 表 | 3150 |
| 卡表 | 表 | 3350 |
| 10 | 电表 | 照明电头表 | 表 | 420 |
| 不带互感器三项电头表 | 表 | 2080 |
| 智能表箱带互感器三相电头表 | 表 | 3080 |
| 11 | 水表 | 自来水头表 | 表 | 1000 |
| 地热供水初装费 | 户 | 3600 |
| 12 | 防盗网 | 不锈钢，钢筋 | ㎡ | 70 |
| 铁艺 | ㎡ | 100 |
| 13 | 阳台 | 全封闭 | 间 | 1500 |
| 14 | 空调（移机费） | 柜机 | 台 | 300 |
| 其他机型 | 台 | 200 |
| 15 | 宽带 | 结合实际剩余月数 | 12个月 | 560 |
| 16 | 卷闸门 | 不锈钢、铝合金 | ㎡ | 120 |
| 17 | 热水器  （拆卸费） | 太阳能、燃气、电热水器 | 套 | 200 |
| 18 | 有线电视 | 标准有线电视连接配置 | 户 | 240 |

**说 明：**

**（一）屋顶、阳台种植的各类树木及作出房屋征收决定后新栽植的各类树木不予补偿。**

**（二）阳台、室外楼梯已计入合法建筑面积的不再补偿。**

**（三）本文未涉及事项的补偿由房屋征收部门与被征收人协商确定；协商不成的，委托具有相关估价资质的中介机构评估确定。**

附件4

开封市棚户区改造货币化安置实施细则

第一条 为加快推进我市棚户区改造货币化安置工作，满足棚户区居民多样化安置需求，促进棚户区改造项目的顺利实施，根据《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、《河南省人民政府关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政〔2015〕88号）、《河南省人民政府办公厅关于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（豫政办〔2016〕4号）等规定，结合我市实际，制定本细则。

第二条 本市市区（不含祥符区）已列入省、市棚户区改造计划的棚户区改造项目改造范围内住宅房屋被征收的居民（含直管或者单位自管公有住宅承租人，以下简称棚户区改造居民），选择货币化安置的，适用本细则。非住宅或被认定为“住改非”的房屋不适用本细则。

　　第三条 棚户区改造货币化安置工作应遵循政府主导、居民自愿、分类施策、控制实物补偿的原则。

第四条 棚户区改造货币化安置可采取自主安置、集中安置、团购安置等方式。

(一)自主安置。指棚户区改造居民选择货币补偿自行安置，或者选择货币补偿利用补偿款自主购买普通商品住房实现安置。

(二)集中安置。指政府房屋征收部门通过公开招标、邀请招标、竞争性谈判、竞争性磋商、单一来源采购等方式集中购买普通商品住房作为安置房源，实现对棚户区改造居民的安置。

(三)团购安置。指政府房屋征收部门组织信誉好、诚信度高的房地产企业，采取折扣、让利等优惠措施，以团购价为棚户区改造居民提供货币化安置普通商品住房实现安置。

第五条 政府房屋征收部门购买或以团购方式组织普通商品住房作为安置房源的，应做好前期调查摸底，多方征求居民意见，统筹考虑房源的区位、套型、面积、价格、配套、入住时间等因素。

第六条 普通商品住房作为安置房源的，应当符合以下条件：

　　（一）所选房源取得商品房预（销）售许可证；

　　（二）无房屋查封情况；

（三）房地产企业资质证书在有效期内，且近3年开发经营活动中无违法记录。

第七条 政府房屋征收部门购买普通商品住房作为集中安置房源的程序和结算：

　　（一）拟定方案。各区房屋征收部门根据棚户区改造项目调查摸底情况，依法依规拟定安置房购买方案，报项目所在区政府审核。

（二）组织房源。各区房屋征收部门发布购买信息公告，组织有意向的房地产企业自愿报名，根据条件要求进行审核，对符合条件的普通商品住房建立货币化安置房源库，作为政府购买的房源对象。

（三）开展采购。区房屋征收部门会同区财政部门依据区政府审核同意的安置房购买方案，依法按规定开展采购。对拟采购的安置房源区位、房屋套数、套型面积、购买价格等，须报区政府审定。

（四）锁定房源。采购安置房源经区政府审核同意后，区财政部门出具采购确认文件，区房屋征收部门与房地产企业签订安置房采购预订合同，并对采购房源的具体情况、管控期限、剩余房源处理等相关事项在合同中予以明确。合同签订后，区房屋征收部门与房地产企业持预订合同到市住建、房地产交易登记机构办理安置房管控手续。

　　（五）选房安置。棚户区改造居民按照征收补偿方案的规定与房屋征收部门签订征收补偿协议后，从锁定房源中选房安置的，与房地产企业另行签订商品住房买卖合同，自行结算。

第八条 政府房屋征收部门搭桥以团购方式为棚户区改造居民提供普通商品住房作为安置房源的，房屋征收部门应适时发布团购房源的区位、套型、面积、价格、配套设施、入住时间等相关信息，并组织有关房地产企业现场布展，搭建服务平台，为棚户区改造居民多方位购房提供便捷服务。

选择购买团购房的，棚户区改造居民与房屋征收部门签订征收补偿协议取得补偿款后，与房地产企业自行签订商品房买卖合同并结算。

第九条 房地产企业提供虚假房源信息、哄抬房价的，各区房屋征收部门对其进行曝光并取消参与政府采购或者团购资格，记入相关部门不诚信名单。涉嫌犯罪的，移交司法机关追究相关责任。

第十条 市住房保障部门应优化住房保障机制，简化工作程序，畅通绿色通道，对房屋征收中符合公共租赁住房条件的低收入住房困难家庭，优先保障。

第十一条 棚户区改造项目征收住宅房屋时，棚户区改造居民选择自主安置、集中安置或者团购安置，且在征收补偿方案规定的搬迁期限内签约并完成搬迁的，可在我市现行房屋征收货币补偿自行安置补助政策的基础上，再按不高于其房屋合法建筑面积市场评估价的10%给予一次性货币化安置奖励。具体奖励标准由房屋征收部门在棚户区改造项目征收补偿方案中予以明确。

第十二条 棚户区改造居民选择政府购买的我市现有棚户区改造安置住房实现货币化集中安置的，不享受我市现行货币补偿自行安置补助政策及本细则第十一条规定的一次性货币化安置奖励政策，房屋征收部门与棚户区改造居民按照我市现行房屋征收安置政策结算安置房价款。

第十三条 棚户区改造货币化安置工作中涉及的房地产企业、棚户区改造居民，除享受国家已出台的支持政策外，还可享受以下优惠政策：

（一）公积金政策支持。棚户区改造居民属于住房公积金缴存职工并符合公积金提取和贷款条件的，住房公积金管理机构要允许其先提取住房公积金用于支付、预付购房款，再根据需要申请住房公积金贷款；提取本人住房公积金账户中存储余额不足的，可以提取配偶、父母、子女住房公积金账户中的存储余额。住房公积金管理机构要优先办理贷款手续，及时发放住房公积金贷款。

（二）税费优惠支持。棚户区改造居民因个人房屋被政府征收，利用补偿款购买普通商品住房的，对不超过补偿款的部分免征契税。对棚户区改造居民自主利用补偿款购买普通商品住房实现安置的，免征印花税，其个人取得的补偿款部分按有关规定免征个人所得税。房地产企业将普通商品住房出售给实行货币化补偿的棚户区改造居民，或对棚户区改造居民按棚户区改造团购优惠价格销售普通商品住房的，按售出住房建筑面积占总建筑面积的比例免征城镇土地使用税、印花税。

第十四条 各区政府应根据棚户区改造项目实际情况，分别拟定货币化安置实施方案并组织实施。市住建部门应加强我市棚户区改造安置住房管理，畅通房源信息渠道；鼓励和引导房地产企业、中介机构，为棚户区改造居民选房、购房提供便利。市不动产登记机构应加强政府集中购买普通商品住房备案管理，并为政府集中购买普通商品住房作为安置房源提供价格等信息服务。财政部门应加强对集中购买普通商品住房工作的监督管理。审计部门应依法对棚户区改造货币化安置资金进行审计监督。监察部门应提前介入，发现问题及时责令相关职能部门纠正处理；对在城市棚户区改造货币化安置工作中，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、失职渎职的行政机关及其相关工作人员，依法追究行政责任，并视情况予以行政处理；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第十五条 本细则自公布之日起施行。本细则施行前已实施的项目，仍按项目征收补偿方案执行。因公共利益需要政府组织实施的其他非棚户区改造项目征收补偿安置工作可参照本细则执行。各县和祥符区可参照本细则执行，也可结合当地实际，另行制定实施细则。

附件5

开封市人民政府办公室

关于进一步规范国有土地上房屋征收与补偿

工作的通知

汴政办〔2018〕14号

各区人民政府，市人民政府各部门：

为全面贯彻落实国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》(以下简称《条例》)和我省房屋征收相关政策规定，进一步规范国有土地上房屋征收与补偿工作、维护公共利益，保障被征收人、直管公房承租人合法权益，促进房屋征收工作依法、有序进行，经市政府第29次市长议事会议研究，现就有关事项通知如下：

一、依法履行房屋征收程序

（一）征收国有土地上房屋，必须是为了公共利益的需要，确保符合《条例》要求。同时，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程、旧城区改建，应当纳入国民经济和社会发展年度计划。

（二）征收国有土地上房屋，必须履行书面通知暂停办理相关手续、房屋调查登记、对未登记建筑进行调查认定和处理、拟定并论证补偿方案、公布方案征求意见、公布征求意见情况和修改方案情况、依法进行听证、社会稳定风险评估、落实征收补偿费用等程序，依法作出征收决定并公告。要充分尊重被征收人对评估机构、补偿方式等方面自主选择的权利，受托估价机构应当独立、客观、公正开展工作。要依法做好分户初步评估结果的公示和分户评估报告的转交、送达工作，对评估结果有异议的,依申请做好复核和鉴定。要依法签订征收补偿协议，坚持先补偿、后搬迁。对符合法定条件确需作出征收补偿决定的，要认真做好事前工作协调和各项准备工作。要加强对房屋征收补偿档案的管理，依法向被征收人公布分户补偿情况，对房屋征收各工作环节涉及的文件、资料，要及时做好收集、整理、归档工作，规范化建立健全房屋征收补偿档案。审计机关要加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

二、坚持房屋征收信息公开

（一）要认真落实房屋征收信息公开制度，重点做好房屋征收补偿法规政策、房屋征收决定、房屋征收补偿方案、房屋征收补助奖励政策和标准、征收范围内房屋调查结果、被征收房屋分户初步评估结果、被征收房屋分户补偿情况的公开以及其他房屋征收信息的公开，保障被征收群众的知情权和监督权。

（二）负责征收的人民政府和征收部门应在房屋征收现场设立投诉信箱，公开投诉电话，及时处理房屋征收过程中出现的情况和问题；对群众反映强烈的突出问题和突发性事件，依法妥善处置，及时发布信息，主动回应社会关切，避免出现过度炒作等不利局面。

三、适当提高房屋征收搬迁奖励标准

被征收人在征收补偿方案规定的搬迁奖励期限内签约并搬迁交房的，按其合法建筑面积给予不超过300元/平方米的奖励。被征收人率先签约并搬迁交房的，可结合被征收房屋合法建筑面积和搬迁时间，另给予同一被征收人不超过30000元的率先搬迁奖励。具体奖励标准由各区在征收补偿方案中予以明确。

属直管公有房屋的，搬迁奖励按照前款有关规定发放给承租人。

四、加强房屋征收监督指导

市人民政府加强对下级人民政府房屋征收与补偿工作的监督，对下级人民政府违反《条例》规定的征收与补偿行为，依照《条例》相关规定予以处理。市房屋征收部门要加强对各区房屋征收补偿政策、征收程序、相关公开公示制度的执行情况和征收进度进行督导检查，发现问题及时督促整改，必要时上报市人民政府。

各区人民政府和房屋征收部门要严格执行有关政策规定，规范房屋征收补偿、奖励等行为，不得超越政策文件擅自抬高补偿、奖励标准，不得增设补偿、奖励项目，不得超过规定期限违规发放搬迁奖励。经审计部门审定，对违规实施补偿、奖励以及其他支付费用的行为，导致征收成本增加的，增加部分由负责征收的人民政府承担，并依法依规追究相关责任人的责任。

五、其他事项

本通知实施范围为市内各区（不含祥符区），杞县、尉氏县、通许县和祥符区可参照本通知出台符合各自辖区实际的举措。

本通知自发布之日起施行。《开封市国有土地上房屋征收补偿安置及补助、奖励标准的暂行规定》（汴政〔2012〕12号）中有关补偿、奖励标准与本通知不一致的，以本通知为准。本通知施行前已实施的房屋征收（拆迁）项目，继续沿用原有规定办理。

开封市人民政府办公室

2018年1月30日