

平顶山市新华区人民政府文件

平新政〔2025〕3号

平顶山市新华区人民政府 关于印发白龟湖科创新城产教融合片区 项目征收安置补偿方案的通知

焦店镇、相关街道、各有关单位：

《白龟湖科创新城产教融合片区项目征收安置补偿方案》已经区十一届政府第36次常务会议原则通过，现予以印发，请遵照执行。



白龟湖科创新城产教融合片区 项目征收安置补偿方案

为依法实施白龟湖科创新城产教融合片区项目征收工作，维护被征收房屋所有权人（以下简称“被征收人”）合法权益，保障房屋征收与补偿（以下简称“征收补偿”）工作顺利实施，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《河南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》，参照《中华人民共和国住房和城乡建设部关于印发国有土地上房屋征收评估办法的通知》（建房〔2011〕77号）、《关于征收农用地片经济林补偿标准有关问题的通知》（豫林〔2020〕167号）、《平顶山市人民政府关于印发平顶山市征地青苗及地上附着物补偿标准的通知》（平政〔2017〕33号）、《新华区人民政府专题会议纪要》（〔2018〕3号）、《新华区人民政府办公室关于印发新华区集体土地上房屋征收补偿指导意见的通知》（平新政办〔2019〕26号）等有关规定，结合本项目实际情况，特制定本方案。

一、拟征收范围及对象认定

该项目征收范围为龙门大道以东（含部分龙门大道以西区域），新兴路以西（含部分新兴路以东区域），平煤神马集团铁路专用线以南，湛河以北。具体位置、权属、地类、面积以项目规划和土地现状调查结果为准，统一规划，分步实施。在该区域内，

因促进社会发展、实现公共利益的需要征收本行政区域内集体土地及房屋等给予征收补偿的，适用本方案；被征收人为列入白龟湖科创新城产教融合片区项目范围内享受村民待遇的村民和集体土地合法使用人。

二、房屋性质认定

（一）商业用房认定

1. 被征收房屋符合下列条件的，可以定为商业用房：

①符合我市规划要求，被征收房屋具有房屋权属证明或者经有关部门认定为合法建筑，依法取得土地证、房产证（不动产证）且土地证、房产证（不动产证）登记为商业用途的房屋；

②有合法、有效的营业执照且营业执照上标明的营业地点与被征迁的房屋一致；

③征迁前被征迁房屋实际用于商业经营；

④已办理税务登记并具有纳税凭证。

以上条件缺一不可。对已经确定商业用房的，按照评估价进行补偿。

2. 对按有效商业用房认定的房屋、商业用地不再计入安置面积范畴。

（二）村民宅基地认定

农村村民宅基地应符合《河南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》的相关规定。

1. 对持有合法宅基地使用证者，证载的合法有效面积可认

定为有效宅基地面积，实际面积小于证载面积的，以实际测绘为准。

2. 对未办理宅基地证，但符合有效宅基地相关证明材料，且已建有房屋的，由村委会依法组织初审并公示无异议后，报所在镇政府或街道办事处审核并签署认定意见后，由所在项目指挥部依法定程序再确认，可认定为有效宅基地面积。

3. 认定宅基地的原则：现存合法宅基地的原则、宅基地使用者享受该村村民待遇原则、一户一宅原则。

4. 凡因道路建设、河道治理、市政工程等项目建设，宅基地权益已补偿安置的，不再以宅基地权益进行补偿安置。

（三）违法占地、违法建设情况

对违法占地、违法建设的情况一律不予认定。

三、房屋征收补偿标准及方式

房屋征收实行货币化补偿、房屋安置、货币化补偿与房屋安置混搭方式进行安置，被征收人可以自主选择。被征收人符合住房保障条件的，优先给予住房保障。

（一）货币化安置补偿标准

按照一户一宅原则，每处经认定为合法宅基地的，按照宅基地面积 1:1 的比例进行补偿（一层房屋、建（构）筑物及其它附着物不再补偿），具体补偿标准以实际评估价为准。二层以上（含二层）的房屋、建（构）筑物及其它附着物参照平政〔2017〕33号文件有关规定执行，达不到相应标准的减半补偿。宅基地按区

域综合评估价格 3000 元/平方米补偿。超出合法宅基地面积的，按照省定农用地区片综合地价依法依规给予处理，且每户必须保留 100 平方米宅基地面积进行产权调换。

（二）实物安置补偿标准

对经认定为合法宅基地的，以宅基地面积为基准，按照 1:1.2 面积予以房屋安置（就近棚改项目安置），一层房屋、建（构）筑物及其它附着物不再补偿。对安置房面积超出应安置面积 10 平方米以内（含 10 平方米）的部分，参照平政〔2017〕33 号文件，按两层钢筋混凝土房屋价格结算；超出 10 平方米以上的部分，按安置房市场评估价结算。

（三）货币化安置与实物安置相结合的情况

被征收人选择货币化补偿与实物安置混搭方式安置补偿的，适用本方案第四条（一）、（二）款。

（四）其他认定情形

1. 离婚的涉迁人员，虽离婚但双方均没有再婚的仍按一户计算，财产分割内部自行协商。

2. 对原为该集体经济组织成员并享受村民待遇，后因考学、参军、参加工作而将户口转出，户口迁出前在该村有合法宅基地及房屋的，按宅基地认定程序，经认定后可确认为合法有效宅基地。

3. 对于村集体经济组织成员年满 18 周岁，具备分户条件但由于历史原因没有分配宅基地并且没有建房的，参照平政〔2017〕

33号文件：尚未结婚成家的，按一层钢筋混凝土价格解决90平方米安置房一套；已结婚成家的，按一层钢筋混凝土价格解决120平方米安置房一套。

4. 在合法宅基地作为经营场所、商业门面等用于商业经营的，按住宅类建筑及附着物的补偿规定执行。

5. 征收范围确定后，不得在征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途、抢栽抢种等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

四、集体土地征收与地面附着物补偿标准及方式

（一）集体土地

对需要占用的农村集体土地，土地补偿费、安置补助费按照《河南省人民政府关于征收农用地地区片综合地价有关问题的通知》（豫政〔2020〕16号）的规定执行补偿给村集体经济组织。安置户宅基地占压土地不重复补偿，非法转让或租赁土地的，由自然资源和规划部门依据法律、法规和相关政策进行处置。

（二）青苗及地上附着物

地上附着物参照平政〔2017〕33号文件规定的标准进行补偿。

五、集体土地征收安置与保障

（一）货币安置

我区将征地补偿安置费、青苗补偿费、地上附着物补偿费按拟征地总费用足额纳入保障范围，待省政府批准后，按照《河

南省人民政府办公厅转发省国土资源厅等部门关于进一步加强管理切实维护被征地农民合法权益意见的通知》(豫政办〔2014〕139号)规定,按时足额支付给被征地农村集体经济组织,由农村集体经济组织依法依规分配。

(二) 社会保障安置

按照《河南省人力资源和社会保障厅关于公布2023年被征地农民社会保障费用最低标准的通知》(豫人社办〔2023〕92号)标准足额缴纳至我区社保部门指定账户。待省政府批准后,将严格按照国家、省和市有关规定落实被征地农民社会保障安置。

六、临时安置

1. 过渡期(过渡期以被征迁人交出被征收房屋之日起计算)为36个月,安置费按年度发放。选择混搭方式的给予被征收人每户1000元/月的临时安置补助费,超过过渡期给予1500元/月的过渡安置费;全部选择房屋安置的给予被征收人每户1500元/月的临时安置补助费,超过过渡期给予2000元/月的过渡安置费;被征收住宅房屋所有权人选择货币补偿,不再给予安置费。

2. 被征收人选择实物安置的,常住户籍登记人口中年满70周岁以上的,或享受农村低保的,每人一次性增加3600元临时安置补偿费。

七、搬迁补助和提前搬迁奖励

1. 按照合法宅基地面积,以15元/平方米的标准计发搬迁补助费(不足1000元的,按1000元计发)。

2. 被征收人具有下列情况之一、且在规定期限内签订征收补偿协议并如约完成搬迁的,由被征收人提出书面申请并提供相关证明文件,经公示 3 日无异议后另行给予最高不超过 6000 元的搬迁补助费。

①被征收人为烈属、现役军属的;

②被征收人或其同住的赡养人、扶养人、抚养人身患重病或身体残疾,生活不能自理的;

③房屋征收期间,被征收人家庭遭遇重大自然灾害,导致家庭生活特别困难的;

④被征收人享受最低生活保障,确有困难的。

3. 被征收人在规定期限内签订征收补偿协议并搬迁的,给予每户 2 万元的奖励。

4. 在规定期限内同意签订协议并搬迁的,对未加盖二层的,以合法宅基地面积为准,按照 350 元/平方米奖励垃圾减量费。

5. 征收人与征收实施单位对被征收人严格执行本方案中的办法,凡超过规定期限签约的,每天核减 1000 元奖励资金,直至减完。

6. 未在规定期限内主动签约并腾空房屋搬迁的,原则上不再享受以上优惠政策。

八、公开与监督

1. 实施搬迁和房屋拆除前,村组织和征收补偿实施机构要与被征迁人按照征收补偿安置方案正式签订征迁补偿安置协议。

2. 房屋征收补偿安置工作,要按照“四公开三公示一监督”的要求进行,即征收补偿安置政策公开、征收补偿安置方案公开、安置房房源户型公开、现场工作人员和监督电话公开,宅基地认证公示、安置人员资格认证公示、安置房分配结果公示,接受群众监督。

九、停产、停业损失补偿

认定为商业用房的,停产停业损失补偿参照《平顶山市人民政府办公室关于印发平顶山市中心城区国有土地上房屋征收实施细则(试行)的通知》(平政办〔2017〕77号)规定执行。

十、其他事宜

1. 对有产权纠纷不能确权的建筑物,或者出现其他影响拆迁的事由,所在村民组、村委会签署书面意见,并由有关机关进行公证,先行拆迁。待问题解决后再完善补偿手续,确保征迁工作的正常进行。

2. 签订补偿协议后拒不搬迁的,按照补偿协议约定和有关规定依法处理。

3. 被征收人在规定期限内不配合工作拒绝搬迁的,由相关执法部门依法处置。

4. 被征收人在签订补偿协议的同时,土地使用证、房屋所有权证应当交回,由有关机关予以注销;办理抵押或其他项权利的,由当事人负责解除手续。

5. 采取暴力威胁等方法阻碍工作人员进行征收补偿工作或

弄虚作假骗取补偿以及造谣滋事的，由公安机关依法处理，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

6. 如有特殊个例，按照“一事一议”程序依法依规予以解决。

7. 列入本次白龟湖科创新城香山大学城项目征迁的各村应根据本村的实际情况制定详细的宅基地认定办法、安置人员资格认证办法并报批。

8. 本方案所提供证件有效期为公告发布前一日为准。

十一、本方案未尽事宜，征收人可另行制定补充规定，或按照国家、省、市有关法规政策执行。