

郑州市中原区人民政府 房屋征收决定

中原政征〔2020〕2号

根据郑州市总体建设规划，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）等法律、法规的相关规定，中原区人民政府决定对郑州市轨道交通 6 号线一期工程（中原区段）规划红线范围内国有土地上房屋及其附属物实施征收。房屋征收决定内容如下：

一、征收项目名称

郑州市轨道交通 6 号线一期工程（中原区段）

二、征收范围

郑州市轨道交通 6 号线一期工程（中原区段）规划红线范围内国有土地上的房屋及其附属物。具体为：淮河路西三环交叉口南侧加气站部分建筑物及附属物；淮河路西三环交叉口南侧加油站建筑物及附属物；淮河路昆仑路西南侧郑州市农委门卫房等建筑物及附属物；华山路淮河路西北角二层建筑物及附属物；华山路淮河路东侧华山路 9 号院 21 号住宅楼及其附属物；秦岭路淮河路东南侧黄河机械厂建筑物、构筑物及其附属物；秦岭路淮河

路东北侧黄河机械厂家属院淮河路 28 号院 1 号住宅楼及其附属物。以上征收范围，最终以规划红线为准。

三、征收人、征收部门、征收实施单位

(一) 征收人：郑州市中原区人民政府

(二) 征收部门：郑州市中原区房屋征收与补偿办公室

(三) 征收实施单位：郑州市中原区汝河路街道办事处

四、征收补偿方案

(见附件)

五、被征收房屋所有权人（以下称被征收人）应当在征收补偿方案确定的签约期限内签订补偿协议。房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

六、自本决定发布之日起，在征收范围内任何单位和个人不得实施新建、扩建、改建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。

七、被征收人对房屋征收决定不服的，可以自本决定发布之日起60日内向郑州市人民政府申请行政复议，也可以自本决定发布之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。

附件：郑州市轨道交通 6 号线一期工程(中原区段) 国有土地上房屋征收补偿方案

2020 年 5 月 28 日

附件

郑州市轨道交通 6 号线一期工程 (中原区段) 国有土地上房屋征收补偿方案

根据郑州市总体建设规划，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）等法律、法规的相关规定，中原区人民政府决定对郑州市轨道交通 6 号线一期工程（中原区段）规划红线范围内国有土地上房屋及其附属物实施征收。为依法保障被征收人的合法权益，保证征收工作顺利进行，制定如下征收补偿方案。

一、征收项目名称

郑州市轨道交通 6 号线一期工程（中原区段）

二、征收范围

郑州市轨道交通 6 号线一期工程（中原区段）规划红线范围内国有土地上的房屋及其附属物。具体为：淮河路西三环交叉口南侧加气站部分建筑物及附属物；淮河路西三环交叉口南侧加油站建筑物及附属物；淮河路昆仑路西南侧郑州市农委门卫房等建筑物及附属物；华山路淮河路西北角二层建筑物及附属物；华山路淮河路东侧华山路 9 号院 21 号住宅楼及其附属物；秦岭路淮河路东南侧黄河机械厂建筑物、构筑物及其附属物；秦岭路淮河路东北侧黄河机械厂家属院淮河路 28 号院 1 号住宅楼及其附属

物。以上征收范围，最终以规划红线为准。

三、征收人、征收部门、征收实施单位

（一）征收人：郑州市中原区人民政府

（二）征收部门：郑州市中原区房屋征收与补偿办公室

（三）征收实施单位：郑州市中原区汝河路街道办事处

四、签约期限

2020年7月9日至7月23日

五、征收补偿依据

（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）《郑州市人民政府关于国有土地上征收补偿的实施意见》（郑政文〔2014〕191号）；

（四）《郑州市人民政府关于国有土地上征收和国有土地使用权收回有关问题的意见》（郑政〔2018〕28号）；

（五）其他相关法律、法规、规章、现行政策等。

六、被征收房屋及其附属物的权属、建筑面积和使用性质的认定

（一）以政府职能部门颁发的房屋权属证件为准。

（二）依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。政府组织相关部门认定后，按照认定结论结合房地产市场

评估价进行补偿。

（三）被征收房屋经市政府有关部门批准改变性质的，以批准改变的性质为准。

七、补偿方式及原则

（一）补偿方式

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

（二）补偿原则

1. 在征收范围内依法征收的房屋及其附属物，对被征收人给予公平补偿。

2. 自房屋征收决定公告后，在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为，不予补偿。

八、补偿内容和标准

（一）被征收房屋价值

被征收房屋的价值，按照房屋所有权证由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。

1. 住宅

（1）选择货币补偿的，按被征收房屋的房地产市场评估价上浮 30% 给予补偿。

（2）选择产权调换的，按两种方式进行安置：一是被征收房屋所有权证注明套内建筑面积的，按套内面积给予安置；二是

被征收房屋所有权证未注明套内建筑面积的，安置房按被征收房屋建筑面积上浮 20%进行安置，上浮部分不计价。同时被征收人应当与征收部门计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

2. 非住宅

(1) 选择货币补偿的，依据房屋所有权证标明的性质、用途，按房地产市场评估价格给予补偿。

(2) 选择产权调换的，对被征收房屋价值和用于产权调换房屋价值分别计算，再结清被征收房屋和用于产权调换房屋价值的差价。

(二) 搬迁费

1. 住宅

按被征收房屋有证建筑面积每平方米 30 元的标准，发给被征收人搬迁费，不足 1200 元的，按 1200 元发放。

2. 非住宅

按被征收房屋有证建筑面积每平方米 40 元的标准，发给被征收人搬迁费。

货币补偿发一次，期房安置发二次。

(三) 临时安置费

1. 住宅

(1) 货币补偿

按照被征收房屋有证建筑面积每平方米每月 30 元的标准一

次性支付 6 个月的临时安置费，每月不足 1800 元的，按 1800 元发放。

（2）产权调换

被征收人自行解决临时安置用房，在临时安置期间，按照被征收房屋有证建筑面积每平方米每月 30 元的标准，分期支付临时安置费（6 个月发放一次），每月不足 1800 元的，按 1800 元发放。

临时安置期限，自被征收人签订补偿协议、交验房屋之日当月起至产权调换房屋交付之日当月止，不超过 36 个月（因不可抗力因素导致无法按期交房的，交房日期顺延）。超过临时安置期限在一年以内（含一年）的，临时安置费按被征收房屋建筑面积每平方米每月 30 元的标准发给被征收人；超过临时安置期限在一年以上的，临时安置费按被征收房屋建筑面积每平方米每月 40 元的标准发给被征收人。

2. 非住宅

货币补偿的，按被征收房屋房地产市场评估价的 4% 一次性支付临时安置费；期房安置的，按被征收房屋房地产市场评估价的 8% 支付临时安置费。

（四）停产停业损失补偿

由征收当事人协商确定，协商不成的，委托选定的房地产价格评估机构通过评估确定。

（五）室内装饰装修补偿

委托选定的房地产价格评估机构通过评估确定。

(六) 房屋配套设施拆装补偿

电话、互联网络、有线电视、管道燃气、集中供暖等设施拆装补偿标准见下表。选择产权调换的，产权调换房屋配备下列设施的，不再对被征收人予以补偿。

序号	名称		标准
1	互联网络		158 元/户
2	管道燃气		3600 元/户 (IC 卡用户)
			3500 元/户 (非 IC 卡用户)
3	供暖		100 元/平方米
4	热水器	气电式	100 元/台
		太阳能式	400 元/户
5	有线电视		324 元/户
6	空调移机费		窗机：80 元/台
			分体机：120 元/台
			柜机：280 元/台
7	安装自来水公司一户一表改造的水表		750 元/块
8	安装供电局电表		400 元/块
9	固定电话		58 元/部

九、物业管理补助

按被征收住宅房屋所有权证建筑面积每平方米每月 1 元的

标准一次性给予三年物业管理费用补助。被征收住宅房屋所有权证建筑面积不足 60 平方米的按 60 平方米计算物业管理补助。

十、奖励

为鼓励被征收人积极搬迁，对被征收人在规定的签约期限内签订补偿协议、完成搬迁并交付被征收房屋的，给予以下奖励：

（一）住宅

1. 每证（成套住宅）奖励 3 万元，同时按被征收房屋有证建筑面积每平方米奖励 200 元。

2. 选择产权调换的，被征收房屋与用于产权调换房屋等面积价值的差价免缴。

（二）非住宅

按被征收房屋房地产市场评估价的 2% 给予一次性奖励。

十一、住房保障

（一）特殊群体的补偿

征收领取本地社会最低生活保障金的被征收人的房屋，同时符合下列条件的，由征收人为其提供建筑面积不少于 50 平方米的房屋进行产权调换，被征收人免交 50 平方米（含 50 平方米）以内的房屋差价：

1. 属于被征收人的私有住宅房屋；
2. 被征收人在他处确无住房；
3. 按市场评估价不足以让被征收人购买建筑面积 50 平方米类似的住宅房屋。

（二）符合住房保障条件的安置

经住房保障机构认定后，符合住房保障条件且自愿选择保障性住房的被征收人，优先给予住房保障。

十二、产权调换房屋选房办法

（一）被征收人交验房屋和房屋所有权证、国有土地使用权证以及其他权属证件，签订征收补偿协议、空房验收合格后，凭签订征收补偿协议和空房验收合格单领取选房顺序号。

（二）产权调换房屋地点位于朱屯东路以东、西站北干道以西、农业路以南、朱屯大街以北的区域内，房屋为高层住宅（期房），质量符合国家有关质量安全标准，产权明晰。

（三）由于产权调换房屋的面积和户型所限，被征收人应当按照就近挂靠原则选择产权调换房屋。上靠超出建筑面积 10 平方米以内（含 10 平方米）按 6500 元/m²购买，超出建筑面积 10 平方米以上按交房时的房地产市场价格购买；下靠不足面积按被征收房屋的评估价格给予补偿。

十三、评估机构的选定及评估争议的处理

房地产价格评估机构由被征收人在规定时间内协商选定；在规定时间内协商不成的，通过组织被征收人采取抽签方式确定。如果对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核评估结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向被征收房屋所在地评估专家委员会申请鉴定。

十四、设有抵押权房屋的处理

征收设有抵押权的房屋，抵押人与抵押权人应当依照国家有关法律、法规规定，就抵押权及其所担保债权的处理问题进行协商。

十五、权利与义务

（一）征收当事人按本征收补偿方案确定的签约期限签订补偿协议。

（二）在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，由征收人依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定。

（三）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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，征收人依法申请人民法院强制执行。

（四）产权调换房屋交房时，由征收实施单位进行公告并按被征收人所留联系方式通知被征收人办理回迁安置手续，若被征收人所留联系方式发生改变，应及时通知征收实施单位，否则，产生的后果由被征收人自行承担。

（五）被征收人交房前所产生的水、电、暖气、天然气、有线电视、宽带网络、固定电话、物业等相关费用由被征收人自行结清；被征收人交房时，须保持原房屋结构完整，设施齐全，不得损坏和拆除门、窗、暖气、天然气管网线及各类用表等设施，

违者由被征收人承担相关费用 and 法律责任。被征收人应提高安全意识，加强安全防范措施，防止煤气、水、电等事故发生。

(六)该工程涉及的相关办事处为被征收人办理原产权注销及产权调换房屋所有权证，被征收人应配合征收人提供办理房屋产权手续所需的相关材料。

十六、争议解决办法

房屋征收补偿协议签订后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

十七、本征收补偿方案仅适用于郑州市轨道交通 6 号线一期工程（中原区段）规划红线范围内国有土地上房屋征收与补偿。