

郑州市人民政府文件

郑政文〔2014〕191号

郑州市人民政府 关于国有土地上征收补偿的实施意见

各区人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

为规范我市国有土地上征收与补偿活动，保障被征收人的合法权益，依法快速推进我市城市建设，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）等相关法律、法规的规定，现结合我市实际，提出以下规定。

一、国有土地上房屋征收补偿的原则

（一）房屋的补偿

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。被征收人可以选择

择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择产权调换的，负责征收的市、区人民政府应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。用于产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

负责征收的市、区人民政府应提供多种房源用于产权调换，安置房应当产权明晰、符合国家有关质量安全标准。

（二）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：

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。由负责征收的市、区政府购买建筑面积不少于 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。

（三）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，由负责征收的市、区人民政府优先给予住房保障。

（四）设有抵押权房屋的补偿

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。

抵押人和抵押权人协商一致的，房屋征收部门按照双方协议对被征收人给予补偿。达不成协议，房屋征收部门对被征收人实行货币补偿的，应当将补偿款向公证机关办理提存；对被征收人实行房屋产权调换的，抵押人可以变更抵押物。

（五）未经登记房屋的补偿

未经登记建筑的认定由负责征收的市、区人民政府负责，依法按照相关程序，出具认定结论，按照认定结论结合房地产市场评估价进行补偿。

二、国有土地上房屋征收补偿标准

（一）住宅房

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。

（二）非住宅房

依据房屋所有权证标明的性质、用途，按房地产市场评估价给予补偿。

三、国有土地上房屋征收补助标准

（一）搬迁费

住宅房：被征收房屋按建筑面积每平方米 30 元的标准，发给被征收人搬迁费，不足 1200 元的，按 1200 元发放。期房安置发二次，货币补偿或现房安置发一次。

非住宅房：被征收房屋按建筑面积每平方米 40 元的标准，发给被征收人搬迁费。期房安置发二次，货币补偿或现房安置发一次。

被征收人房屋已出租的，在租赁期间，搬迁费发给房屋承租人。

（二）临时安置费

住宅房：实行期房安置并由被征收人自行解决临时安置房的，在临时安置期间，按被征收人房屋建筑面积每平方米每月 20 元的标准发给被征收人临时安置费，不足 1200 元的，按照 1200 元发放。

现房安置或货币补偿的，按上述标准一次性支付 6 个月的临时安置费。提供周转用房的，可不再支付临时安置费。

临时安置期限，多层建筑不超过 24 个月，高层建筑不超过 36 个月。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。

非住宅房：现房安置或货币补偿的，按被征收房屋房地产市场评估价的 4% 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。临时安置期限不超过 36 个月，超过本期限需要增加的临时安置费由房屋征收部门与被征收人、房屋承租人协商议定。

（三）停产停业损失

按省政府《国有土地上房屋征收与补偿条例若干规定》（豫政〔2012〕39 号）文件规定执行。

（四）装饰装修补助

由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

（五）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。被征收住宅房屋建筑面积不足 60 平方米的按 60 平方米计算物业管理补助。

（六）其它事项

因征收造成固定电话、互联网络、管道燃气、暖气、有线电视、水表、电表、空调、热水器（太阳能、燃气、电）、精密仪器等固定设备的拆装费用，有规定的，按其规定补偿；没有规定的，参照相关设备仪器的安装预算定额，安装人工机械费的 70% 给予补偿；大型设备拆装费按原设备折旧后价值的 15% 给予拆装费用。

四、被征收人按期搬迁的奖励标准

住宅房：对被征收人在规定的搬迁期限内签订征收补偿协

议、完成搬迁、交付被征收房屋的，按被征收房屋有证建筑面积给予每平方米不超过 200 元的奖励。可根据签约期限给予不同档次的奖励，每证奖励金额不得超过 3 万元。

非住宅房：对被征收人在规定的搬迁期限内签订征收补偿协议、完成搬迁、交付被征收房屋的，可按被征收房屋房地产市场评估价不超过 2% 给予奖励。

具体奖励标准根据项目所在城市区的实际情况制订，报同级人民政府批准后执行。

五、市政基础设施征收国有土地的补偿

（一）收回国有划拨土地使用权的，除按标准补偿地面附属物（不含持有房屋所有权证的房屋）和已经支付依法办理用地审批手续的有关税费外，土地无偿收回。

（二）收回国有出让土地使用权的，除按标准补偿地面附属物（不含持有房屋所有权证的房屋）外，按当时土地出让价及合理银行利息（贷款）成本一并补偿。

（三）上述补偿是指对土地使用权人拥有的国有土地使用权证上标注的合法使用权面积的补偿。

六、市政基础设施征收房屋预评估价值的确定

因市政基础设施建设需征收房屋的，由接受委托的房地产评估机构对征收范围内的房屋进行预评估。市房地产价格评估专家委员会对预评估结果进行鉴定，五个工作日内出具鉴定意见。预评估结果作为匡算征收补偿费用的依据。

七、本意见自下发之日起施行，原已实施的国有土地上房屋征收（拆迁）项目按原规定执行

2014年10月9日

主办：市征收办

督办：市政府办公厅五处

抄送：市委各部门，郑州警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。

郑州市人民政府办公厅

2014年10月11日印发

