

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，应安置房屋每套无偿给予 8 平方米的套型补助面积。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

1. 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。

2. 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

1. 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。

2. 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）。

3. 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。

4. 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。

5. 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

1. 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。被征收人无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。

2. 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%。

3. 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：开封市国有土地上房屋征收附属设施及附属物补偿标准

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

序号	项目	现状特征	单位	标准（元）
1	无证建筑	砖木结构	m ²	450-500
		砖混结构	m ²	500-550
		地下室	m ²	500
		砖混结构室外楼梯	m ²	200
		简易结构	m ²	100-150
		简易棚	m ²	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	m ²	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
		木质门	樘	100
		进户防盗门	樘	300
7	室外简易楼梯 （拆卸费）	铁质	架	300
		木质门	架	200
8	供暖	自装燃气、电热、炭炉	m ²	20
		集中供暖	m ²	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	m ²	70
		铁艺	m ²	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	m ²	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：

1. 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。
2. 阳台、室外楼梯已计入合法建筑面积的不再补偿。
3. 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。