

高邮市嘉禾路周边旧城区改造工程房屋征收补偿方案（征求意见稿）

高邮市人民政府
关于嘉禾路周边旧城区改造工程房屋征收补偿方案征求意见的公告

邮政发〔2017〕78号

根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《高邮市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》等法规文件规定,市政府已组织有关部门对嘉禾路周边旧城区改造工程的房屋征收补偿方案进行了论证,现将《高邮市嘉禾路周边旧城区改造工程房屋征收补偿方案》(征求意见稿)在中国高邮门户网站(www.gaoyou.gov.cn)和高邮市住房保障和房产管理局政务网(www.gyfgj.gov.cn)上发布,并同时在征收范围内张贴公布,广泛征求被征收人和社会公众意见,征求意见时间为2017年4月21日至2017年5月21日。被征收人及社会公众如需提交意见,请在

因高邮市嘉禾路周边旧城区改造工程的需要,市政府拟对该工程红线范围内的房屋和附属物实施征收。为了维护征收当事人的合法权益,保证房屋征收工作的顺利进行,根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《高邮市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》等法规文件规定,制定如下补偿方案:

一、房屋征收工作机构

1、房屋征收主体:高邮市人民政府

2、房屋征收部门:高邮市住房保障和房产管理局

3、房屋征收实施主体:高邮市高邮镇人民政府

二、项目名称:高邮市嘉禾路周边旧城区改造工程。

三、征收目的:嘉禾路周边旧城区改造。

四、征收范围:嘉禾路周边地块(详见嘉禾路周边旧城区改造工程征收范围红线图)。

五、房屋补偿政策与标准

(一)房屋征收补偿依据

房屋征收与补偿依据国务院《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》、《高邮市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》、《高邮市国有土地上房屋征收补偿评估技术细则》、《高邮市国有土地上房屋征收与补偿安置费用标准》、《市政府关于切实规范房屋征收(拆迁)补偿行为的意见》、《高邮市直管公房征收补偿安置规定》等有关法规、文件规定执行。

(二)房屋补偿内容

房屋征收部门组织相关单位和房地产价格评估机构对嘉禾路周边地块拟征收范围内的国有土地上房屋进行前期调查及采样评估,其补偿内容为:

(1)住宅房屋:被征收房屋市场评估价值、装饰装修及附属物补偿、搬迁补助费、临时安置补助费、水电等其他补助费。

(2)营业用房:被征收房屋市场评估价值、装饰装修及附属物补偿、搬迁补助费、停产停业补助、水电等其他补助费。

(3)生产(办公、仓储)用房:被征收房屋重置价值、土地补偿价值、装饰装修及附属物补偿、搬迁补助费、停产停业补助、水电等其他补助费。

(三)房屋补偿标准

1、该工程房屋前期调查经委托具有房地产评估资质的评估机构进行了评估测算,确定的征收范围内被征收房屋目前类似房地产评估区位基准价傅珠路以南约为4280元/㎡,傅珠路以北为4230元/㎡。

2、被征收房屋的价值补偿,由房地产价格评估机构以征收决定公告之日的时点评估确定住宅房屋和营业用房评估基准价格(营业用房是指土地按商业用地出让,房产证载明用途为商业用房的)。生产(办公、仓储)用房按其房屋结构确定重置价格,土地补偿价格按照国土部门的规定,由房地产价格评估机构评定。

六、房屋征收实施时间

该工程房屋征收实施时间为房屋征收决定规定的时间(大致时间在6月份启动),签约搬迁期限为一个月。

七、房屋征收补偿安置

(一)房屋征收补偿安置方式

该工程住宅房屋征收与补偿实行货币补偿和产权调换两种安置方式,被征收人可以自行选择房屋征收补偿安置方式。该工程征收范围内的营业用房、生产(办公、仓储)用房等非居住房屋一律实行货币补偿。其中:

1、住宅房屋征收面积小于32㎡以下的,且在本市范围内另有其它住房的,原则上实行货币补偿安置。

2、被征收人因房屋面积小、补偿费用低,无力购买拆迁安置房的,如符合住房保障条件,可优先提供保障性住房。

3、主房未列入征收范围,征收其附属用房的,按被征收人提供的合法有效证件给予相应补偿,实

行货币安置;未能提供合法有效证件的,原则上按违法建筑处理。

4、征收房管部门直管公房,按《高邮市直管公房征收补偿安置规定》执行。

(二)货币补偿安置办法

1、住宅房屋货币补偿:(被征收房屋市场评估价格×合法建筑面积)+奖励(被征收房屋市场评估价格×合法建筑面积×10%)+装饰装修及附属物补偿+搬迁补助费+临时安置补助费+水电等其他补助费。

2、营业用房货币补偿:(被征收房屋市场评估价格×合法建筑面积)+装饰装修及附属物补偿+搬迁补助费+停产停业补助+水电等其他补助费。

3、生产(办公、仓储)用房货币补偿金额为:(被征收房屋重置价格×合法建筑面积)+土地补偿价值+装饰装修及附属物补偿+搬迁补助费+停产停业补助+水电等其他补助费。

(三)住宅产权调换补偿安置办法

1、住宅产权调换补偿:被征收房屋市场评估价值+装饰装修及附属物补偿+搬迁补助费+临时安置补助费+水电等其他补助费。房屋产权调换按被征收人房屋合法面积向上靠档不超过10㎡,选择购买相应套型的安置房,并按被征收房屋补偿标准与用于产权调换的安置房房款总额结算差价。

安置房选择后,剩余安置面积小于最小安置户型面积一半的(32㎡以下的)原则上不再提供安置房安置。选择的安置房屋面积小于被征收房屋合法面积的,放弃安置的部分按货币补偿标准执行(不含靠户型10㎡),给予6个月临时安置补助费,其余部分按产权调换的相关规定计算临时安置补助费。

2、安置房地点:本工程实行产权调换安置地点拟定为银河湾(现房)、润景苑(现房)、学士园(现房)、文游和美居(准现房)、水岸豪庭(期房)等及其它由政府建设的安置房。

3、安置房户型:待定。

4、安置房价格:用于产权调换的安置房价格,由房地产价格评估机构依据《高邮市国有土地上房屋征收补偿评估技术细则》第二十五条规定评估确定。

(1)房屋价格:待定。

(2)楼层差价:按《高邮市国有土地上房屋征收与补偿安置费用标准的通知》执行。该地块被征收人享受10㎡靠户型面积,与合法安置面积价格相同,10㎡以外的面积价格待定。

(3)自行车库(车位)价格:待定。

5、安置房设施费用规定:安置房水表、电表安装到位。钢质进户门、可视对讲设施、维修基金、太阳能热水器、管道天然气、有线电视、宽带网、物业管理费、装修垃圾清运费、装修保证金、公共水电费等相关费用由被征收人自行承担。

6、安置房相关标准:房屋质量标准以开发单位出具的由相关职能部门提供的质量验收合格报告为依据,房屋的实际建筑面积以房产测绘部门确认的面积为准。

7、过渡期限和过渡期补偿:本地块采取现房和期房安置,安置房为现房的过渡期限自被征收人腾空交付房屋之日起按6个月计算临时安置补助费。安置房为期房的过渡期自被征收人腾空交付房屋之日起按实计算临时安置补助费,超过期限的按我市文件规定执行,货币安置过渡期按6个月计算临时安置补助费。

8、安置房选房流程及办法:

(1)被征收人携带房屋征收补偿安置协议、被征收房屋产权证、土地使用权证等相关证件及水电结算凭证等有关材料办理交房手续,交出被征收房屋钥匙,经验收合格后根据交房时间的先后顺序确定选择安置房的顺序号。

(2)被征收人须按下列办法选取安置房:

①安置房为一套的按选房顺序号在提供的安置房源中任选。

②安置房为两套及两套以上的按选房顺序号必须选择一套多层的顶层或小高层四层以下(含四

层)或高层六层以下(含六层),剩余的套数任选。

(3)其它规定:

①如有同时签约交房且选取了同一楼幢室号的,可由被征收人自行协商解决或抓阄决定房号归属;

②选房过程中剩余房源无法按上述办法提供房源的,被征收人须根据剩余房源的实际情况尽量按照不同层次搭配的原则进行选房;

③征收服务机构根据交房顺序通知被征收人安置结算,办理相关手续。被征收人未在规定时间内进行选房的,其顺序号作自动放弃处理。

(四)房屋征收补偿费用标准

1、非住宅房屋停产停业补助费

(1)商业用房:房屋合法建筑面积×100元/㎡

(2)生产用房:房屋合法建筑面积×80元/㎡

(3)办公、仓储及其它用房:房屋合法建筑面积×60元/㎡

房屋征收前已停产停业的不予补助。

2、搬家补助费、临时安置补助费标准

(1)搬家补助费:

住宅:8元/㎡×合法建筑面积(按往返2次计算)

非住宅:商业用房14元/㎡×合法建筑面积
生产用房20元/㎡×合法建筑面积
办公、仓储及其它用房12元/㎡×合法建筑面积

(2)住宅临时安置补助费:

①货币补偿:住宅8元/㎡×6个月×合法建筑面积

②产权调换(期房):住宅(多层)8元/㎡×过渡期(按实计算)×合法建筑面积(产权调换为现房安置的,临时安置补助费按6个月计算)。

3、水电等设施补助费费用标准:

(1)拆移电话补助费308元/部;

(2)拆移有线电视移装费400元/户;

(3)拆移宽带网络移装费208元/户;

(4)拆移空调补助费200元/台;

(5)拆移太阳能热水器补助费600元/台;

(6)燃气、电热水器补助费:50元/套;

(7)拆移管道煤气补助费2800元/户;

(8)电补550元/户(住宅安装三相电按2000元/户);

(9)水补:楼房500元/户,平房300元/户。

八、订立征收补偿协议

征收人与被征收人就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时过渡费、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项,双方订立房屋征收补偿协议。

房屋征收补偿协议订立后,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或申请仲裁。

九、依法作出补偿决定

征收人与被征收人在征收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,由房屋征收部门报请市政府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,可依法申请行政复议,也可依法提起行政诉讼。

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,由市人民政府依法申请人民法院强制执行。

十、房屋(土地)用途、面积的确认及计户规则

(一)房屋(土地)性质、用途、面积的确认

1、被征收(拆迁)房屋的性质、用途和面积以房屋所有权证或者建房批准文件载明的性质、用途和面积为准。土地的用途、类型和面积以土地使用权证或者其他合法批准文件载明的用途、类型和面积为准。

2、房屋征收(拆迁)调查中,对未经登记的建筑,由市房管局会同市城建(规划)、国土、城管、交通、水利、财政、政府法制、监察等部门和征收(拆迁)项目实施主体进行认定。对认定为合法建筑的给予补偿安置,未超过批准期限的临时建筑,给予适当货币补偿;对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑,不予补偿。

3、被征收(拆迁)房屋按下列规定认定补偿安置面积:

(1)持有房屋所有权证或建房批准文件的,批准建设面积与实际建设面积一致的,以房屋所有权证或建房批准文件载明的面积作为补偿安置面积。

(2)无建房批准文件或未记入房屋所有权证的一楼以下的车库层(技术层、地下室)、二楼以上的阁楼层、第三层及其以上房屋,一律不计入补偿安置面积,可按重置价格结合成新给予补偿。

4、征收国有土地上独门院落的房屋,其主房以外且在土地使用范围的附属用房,按持有的房屋所有权证或建房批准文件载明的面积确认为补偿安置面积,按非成套房屋评估;被征收附属用房无房屋所有权证或合法建房手续,但系被征收人确因生活需要在土地使用范围内且长期实际使用的附属用房,小于10㎡的按实确认为补偿安置面积,大于或等于10㎡的按10㎡确认为补偿安置面积,按非成套房屋评估,超过10㎡/户以外的附属用房一律不予补偿。

5、房屋征收(拆迁)范围确定后,不得在房屋征收(拆迁)范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途、土地性质以及突击装修等不当增加补偿费用的行为,违反规定实施的,不予补偿安置。

(二)房屋征收计户规则

1、凡在房屋征收范围内的被征收人有多处房屋且为同一产权人的,按一户计算。征收期间,在征收范围内的被征收人不得分户。有子女的老人,必须随其中一个子女合并一户计算。夫妻离异而房产未分割的按一户补偿安置,征收补偿后由其自行分割。

2、被征收人购买他人房屋,未办理过户登记手续的,必须出示原房屋所有权人的相关产权手续以及相关资料,如买卖契约、收款凭证等,经住所所在地社区确认后方可进行补偿安置。

十一、房屋征收奖励措施

凡该项目征收范围内的被征收人,按下列签约交房时间给予相应的奖励:

1、2017年 月 日——2017年 月 日(第一时间节点,共15天)期间签订征收补偿安置协议书并搬迁交付房屋的,将给予合法建筑面积120元/㎡的奖励,逾期不享受该奖励。

2、2017年 月 日——2017年 月 日(第二时间节点,共8天)期间签订征收补偿安置协议书并搬迁交付出房屋的,将给予合法建筑面积80元/㎡的奖励,逾期不享受该奖励。

3、2017年 月 日——2017年 月 日(第三时间节点,共7天)期间签订征收补偿安置协议书并搬迁交付出房屋的,将给予合法建筑面积40元/㎡的奖励,逾期不享受该奖励。

十二、房屋征收优惠政策

被征收人选择产权调换或货币补偿安置后在城区购买商品房产(含二手房),凭房屋征收补偿安置协议、购房凭证,免征与房屋征收补偿款相等金额所缴纳的契税,由被征收人到高邮市房屋征收管理办公室(市蝶园路52号,联系电话:84633834)开具证明后,到市行政审批大厅地税局窗口办理契税减免手续。

