

今日高邮微信
高邮日报手机报

高邮市人民政府国有土地上房屋征收决定

邮房征字〔2019〕4号

因高邮市高公桥路南侧、体育场西侧地块改造工程的需要,根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令 第590号)、《高邮市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》(邮政规〔2011〕1号)等规定,市政府决定对该工程红线范围内国有土地上的房屋实施征收,同时收回该工程范围内国有土地的使用权。现就房屋征收有关事项决定如下:

一、工程名称:高邮市高公桥路南侧、体育场西侧地块改造工程。
二、征收目的:完善体育场功能,增设公交回转

场。
三、征收范围:详见附件1。
四、征收补偿方案:详见附件2。
五、启征日期:2019年11月8日。
六、房屋征收签约期限:2019年11月12日—2019年12月11日。
七、房屋征收主体:高邮市人民政府。
八、房屋征收部门:高邮市住房和城乡建设局。
九、征收实施单位:高邮市高邮镇人民政府。
十、征收现场办公地点:凡征收范围内的被征

收人,凭《房屋所有权证》、《土地使用证》或《不动产登记证》等相关手续到房屋征收工作指挥部(高邮市高邮镇御马社区居委会内,高公桥路7号)办理房屋征收补偿安置事宜。被征收房屋产权或使用人如有争议或设有他项权的,请尽快通过协商或诉讼自行解决。

十一、征收现场联系方式:党高街13511734209。
十二、监督举报电话:市纪委信访室84615318。

十三、被征收人及利害关系人如对本征收决定不服的,可在本征收决定公布之日60天内向扬州市人民政府申请行政复议,也可在6个月内向人民法院提起行政诉讼。

附件1:高公桥路南侧、体育场西侧地块征收红线图。

附件2:高公桥路南侧、体育场西侧地块改造工程房屋征收补偿方案。

高邮市人民政府
2019年11月8日

高公桥路南侧、体育场西侧地块改造工程房屋征收补偿方案

因高公桥路南侧、体育场西侧地块改造工程的需要,市政府决定对该工程红线范围内的房屋和附属物实施征收。为了维护公共利益,保障被征收房屋所有者的合法权益,保证房屋征收工作的顺利进行,根据相关法律法规规定,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:高邮市住房和城乡建设局
- 3.房屋征收实施单位:高邮市高邮镇人民政府

二、征收项目基本情况

1.项目名称:高公桥路南侧、体育场西侧地块改造工程。
2.征收目的:完善体育场功能,增设公交回转场。

3.征收范围:详见高公桥路南侧、体育场西侧地块改造工程房屋征收红线图。

三、房屋征收政策与标准

(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高公桥路南侧、体育场西侧地块改造工程征收红线范围内的房屋进行调查登记及采样评估,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)被征收房屋价值确定

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。经评估机构进行采样评估、测算及认证,征收范围内被征收合法成套住宅房屋类似房地产价格的基准价格为5100元/m²(具体价值以分户评估报告为准)。营业用房是指土地按商业用地出让,房产证(不动产登记证)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,土地补偿价格按照自然资源部门的规定,由房地产价格评估机构评定。房屋的性质、用途以房产和土地(不动产登记证)记载为准。

四、房屋征收实施时间

该工程房屋征收签约期限为2019年11月12日至2019年12月11日,时间30天。

五、房屋征收补偿安置

(一)房屋征收补偿安置方式

被征收人可以选择货币补偿,也可以选择产权调换,由被征收人自行选择补偿安置方式,其中:

1.住宅房屋产权证面积小于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,无能力购买安置房的,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10m²,选择购买相应套型的安置房,并按被征收房屋补偿总额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(22m²以下的)原则上不再提供安置房安置。选择的安置房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10m²),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:

丰泽鸿圆(期房)、泮溪书院(期房)、学士园(现房)、润丰苑(期房)、吾悦广场(期房)。

3.安置房户型:

户型及楼栋号详见入户政策宣传材料及指挥部现场房源表。

4.安置房价格:

用于产权调换的安置房价格均按以下标准执行:
①丰泽鸿圆:安置房平均为4900元/㎡。
②泮溪书院:安置房平均为5000元/㎡。
③学士园:安置房平均为4900元/㎡。
④润丰苑:安置房平均为4800元/㎡。
⑤吾悦广场:安置房平均为4900元/㎡。

该地块被征收人除享受10㎡靠户型面积外(均价),还可享受20㎡照顾面积,其价格为:
①丰泽鸿圆:安置房平均5450元/㎡。
②泮溪书院:安置房平均6200元/㎡。
③学士园:安置房平均5150元/㎡。
④润丰苑:安置房平均为5200元/㎡。
⑤吾悦广场:安置房平均为5900元/㎡。

超过合法安置面积30㎡以上,其价格为:
①丰泽鸿圆:安置房平均6000元/㎡。
②泮溪书院:按政府采购中标价一房一价计算。
③学士园:安置房平均5500元/㎡。
④润丰苑:安置房平均为5600元/㎡。
⑤吾悦广场:按政府采购中标价一房一价计算。

5.安置房层次差:

安置房分小高层住宅楼、高层住宅楼和多层住宅楼,所有安置房除润丰苑、学士园都无楼层差价。润丰苑、学士园的安置房按楼层调节系数执行:安置房为小高层及高层住宅楼中间三层为均层,每三层设置一层层差,层差50元/㎡,向下每三层上浮50元/㎡,向上每三层上浮50元/㎡,由被征收人自行选择;安置房为多层住宅的,一层价格不变,二层价格上浮4%,三层价格上浮6%,四层价格上浮2%,五层价格不变(五层为顶层的下浮12%),六层下浮12%。

6.自行车库(车位)价格:

安置楼盘有自行车车库面积在10㎡(含10㎡)以内的价格均按1100元/㎡结算,超过10㎡面积的部分价格按开发企业提供的价格结算,车库建筑面积以房产测绘部门确认的面积为准,安置楼盘无自行车车库的,免费提供自行车停车位和充电桩。

7.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。

8.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。

9.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际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。

10.安置房选房流程及办法:

(1)被征收人携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

证等办理交房手续,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幢楼室号的,可由被征收人自行协商解决或抓阄确定;
②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。

六、征收补助费用

(一)搬家补助费、临时安置补助费标准

1.搬家补助费:
住宅:10元/㎡×合法建筑面积(按往返2次计算),搬迁补助费不足800元的,按800元计算。
非住宅:商业用房18元/㎡×合法建筑面积
生产用房25元/㎡×合法建筑面积(有重型机械的最多可增加100%)

办公、仓储及其它用房16元/㎡×合法建筑面积(仓储有货物存储的最高可增加50%)
2.临时安置补助费:
(1)实行货币补偿的:住宅10元/㎡×6个月×合法建筑面积
(2)实行产权调换的:住宅10元/㎡×过渡期(期房按实计算,现房按6个月计算)×合法建筑面积。

住宅临时安置补助费不足600元的,按600元计算。

(二)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、仓储及其他用房:房屋合法建筑面积×60元/㎡,征收前已停产停业的不予补助。

(三)水电等设施补助费标准:

1.拆移电话补助费308元/部;
2.有线电视移装费400元/户;
3.宽带网络移装费208元/户;
4.拆除空调补助费300元/台;
5.拆除太阳能热水器补助费800元/台;
6.燃气、电热水器补助费:200元/套;
7.拆除管道煤气补助费3200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。

七、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。土地的性质、用途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)项目实施主体作出认定。对认定为合法建筑的给予补偿安置,未经过批准期限的临时建筑,给予适当补偿;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,批准建筑面积与实际建筑面积一致的,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、地下层)、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,合并为一户计算。征收期间被征收人不得分户。有子女的老年人,必须随其中一个子女合并为一户计算。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,如买卖合同、收款凭证等,经住所所在地社区居委会(村委会)确认后方可进行补偿安置。

八、房屋征收奖励措施

凡该工程范围内的被征收人,按签约搬迁交房三个时间节点分别给予奖励:

1、2019年11月12日—2019年11月26日(第一时间节点,共15天)前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、2019年11月27日—2019年12月4日(第二时间节点,共8天)前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80元/㎡的奖励,逾期不享受该奖励。

3、2019年12月5日—2019年12月11日(第三时间节点,共7天)前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40元/㎡的奖励,逾期不享受该奖励。

九、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(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(拆迁)补偿款相等金额所缴纳的契税,由被征收人到市房屋征收管理办公室(市蝶园路53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。

十、订立征收补偿协议

房屋征收部门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,订立补偿协议。

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。

十一、其他事项

房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的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或提起行政诉讼。

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。

