

高邮城南新区文游南路东侧地块改造项目房屋征收补偿方案征求意见的公告

邮政发〔2022〕90号

根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》及《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城南新区文游南路东侧地块改造项目的房屋征收补偿方案进行了论证,现将该《方案》(征求意见稿)在中国高邮门户网站(www.gaoyou.

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2022年7月14日至2022年8月13日。被征收人及社会公众如需提交意见或建议,请在征求意见期限内携带本人身份证明和房屋权属证明原件、复印件各一份,将书面意见提交给城

公房出租公告

州市公共资源交易中心高邮分中心网站(<http://gg-zyljzx.yangzhou.gov.cn/gyfzx/>)交易响应方登入注册报名,缴纳保证金(注:非工作时间不进行资格审核;提交资格审核时间:2022年7月19日上午11:00前,超过时间提交资格审核的,资格审核不通过。保证金缴纳时间:2022年7月19日下午4:30前进入指定账户,超过时间缴纳保证金的,不赋予竞价资格)。
保证金账户:账户名称:扬州市公共资源交易中心高邮分中心,开户行:江苏高邮农村商业银行屏淮支行,账号:

3210840361010000020998。缴纳保证金时请务必使用注册账号时所使用的银行卡缴纳,并请备注保证金缴纳码。

标的展示时间:2022年7月11日至7月19日(节假日除外)

单位地址:高邮市文游中路98号
咨询电话:0514-84604320(黄先生,招租单位)
0514-84394986/0514-84363778(崔先生,公共资源交易中心 地址:高邮市海潮东路997号,高邮市政务服务中心 四楼 406室)
财政局监督电话:0514-84610773(汤先生)
高邮市建设集团
2022年7月11日

高邮城南新区文游南路东侧地块改造项目房屋征收补偿方案(征求意见稿)

为了保障扬州职业大学高邮湖校区项目建设顺利实施,规范房屋征收与补偿工作,切实维护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》、《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,结合本工程实际情况,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、房屋征收工作部门:高邮市住房和城乡建设局

3、房屋征收实施单位:高邮城南经济新区管理委员会

二、征收项目基本情况

1、项目名称:高邮城南新区文游南路东侧地块改造项目

2、征收目的:扬州职业大学高邮湖校区项目建设

3、征收范围:详见高邮城南新区文游南路东侧地块改造项目房屋征收红线图

三、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》《关于调整高邮市国有土地上房屋征收与补偿安置费用标准的通知》《市政府关于切实规范房屋征收(拆迁)补偿行为的意见》等有关法律、法规文件规定执行。

(二)房屋补偿内容

房屋征收实施单位组织相关单位和房地产价格评估机构对高邮城南新区文游南路东侧地块改造项目房屋征收红线范围内的房屋进行调查及采样评估,其补偿内容为:

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

2、生产(办公、仓储)等用房: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、停产停业补助费、水电等其他补助费(适用生产等用房补偿方案的房屋须取得规划许可和建设用地批准文件)。

(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房屋的基准价格。生产(办公、仓储)用房等非居住房屋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(不动产权证)记载为准。

四、房屋征收签约期限

该项目房屋征收实施时间为房屋征收决定规定的时间,签约搬迁期限暂定。

五、房屋征收补偿安置

(一)房屋征收补偿安置方式

该项目范围内的住宅房屋征收与补偿实行产权调换和货币补偿两种安置方式,被征收人可以自行选择房屋搬迁补偿安置方式。该项目范围内的生产(办公、仓储)用房等非居住房屋一律实行货币补偿。

(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)+装饰装修及附属物补偿+15%的补偿款(被征收房屋评估价值+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、生产(办公、仓储)等用房货币补偿:(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+停产停业补助费+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+选择安置房的征收户每户奖励5万元安居费。选择两套安置房的,第二套安置房面积小于或等于100㎡的奖励3㎡安置房面积、大于100㎡的奖励5㎡安置房面积,此奖励面积不计算房款。另被征收人房屋合法面积向上靠档不超过10㎡,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,剩余房屋面积小于安置房最小安置户型面积一半的(含靠户型10㎡)原则上不再提供安置房安置。选择的安置房房屋面积小于被征收房屋合法面积的,放弃安置的部分价值按货币补偿标准执行(合法面积评估总房款部分与已安置部分房款的差额15%计算),剩余面积给予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(产权调换部份相关补助费用不含靠户型10㎡)。

2、安置房地点:城南新区南部新城一期

3、安置房户型:户型及楼栋号详见入户政策宣传资料。

4、安置房价格:待定。该项目被征收人享受10㎡靠户型价格与合法安置面积价格相同,10㎡以外的面积价格待定。

5、安置房层差:均价层为9层,每3层设置一层层差,楼层差为50元/㎡,向下每三层下浮50元/㎡,向上每三层上浮50元/㎡,由被征收人自行选择。

经有关部门批准,高邮市建设集团定于2022年7月22日上午9:30在扬州市公共资源交易中心高邮分中心网站对以下房产进行网上公开招租:(一)文化官路10号101室,面积约66㎡,租金参考价3万元/年,租期一年,租金一次性缴清,竞租保证金1万元;(二)海潮路1-17、18、19号,面积约80㎡,租金参考价7.5万元/年,租期四年,租金一年一清,竞租保证金2万元;(三)南海新村20号教委楼1号综合楼01-02号,面积约78㎡,租金参考价1.2万元/年,租期四年,租金一年一清,竞租保证金0.3万元。具体招租细节及要求请参见招租单位招租公告(公告发布网址:<http://gg-zyljzx.yangzhou.gov.cn/gyfzx/>产权交易)。

有意者请于2022年7月19日下午4:30前完成在扬

南经济新区管理委员会建设和生态环境局(办公地点:高邮城南经济新区管理委员会建设和生态环境局五楼会议室,联系人:吴邦山、陈士华,联系电话:0514-84608102)。

特此公告。

附:《高邮城南新区文游南路东侧地块改造项目房屋征收补偿方案》(征求意见稿)及《高邮市城南新区文游南路东侧改造项目房屋征收红线图》

高邮市人民政府

2022年7月14日

6、安置车库价格:自行车库价格为1100元/㎡,车库建筑面积以房产测绘部门确认的面积为准。

7、安置房设施费用规定:安置房水表、电表安装到位。钢质户门、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:本项目采取现房安置,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。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被征收人选择一套安置房的,按其选房顺序号在提供的安置房源中任选。

②被征收人选择两套及两套以上的:其中一套须选择6层以下,剩余套数在安置房中任选。

(3)其他选房规定:

①如有同时签约交房且选取了同一楼幢号的,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按照不同层次搭配的原则进行选房;

③征收实施单位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×2(按往返两次计算),搬家补助费不足800元的,按800元计算。

非住宅:生产用房25元/㎡×合法建筑面积

办公、仓储及其它用房16元/㎡×合法建筑面积

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产权调换:住宅10元/㎡×6个月×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、生产用房:房屋合法建筑面积×80元/㎡

2、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)水电等设施补助费用标准:

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,由市城市管理行政执法局会同市城建(规划)、国土、房管、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)房屋所有权证或建房批准文件载明的主房合法建筑面积小于230㎡,但一次性形成的主房实际丈量面积大于或等于230㎡(不含后期在主房上擅自搭建的违法建筑)的,按230㎡确认为可补偿安置面积,超过230㎡的部分,按照房屋重置价格结合成新给予货币补偿。

(3)在农村集体土地上(符合享受一户一宅政策),确因历史原因造成被拆迁房屋无房屋所有权证或无建房批准文件,其一次性形成的

主房实际丈量面积小于230㎡(不含后期在主房上擅自搭建的违法建筑)的,以实际丈量面积确认为可补偿安置面积;一次性形成的主房实际丈量面积大于或等于230㎡(不含后期在主房上擅自搭建的违法建筑)的,按230㎡确认为可补偿安置面积,超过230㎡的部分,按照房屋重置价格结合成新给予货币补偿。

(4)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、在农村集体土地上享受一户一宅的被拆迁人确因生活生产需要,在宅基地使用范围内形成的且长期实际使用的附属用房,有房屋所有权证或建房批准文件的按实确认为补偿安置面积;无房屋所有权证或建房批准文件的最高按25㎡/户确认为补偿安置面积,超过25㎡/户以外的附属用房一律不予补偿,但附属用房小于25㎡/户的按实确认为补偿安置面积。经确认的可补偿安置的附属用房按非成套房屋评估。

5、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。

6、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,如买卖合同、收款凭证等,经住所所在地社区居委会确认后方可进行补偿安置。

八、房屋征收奖励措施

凡该项目范围内的被征收人按签约交房三个时间节点分别给予120元/㎡、80元/㎡、40元/㎡相应的奖励,逾期不享受任何奖励,具体奖励的办法在正式补偿方案中明确。

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中心(市蝶园路53号,联系电话:84633834)开具证明后,到市行政审批大厅税务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,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。

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。

