



新华东路南侧、馨园小区北侧地块改造工程房屋征收补偿方案征求意见的公告

邮政发〔2023〕113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新华东路南侧、馨园小区北侧地块改造工程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2023年6月30日至2023年7月29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，将书面意见提交给高邮镇建设和生态环境局（办公地点：高邮市武安路112号，联系人：王赞，联系电话：15252529065）。

特此公告。
附：《新华东路南侧、馨园小区北侧地块改造工程房屋征收补偿方案》（征求意见稿）及《新华东路南侧、馨园小区北侧地块改造工程用地红线图》

高邮市人民政府
2023年6月30日

新华东路南侧、馨园小区北侧地块改造工程房屋征收补偿方案 (征求意见稿)

因新华东路南侧、馨园小区北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，保障被征收当事人的合法权益，保证房屋征收工作的顺利进行，根据相关法规、文件规定，制定如下补偿方案：

一、房屋征收工作机构

- 房屋征收主体：高邮市人民政府
- 房屋征收工作部门：高邮市住房和城乡建设局
- 房屋征收实施单位：高邮市高邮镇人民政府

二、征收工程基本情况

- 工程名称：新华东路南侧、馨园小区北侧地块改造工程。
- 征收目的：城中村改造。
- 征收范围：详见新华东路南侧、馨园小区北侧地块改造工程用地红线图。

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新华东路南侧、馨园小区北侧地块改造工程用地红线范围内的房屋进行前期调查及采样评估，其补偿内容为：

- 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。
- 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。
- 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。

（三）被征收房屋价值确定

被征收房屋评估基准价格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。营业用房是指土地按商业用地出让，房产证(不动产权证)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和规划部门的规定，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

该工程房屋征收实施时间为房屋征收决定规定的时间内，签约搬迁期限为一个月。

五、房屋征收补偿安置

（一）房屋征收补偿安置方式

该工程范围内住宅房屋征收补偿安置实行货币补偿和产权调换两种方式，被征收人可自行选择补偿安置方式。其中：

- 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。
- 被征收人因房屋面积小、补偿费用低，无能力购买征收安置房的，如符合住房保障条件，可优先提供保障性住房。
- 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。

（二）货币补偿安置办法

- 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+临时安置补助费+水电等其他补助费。
- 生产(办公、仓储)用房货币补偿：（被征收房屋重置价格×合法建筑面积）+装饰装修及附属物补偿+15%的补偿款（被征收房屋重置价格×合法建筑面积+装饰装修及附属物补偿）+土地补偿价值+搬迁补助费+停产停业补助+水电等其他补助费。
- 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+15%的补偿款（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。

（三）住宅产权调换补偿安置办法

- 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，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(产权调换部分相关补助费用不含靠户型10㎡)。

2、安置房地点：该工程实行产权调换安置地点为丰泽鸿圆(现房)。

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。该地块被征收人享受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、安置房层次差：安置房为高层住宅楼，所有安置房均无楼层差价。

6、自行车库(车位)：安置楼盘无自行车车库，免费提供公共自行车停车位和充电桩，充电费用按照物价局相关标准执行。

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：本地块采取现房安置，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。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确定；

②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

（一）搬迁补助费、临时安置补助费标准

- 搬迁补助费：
住宅：10元/㎡×合法建筑面积（按往返两次计算），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
办公、仓储及其它用房16元/㎡×合法建筑面积
- 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(现房)：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

- 商业用房：房屋合法建筑面积×100元/㎡；
- 生产用房：房屋合法建筑面积×80元/㎡；
- 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：

- 拆移电话补助费308元/部；
- 有线电视移装费400元/户；

- 宽带网络移装费208元/户；
- 拆除空调补助费300元/台；
- 拆除太阳能热水器补助费800元/台；
- 燃气、电热水器补助费：200元/套；
- 拆除管道煤气补助费3200元/户；
- 电补550元/户(住宅安装三相电按2000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，由城市管理局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）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搬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、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可补偿安置面积，按非成套房屋价格给予补偿；无房屋所有权证或建房批准文件的最高按25㎡/户确认为可补偿安置面积，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㎡/户的按实确认可补偿安置面积，经确认的可补偿安置的附属用房按非成套房屋价格给予补偿。

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，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，如买卖契约、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本市范围内购买商品(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，由被征收人到市住房综合服务中心房屋征收管理科(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

1、被征收人对评估报告有疑问的，出具评估报告的房地产价格评估机构应当向作出解释说明。被征收人对评估价值有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向房地产价格评估机构书面申请复核评估。房地产价格评估机构自收到复核评估申请之日起10日内进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有发生变化的，应当书面告知复核申请人。被征收人对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向扬州市房地产评估专家委员会申请鉴定。

2、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。

