高郵日報
2025年4月14日 星期一
乙巳年三月十七
版　式:张增强

今日高邮微信
高邮日报手机报

在线投稿:http://tg.gytoday.cn　新闻热线:84683100　QQ:486720458
详情请浏览“今日高邮”网站 http://www.gytoday.cn

屏淮路(海潮路--武安路)房屋征收项目征收补偿方案征求意见的公告

邮政发〔2025〕48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办法》等法规、文件规定,市政府已组织有关部门对屏淮路(海潮路--武安路)房屋征收项目征收补偿方案进行了讨论,现将该《方案》(征求意见稿)在中国高邮门户网站(www.gaoyou.gov.cn)和《高邮日报》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2025年4月14日至2025年5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,将书面意见提交给高邮镇农业农村和生态环境办公室(办公地点:高邮市武安路112号,联系人:王赟,联系电话:15252529065)。

特此公告。

附:《屏淮路(海潮路--武安路)房屋征收项目征收补偿方案》(征求意见稿)及《屏淮路(海潮路--武安路)房屋征收(搬迁)红线图》

高邮市人民政府
2025年4月10日

屏淮路(海潮路--武安路)房屋征收项目征收补偿方案

(征求意见稿)

因城市道路建设的需要,市政府决定对屏淮路(海潮路---武安路)房屋征收(搬迁)红线图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

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:高邮市高邮镇人民政府

二、征收项目基本情况

1、项目名称:屏淮路(海潮路--武安路)房屋征收项目。

2、征收目的:城市道路建设。

3、征收范围:详见屏淮路(海潮路--武安路)房屋征收(搬迁)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(搬迁)补偿行为的意见》、《高邮市房屋征收(搬迁)货币补偿奖励标准指导意见》、《关于进一步做好全市房屋征迁房票安置工作的通知》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屏淮路(海潮路--武安路)房屋征收(搬迁)红线图范围内的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)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。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、用途以不动产权证书(房屋所有权证、土地使用证)证载为准。

四、房屋征收签约期限

该项目房屋征收签约时间为房屋征收决定规定的时间,签约期限为一个月。

五、房屋征收补偿安置

(一)房屋征收补偿安置方式

该项目红线范围内的生产(办公、仓储)用房等非居住房屋征收与补偿一律实行货币补偿方式;该项目红线范围内的住宅房屋征收补偿安置实行货币补偿(含房票安置)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:

1、住宅房屋证载面积小于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。

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。

(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+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)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+10%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。

3、房票安置:

本安置办法适用于本市住宅类被征收人。

(1)房票自开具之日起,有效期为12个月。房票购房补贴标准为:自出具房票之日起3个月内购房的,给予房票使用金额20%的补贴;第4-6个月内购房的,给予房票使用金额18%的补贴;第7-12个月内购房的,给予房票使用金额15%的补贴。计算时间以商品房买卖合同签订时间为准。房票超过有效期未使用的,按原货币化补偿政策进行结算。

(2)被征收人自愿选择房票安置方式的,由房屋征收实施单位在被征收房屋交付并经验收确认后核发房票。房票票面金额不得高于房屋征收补偿协议书注明的货币补偿总额,具体票面金额由被征收人自行确定。购房补贴不计入房票票面金额。

(3)房票使用人凭房屋征收补偿协议书、房票、身份证明材料与房地产开发企业签订商品房认购协议;双方共同在房票上对购房人、购房坐落、购房总金额、房票使用金额等信息进行签注,并签名盖章。目前征集到的房源有①珠光豪庭②书苑名家③丰泽龙源④碧水新城南苑⑤翰林国际⑥翠湖天地花园⑦紫金蓝湾⑧福人居⑨德才园⑩东城首府⑪丰泽鸿圆。

(4)房票使用人凭商品房认购协议和经签注盖章的房票向房屋征收实施单位申请购房首付款拨付和出具房票使用金额结算凭证,首付款比例按照商业性个人住房贷款最低首付款比例确定;房票使用金额结算凭证出具给房票使用人用于抵算购房款。被征收房屋如有住房贷款(含住房公积金贷款),申请资金拨付前应结清贷款。

使用房票不足以支付购房款的,不足部分由房票使用人自行支付。房票使用人符合相关住房贷款条件的可以申请商业性住房贷款和公积金住房贷款。

房地产开发企业收到购房首付款、房票使用金额结算凭证后,应及时办理《商品房买卖合同》网签备案手续。房地产开发企业在《商品房买卖合同》生效后,凭《商品房买卖合同》、房票使用金额结算凭证等材料向房屋征收实施单位申请资金拨付。

(5)房票使用后仍有余额的,余额部分由房屋征收实施单位与被征收人进行结算。如被征收人仍采取房票安置方式的,房屋征收实施单位可予以拆分办理一次,拆分房票票面金额为房票使用后余额部分。

(6)房票使用人凭《商品房买卖合同》和房屋交易税费票据等材料向房屋征收实施单位申请房票购房补贴。

使用房票购买新建商品房并已经兑现房票补贴,发生退房时,房地产开发企业应将房票使用金额退回原房票出具单位;房票出具单位按照原货币补偿相关政策规定,扣除房票补贴后,按实结算征收补偿款。

(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(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:该项目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)价格: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、被征收房屋不动产权证书(房屋所有权证、土地使用证)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、征收补助费用

(一)搬迁补助费、临时安置补助费标准

1、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: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(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:

1、生产用房:房屋合法建筑面积×80元/㎡;

2、办公、仓储及其它用房: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(搬迁)房屋的性质、用途和面积以不动产权证书(房屋所有权证)或建房批准文件载明的性质、用途和面积为准。土地的用途、类型和面积以不动产权证书(土地使用证)或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(搬迁)调查后,对未经登记的建筑,由市住建局牵头组织市发改、司法、自然资源和规划、城管、财政、农业农村等部门和征收(搬迁)项目实施单位进行认定。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(搬迁)房屋按下列规定认定补偿安置面积:

(1)持有不动产权证书(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,以不动产权证书(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)根据《高邮市农村宅基地管理暂行办法》(邮政规〔2021〕2号)第八条第一款关于每户宅基地面积(包含附属用房、庭院用地等)按照划定的不同地区标准的规定:城镇规划区范围内和运东地区(含郭集片区),不动产权证书(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㎡,但一次性成形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搬迁房屋无房屋所有权证或无建房批准文件,参照上述第(2)条执行。

(4)无建房批准文件或未记入不动产权证书(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、城镇规划区范围内和运东地区(含郭集片区),在农村集体土地上享受一户一宅的被搬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,有不动产权证书(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;无不动产权证书(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,按持有的不动产权证书(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;被征收附属用房无不动产权证书(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㎡以外的附属用房一律不予补偿。

6、房屋征收(搬迁)范围确定后,不得在房屋征收(搬迁)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。夫妻离异的,按一户补偿安置。

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

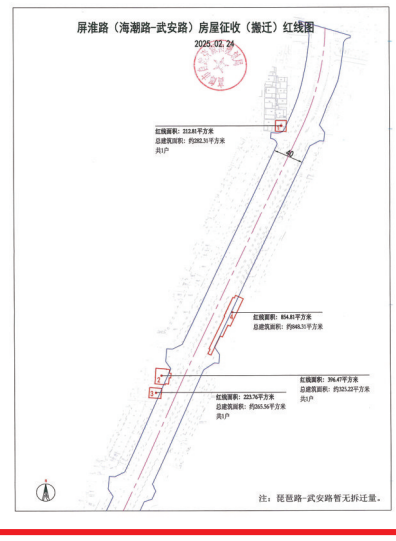
被征收人选择产权调换或货币补偿安置后在本市范围内购买商品房(含二手房),凭房屋征收补偿安置协议、购房凭证,免征与房屋征收补偿协议书上载明的补偿总款相等金额所缴纳的契税,由被征收人到市住房综合服务中心房屋征收管理科(市蝶园路53号,联系电话:84633834)开具证明后,到市行政审批大厅税务局窗口办理契税减免手续。

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,订立补偿协议。

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其作出解释说明。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。