



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

详情请浏览“今日高邮”网站 http://www.gytoday.cn

高邮市人民政府 国有土地上房屋征收决定

邮房征字[2017]3号

因新巷小学周边旧城区改造工程需要,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用地红线范围内的房屋实施征收,同时收回该范围内国有土地使用权。现就房屋征收有关事项决定如下:

- 一、工程名称:新巷小学周边旧城区改造工程。
- 二、征收目的:新巷小学周边旧城区改造。
- 三、征收范围:新巷小学周边地块(附件1:新巷小学周边旧城区改造工程征收范围红线图)。
- 四、征收补偿方案:见附件2。
- 五、房屋征收实施签约期限:2017年7月31日—2017年8月29日。
- 六、房屋征收部门:市住房保障和房产管理局。
- 七、征收实施主体:市住房保障和房产管理局。

八、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》和《国有土地使用证》等相关手续到房屋征收指挥部(高邮市新巷小学院内,人民路105号)办理房屋征收补偿安置事宜。被征收房屋所有权或使用权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。

九、征收现场联系方式:吕健 18796660868。
十、监督举报电话:市纪委党风政风监督室 84688619。

十一、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:新巷小学周边旧城区改造工程征收范围红线图。

附件2:高邮市新巷小学周边旧城区改造工程房屋征收补偿方案。

高邮市人民政府
2017年7月14日



高邮市新巷小学周边旧城区改造工程房屋征收补偿方案

因高邮市新巷小学周边旧城区改造工程的需要,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,制定本征收补偿方案:

- 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:高邮市住房保障和房产管理局
- 二、项目名称:新巷小学周边旧城区改造工程。
- 三、征收目的:新巷小学周边旧城区改造。
- 四、征收范围:新巷小学周边地块(详见新巷小学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新巷小学周边地块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:被征收房屋类似房地产市场评估价值、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:被征收房屋类似房地产市场评估价值、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

被征收房屋的补偿价值,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市场评估价值的基准价格为4530元/㎡,被征收房屋的具体补偿价值按选定由选定的房地产价格评估机构评估确定(具体金额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、房屋征收实施签约期限
2017年7月31日至2017年8月29日。
- 七、房屋征收补偿安置
 - (一)房屋征收补偿安置方式

该征收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,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,原则上按违章建筑处理。
 - 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:被征收房屋类似房地产市场评估价格×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:被征收房屋类似房地产市场评估价格×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:被征收房屋类似房地产市场评估价值+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当不超过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核算差价。

- 安置用房选择后,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。选择的安置房房屋面积小于被征收房屋合法面积,放弃安置的差价按货币补偿标准执行(不含户型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.安置房地地点:本工程实行产权调换安置地点定为银湾湾(现房)、学士园(现房)、碧水新城南苑(现房)、天娇首府(现房)、文游和美居(准现房)、水岸豪庭(期房)及其它由政府建设的安置房。
- 3.安置房产型:详见户产宣传材料及指挥部现场房源表。
- 4.安置房产价格:用于产权调换的安置房平均价格(含靠户型10㎡)为:
 - (1)银湾湾:4000元/㎡。
 - (2)学士园:4200元/㎡。
 - (3)碧水新城南苑:3600元/㎡。
 - (4)天娇首府:4150元/㎡。
 - (5)文游和美居:4100元/㎡。
 - (6)水岸豪庭:4100元/㎡。

- 该地块被征收人除享受10㎡靠户型面积外(均价),还可享受30㎡照顾面积,其价格分别为:银湾湾价格为4100元/㎡;学士园价格为4300元/㎡;碧水新城南苑价格为3600元/㎡;天娇首府价格为4250元/㎡;文游和美居价格为4200元/㎡;水岸豪庭价格为4200元/㎡。超过合法安置面积40㎡以上,其价格分别为:银湾湾价格为4100元/㎡;学士园价格为4400元/㎡;碧水新城南苑价格为3600元/㎡;天娇首府价格为4350元/㎡;文游和美居价格为4300元/㎡;水岸豪庭价格为4300元/㎡。
- 5.楼层差价:学士园楼盘按《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,其他由政府回购用于安置的楼盘均不设楼层差。学士园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;五层为顶层的价格下浮12%,六层价格下浮12%。安置房为高层、小高层住宅的,中间3层为安置房平均价格层,向下每3层下浮50元/㎡,向上每3层上浮50元/㎡。
- 6.自行车库车位价格:安置楼盘有自行车库的,10㎡以内(含10㎡)按1100元/㎡核算,超过10㎡的部份按2500元/㎡核算;安置楼盘无自行车库的,免费提供自行车停车位和充电桩,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6个月计算临时安置补助费,超过期限的按我市文件规定执行,为现房安置过渡期按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),剩余的套数再选。
 - ③其它规定:
 - ①如有同时签约交房且选取了同一楼层套号的,可由被征收人自行协商确定或由摇号决定房号归属;
 - 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(住宅安装三相电表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、搬迁费用、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。
- 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、面积等确认
 - 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事项为准。土地用途、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(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登记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。
 - (3)征收国有土地上独栋院落的房屋,其主房以外且在土地使用范围内附属用房,按持有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使用使用的附属用房,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。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,必须出示房屋所有者的相关产权手续及相关资料,如买卖合同、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7月31日—2017年8月14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,逾期不享受奖励。
 - 2.2017年8月15日—2017年8月22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房屋的,将给予合法建筑面积80元/㎡的奖励,逾期不享受奖励。
 - 3.2017年8月23日—2017年8月29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房屋的,将给予合法建筑面积40元/㎡的奖励,逾期不享受奖励。
- 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(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契税,由被征收人到高邮市房屋征收管理办公室(市城规路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。
- 十三、其他告知事项
 - 1.房屋征收决定下达后,将由房地产价格评估机构对房屋进行实地勘测,调查征收房屋状况,被征收人应当提供被征收房屋相关产权情况和资料。
 - 2.被征收人在搬家腾空时,应注意安全。在搬迁腾空房屋办理交房手续时,应将房屋所有权证、共有权证、土地使用证及新建手续和水电表等随同凭证一并交给征收实施单位。