

# 明光市住房和城乡建设局文件

明建征（2020）1号

## 关于印发同济学府东侧地块国有土地上房屋 征收补偿安置方案（征求意见稿）的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，市直各单位：

《同济学府东侧地块国有土地上房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）》经研究批准，现印发给你们，请认真贯彻执行。



2020年10月18日

# 同济学府东侧地块国有土地上房屋征收 补偿安置方案（征求意见稿）

为加快城乡建设、合理优化环境，改善市民居住条件，全面提升城市形象，依据城市总体规划，决定对同济学府东侧地块国有土地上的房屋、构筑物及附属物实施征收。为保证征收工作依法、有序进行，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）等规定，制定本征收补偿安置方案。

## 一、征收范围

同济学府以东、沿新庄路两侧以南、酒厂路以西、城南大道以北范围内国有土地上所有房屋、构筑物及附属物（详见房屋征收范围界线图）。

## 二、征收主体及实施单位

征收人：明光市人民政府

被征收人：被征收房屋所有人

房屋征收部门：明光市住房和城乡建设局

## 三、被征收房屋属性认定

被征收房屋的权属、结构、用途及面积以房地产权证或土地使用权证、房屋所有权证、不动产权证等记载为依据。处理历史遗留问题，以监察、住建、自然资源和规划、城管执法（市容）等有关部门认证为准。

## 四、被征收房屋的补偿标准

对被征收房屋的价值补偿，不低于决定公告时被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价格和用于产权调换的安置房价格以具有相应资质的房地产价格评估机构评估结果为依据。

## 五、个人住宅补偿方式、结算方式安置地点

### （一）补偿方式

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

### （二）货币补偿标准

被征收房屋有有效权属证明或有效建房批准手续的，按市场评估价格给予补偿。

被征收房屋没有有效权属证明及有效建房批准手续，但在我市规划区 2006 年地籍测量图有标注的，在规定的时间内签订协议，并交房拆除的，按市场评估价格给予补偿。

### （三）产权调换结算方式、安置地点、物业管理及安置房分配办法

#### 1、产权调换结算方式

产权调换原则上实行“征一还一”，征收人根据被征收房屋的合法建筑面积，提供面积相当的安置房，并按同一时点市场评估价结算，互找差价。若被征收人确需改善居住条件，可适当增购部分安置面积。

被征收房屋没有有效权属证明及有效建房批准手续，不得进行产权调换，但在我市规划区 2006 年地籍测量图有标注的，在规定的时间内签订协议，并交房拆除的，按市场评估价给予货币

补偿。

## 2、安置地点及物业管理

用于本次产权调换的安置房屋位于南湾花园小区（暂定名），安置后物业费由被安置人按该安置小区物业收费标准自行支付。

## 3、安置房分配办法

安置房分配一律采取摇号的方式，确定被征收人安置房的位置、楼号、楼层及房号（楼层差价按照所属小区回迁方案执行）。

4、对沿路住宅房屋实际改变其使用性质用做经营，持有营业执照（持照时间不少于2年）的一层一进住宅，按认证的经营面积给予一次性货币补助：沿新庄路且有有效建房证件的房屋给予2000元/m<sup>2</sup>补助，无有效建房证件但2013年航拍图载有的房屋给予1000元/m<sup>2</sup>补助；沿其它道路、街巷且有有效建房证件的房屋给予1000元/m<sup>2</sup>补助，无有效建房证件但2013年航拍图载有的房屋给予500元/m<sup>2</sup>补助。

## 六、个人合法商业用房补偿方式

征收个人合法商业用房（土地、房产权属证明均需载明为商业），一律实行货币补偿，按被征收房屋房地产市场评估价值给予补偿。

## 七、临时安置补助费、搬迁费及支付方式

选择货币补偿的，一次性支付被征收人四个月的临时安置补助费（过渡费）和一次性搬迁补助费。

选择产权调换的，被征收人一律自行过渡。征收人按实际过

渡期限支付临时安置补助费（过渡费），至通知安置日后四个月止，并支付两次搬迁补助费。

## 八、相关费用标准

被征收人的临时安置补助费、搬迁补助费及非住宅停业损失费按明光市人民政府《2013年明光市国有土地上房屋征收补偿安置房综合建设成本价格等6项标准的批复》（明政秘〔2013〕57号）文件执行；被征收人的附属设施、装饰装修及树木移植补偿的补偿标准按《滁州市人民政府办公室关于调整滁州市征收集体土地上房屋、其他附着物和青苗补偿标准的通知》（滁政办〔2015〕37号）文件执行。

## 九、优惠政策及奖励办法

被征收人在本方案规定的签约时间内与市房屋征收部门签订征收补偿协议并按协议约定时间交房拆除的，享受以下优惠及奖励。被征收人未在本方案规定时间内签订协议的，或签订协议后未按协议约定时间交房拆除的，不享受以下优惠。

### （一）住宅性房屋

1、面积增购优惠。为改善被征收户的居住条件，可允许被征收人在符合产权调换面积上增加购置 $10\text{m}^2$ （含 $10\text{m}^2$ ）， $10\text{m}^2$ 以内部分按安置房的综合建筑成本价（多层安置房 $1300\text{元}/\text{m}^2$ 、高层安置房 $1600\text{元}/\text{m}^2$ ）购置，超出上述面积的部分，按签订协议时安置房的市场评估价购置。

2、价格优惠。住宅房在符合产权调换面积内（不包括上述

10m<sup>2</sup>),如安置房每平方米市场评估超出被征收房屋每平方米市场评估价 150 元/m<sup>2</sup> 以上的,按照 150 元/m<sup>2</sup> 结算。

3、放弃产权调换奖励。被征收人放弃增购面积的,按所放弃面积的建设成本价 1300 元/m<sup>2</sup> 给予奖励。符合产权调换面积选择货币补偿的,除按征收房屋的市场评估给予补偿外,再给予一次性 300 元/m<sup>2</sup> 奖励。

### **(二) 商业用房**

合法的商业用房,除按被征收房屋的市场评估给予补偿外,再给予 800 元/m<sup>2</sup> 一次性奖励。

### **(三) 提前签约奖励**

为鼓励被征收人早迁、快迁,征收人给予提前签约奖励,奖励期限为 20 天。在征收通知规定的奖励时间段内(签订协议阶段前 10 天)签订房屋征收补偿安置协议书的,对被征收的房屋,按 100 元/m<sup>2</sup> 给予奖励,从第 11 天起,每推迟一天,扣减 10%,直至扣完为止,超过期限不予奖励;在规定日期前腾空的(签订之日起一周内),对被征收的房屋按 50 元/m<sup>2</sup> 给予奖励,超过期限不予奖励。

## **十、企事业单位房屋征收补偿安置**

征收企事业单位的房屋一律实行货币补偿。

### **(一) 补偿标准**

1、房屋补偿标准。根据房屋结构、成新度等因素评估其重置价格,确定补偿标准。

2、土地补偿标准。根据土地批准用途和取得方式（划拨或出让）评估地价，确定补偿标准。

没有用地批准证书或其它方式占用的土地，根据征地补偿标准评估地价，确定补偿标准。

3、机器设备补偿标准。经有关部门认定，拆除后能够重新安装使用的机器设备，经评估后给予拆除安装费补偿。

4、其它建筑物、构筑物、附属物、附着物补偿标准。

（1）企事业单位用于生产的变压器、避雷装置、水塔、消防池、大型设备安装基础等建筑物、构筑物及附属物，经评估后给予补偿。

（2）房屋附属设施、装饰装潢及其它附着物补偿标准。房屋附属设施、装饰装潢及地坪、门窗、花草树木等其它附着物，参照《滁州市人民政府办公室关于调整滁州市征收集体土地上房屋、其他附着物和青苗补偿标准的通知》（滁政办〔2015〕37号）文件执行。

（3）其它补助费补偿标准。非住宅停产停业生活补助费、搬迁补助费等参照明光市人民政府《关于2013年明光市国有土地上房屋征收补偿安置房综合建设成本价格等6项标准的批复》（明政秘〔2013〕57号）文件执行。

## （二）奖励政策

在征收通知规定的奖励时间段内（签订协议阶段前10天）签订房屋征收补偿安置协议书并腾空的，对被征收的房屋，给予

土地、房屋、附属物补偿金额 6% 的奖励，从第 11 天起，每推迟一天，扣减 10%，直至扣完为止，超过期限不予奖励；在规定日期前腾空的（签订之日起一周内），对被征收的房屋按 50 元/m<sup>2</sup> 给予奖励，超过期限不予奖励。

### 十一、其他事项

（一）明光市城市规划区 2006 年地籍测量图无标注的房屋、简易房、简易搭盖和未超过批准年限的临时建筑不予产权调换，按每平方米 200 元给予助拆费。2013 年航拍图上无标注的房屋及临时建筑征收人应自行拆除，不享受任何补偿。

（二）被征收房屋用于出租的，被征收人应自行处理好与房屋承租人的关系。

（三）征收安置补偿协议签定后，被征收人应将征收房屋的房地产权证及时的到房屋产权登记的管理部门办理注销。

（四）房屋征收公告发布后，突击建设的附属物、突击装饰装修部分、突击移植的果树苗木部分不予补偿。

### 十二、签约期限及其他

（一）签约期限：按照正式通知公告执行。

（二）对未取得合法建房审批手续，超过征收方案规定不签订协议又不搬迁的，由市城管执法局依法强制拆除。

### 十三、权利救济

（一）被征收人与市房屋征收部门签约后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。



(二)被征收人在本方案规定的签约期限内与市房屋征收部门达成征收补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的。由市房屋征收部门报请市人民政府依法作出补偿决定。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

(三)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，市人民政府将依法申请人民法院强制执行。

十四、征收范围内的房屋被依法征收后，国有土地使用权同时收回。

十五、本方案仅限于本次征收，具体由市房屋征收部门明光市住房和城乡建设局负责解释。

