

明光市住房和城乡建设局文件

明建征〔2022〕3号

关于印发原铸石厂宿舍楼、原农资公司宿舍楼 等危房改造征收补偿安置方案（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：

现将《原铸石厂宿舍楼、原农资公司宿舍楼等危房改造征收补偿安置方案（征求意见稿）》印发给你们，请认真征求公众意见。



原铸石厂宿舍楼、原农资公司宿舍楼等危房 改造征收补偿安置方案（征求意见稿）

为保障群众生命财产安全，改善市民居住条件，根据城市总体规划和群众意愿，决定对原铸石厂宿舍楼、农资公司宿舍楼等危房依法拆除，并参照国有土地上房屋征收与补偿有关政策，对产权人进行补偿安置。现根据《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

原铸石厂宿舍楼、原农资公司宿舍楼。具体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

房屋征收实施单位：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等记载为依据。处理历史遗留问题，以市住建局、市自然资源和规划局、市城管执法局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

本次危房改造征收，原则上实行产权调换方式进行补偿安置。

（二）产权调换结算方式、安置地点、物业管理及安置房分配

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，但在城市规划区 2006 年地籍图载有，在规定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，可进行产权调换，并按安置房市场评估价购买安置房。

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滨河东区安置小区，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

安置房分配一律采取摇号的方式，确定被征收人安置房楼号、楼层及房号，楼层差价按《关于印发明光市城市规划区内国

有土地上房屋、其他附属物等征收补偿标准的通知》（明政办〔2022〕3号）文件有关规定执行。

六、临时安置费、搬迁费及支付方式

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费，至通知安置日后四个月止，并支付两次搬迁补助费。

七、相关费用标准

被征收人的临时安置费、搬迁费及非住宅停业损失费按《关于印发明光市城市规划区内国有土地上房屋、其他附属物等征收补偿标准的通知》（明政办〔2022〕3号）文件有关规定执行。

八、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。

（一）面积增购优惠。为改善被征收人的居住条件，实行“征一还一”产权调换后，对有有效权属证明或有效建房批准手续的被征收人，可优惠增购安置房 10m^2 ， 10m^2 以内部分按安置房的综合建设成本价 $2600\text{元}/\text{m}^2$ 购置，超出 10m^2 的部分，按安置房的评估价购置。

（二）价格优惠。住宅房在符合产权调换面积内（不包括上述增购优惠的 10m^2 ），如安置房每平方米市场评估价超出被征收房屋每平方米市场评估价 150元 以上的，按照 $150\text{元}/\text{m}^2$ 结算。

（三）放弃产权调换补助。实行“征一还一”产权调换后，

剩余被征收房屋面积按以下标准予以补助：剩余增购优惠面积，按安置房建设成本价 2000 元/m² 给予补助；剩余符合产权调换或 2006 年地籍图载有的房屋，除按征收房屋的市场评估价给予补偿外，再给予 300 元/m² 一次性补助；剩余 2006 年地籍图未载有但 2013 年航拍图载有的房屋，在规定的时间内签订协议并交房拆除的，可按被征收房屋重置价结合成新给予货币补偿，再给予 300 元/m² 一次性补助。

（四）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/m² 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/m² 给予奖励，超过期限不予奖励。

九、其他事项

（一）明光市城市规划区 2006 年地籍图未载有的房屋，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。2006 年地籍图未载有但 2013 年航拍图载有的房屋，在规定时间内签订协议并交付拆除的，除按被征收房屋重置价结合成新给予货币补偿外，可按安置房市场评估价购买安置房，并给予 300 元/m² 购房补助。2013 年航拍图未载有的房屋，在规定时间内签订

协议并交付拆除的，给予 200 元/m² 助拆费（不享受其他各项奖励及补偿补助）。2013 年航拍图未载有的简易房、简易搭盖、和未超过批准年限的临时建筑，由被征收人自行拆除，不享受任何补偿。

（二）被征收房屋用于出租的，被征收人自行处理与房屋承租人的利益分配等问题。

（三）征收安置补偿协议签定后，被征收人应及时办理房地产权证注销手续。

（四）房屋征收公告发布后，建设的附属物、装饰装修、移植的果树苗木等不予补偿。

（五）对无合法建房审批手续的房屋，由市城管执法局依法拆除。

十、签约期限

签约期限以征收公告为准。

十一、权利救济

（一）征收补偿协议签订后，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未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。

十二、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。

十三、本方案仅限于本次征收，具体由明光市住房和城乡建设局负责解释。

原铸石厂宿舍楼危房改造 征收范围界线图



原农资公司宿舍楼危房改造 征收范围界线图

