金湖县建设东路南侧A地块旧城区改建项目

房屋征收补偿安置方案（A-1地块）

因金湖县建设东路南侧A地块旧城区改建项目需要，县政府拟对规划红线范围内的房屋及附属物实施征收。为保证房屋征收工作的顺利推进，切实维护被征收人的合法权益，依据国有土地上房屋征收现行法规和政策，特拟定征收补偿安置方案如下：

**一、房屋征收项目概况**

**（一）征收范围：**建设东路南侧、大兴路北侧、高宝路东侧、规划的九里二路西侧范围内A-1地块（具体范围以规划红线图为准）。

**（二）征收期限：**2019年5月10日- 2019年6月30日。

**（三）征收当事人：**

**1.房屋征收部门：**金湖县住房和城乡建设局

**2.被 征 收 人：**被征收房屋的所有权人

**3.征收实施单位：**金湖县人民政府房屋征收管理办公室、金湖县人民政府黎城街道办事处

**二、补偿安置依据：**

1.国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）；

2.《淮安市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（淮政规〔2011〕5号）；

3.《关于金湖县城区国有土地上房屋征收补偿补助标准的通知》（金住建〔2019〕14号）；

4.《关于印发金湖县城区国有土地上房屋征收补偿估价技术细则（试行）的通知》（金住建〔2011〕109号）。

**三、征收补偿及安置**

**（一）补偿安置对象：**征收范围内被征收房屋的所有权人。

**（二）合法建筑认定：**

1.取得《房屋所有权证》、《土地使用证》或《不动产登记证》等相关证件的房屋为合法建筑。

2.在土地使用证范围内建设的未登记房屋（不含简易棚、车库等附属用房及下檐口高度低于2.2米房屋），2000年（地形图测绘时间）之前的在奖金期内签订协议并完成搬迁的参照合法产权房屋评估；2000年（地形图测绘时间）之后至2008年（地形图测绘时间），在奖金期内签订协议并完成搬迁的认定70%合法。被征收地块有地形图的以地形图作为审核依据，没有地形图的由被征收人提供相关证据材料报现场指挥部审核，经公示3天无异议的可参照认定。

3.县政府在作出本项目房屋征收决定前，组织有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定后确定为合法的建筑。

**（三）补偿安置原则：**对征收范围内的合法建筑予以补偿和安置；对违法建筑和超过批准期限的临时建筑，在签约期内签订协议并完成搬迁的按100-220元/㎡予以补偿，超过签约期的，一律不予补偿；对未超过批准期限的临时建筑按有关规定给予重置成新价补偿。

**（四）补偿安置方式：**提供产权调换和货币补偿两种方式。

**（五）补偿安置、奖励标准和计算方法**

**1.房屋补偿：**

房屋补偿单价：根据被征收房屋的区位、用途、建筑结构、成新、楼层、朝向、土地性质等因素，结合房地产市场情况，由依照法定程序确定的评估机构评估确定。

房屋补偿款=被征收房屋合法面积×房屋评估单价。

房屋用途以房屋所有权登记证书标明的为准。所有权证书与房屋登记档案记载不一致的，以房屋登记档案为准；所有权证书未标明用途或标明的用途与建设工程规划许可证记录的用途不一致的，以建设工程规划许可为准；已改变用途的，以规划行政主管部门批准文件为准。

**2.生活配套设施拆装费、装潢补偿、附属物补偿和花草、苗木、树木补偿：**根据《关于金湖县城区国有土地上房屋征收补偿补助标准的通知》（金住建〔2019〕14号）执行。

**3.搬迁补助费：**每户补助800元，选择产权调换需过渡的按两次计算。

**4.临时安置补助费：**临时安置补助费（住宅房屋）：按被征收房屋的合法建筑面积计算，每平方米每月7元。月临时安置补助费低于260元的按260元补助。

⑴被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门应当向被征收人一次性支付6个月的临时安置补助费。

产权调换房屋面积小于被征收房屋合法面积的，产权调换面积按产权调换的相关规定计算临时安置补助费；放弃安置的面积部分给予6个月临时安置补助费。

⑵被征收人选择产权调换的：

①过渡时间计算：自被征收房屋腾空交付之日起至产权调换房屋交付之日止。过渡时间结算时出现零星天数时，不足半个月的按半个月计算；超过半个月的按1个月计算。

②过渡期限：产权调换房屋为多层建筑的，过渡期限一般不超过18个月；选择高层的一般不超过30个月；选择19层及以上的一般不超过36个月。

因房屋征收部门的责任延长过渡期限的，从逾期之月起，房屋征收部门应当给自行过渡的被征收人增付临时安置补助费，延长时间在12个月以内的，自超过之月起增付1倍临时安置补助费；延长时间超过12个月的，自超过之月起增付2倍临时安置补助费。

**5、奖励标准（住宅用房）：**按被征收房屋合法面积进行奖励，即前5天（2019年5月11日- 2019年5月15日）签订协议并交拆的按200元/平方米，中间5天（2019年5月16日- 2019年5月20日）签订协议并交拆的按150元/平方米，后5天（2019年5月21日- 2019年5月25日）签订协议并交拆的按100元/平方米；奖励总额低于5000元的，按5000元/户给予奖励；逾期不予奖励。

**6.救济保障：**

**①房屋征收保底补偿。**被征收人仅有被征收的一处住房，且获得的货币补偿总额（不含搬迁补助费、临时安置补助费、奖励、生活配套设施拆装费、装潢补偿、附属物补偿和花草、苗木、树木补偿）低于征收补偿最低标准（8万元）的，房屋征收部门应当按照金住建〔2019〕14号文件规定的征收补偿最低标准对被征收人予以补偿。

**②特殊群体住房保障。**建档立卡低收入户、低保户、分散供养特困人员和贫困残疾人家庭四类重点对象和无条件与子女居住的70周岁以上老人的可自愿申请解困房安置。经本人及家庭主要成员共同申请、居民代表评议、村（居）委审核公示后，上报镇（街道）批准，并签订征收协议，可以安置在最小户型房源的“解困房”居住。申请人须在房屋征收补偿款中暂扣8万元作为押金（不计息），并承担装修费、水电费、物业费等费用，待“解困房”退还产权单位后，只退还押金，对室内装修安装等费用不予补偿。申请人不得私自将“解困房”转让他人使用，一经发现，产权单位有权收回并没收押金。

**③病、残、低保户人性化补助。（单位：元／户）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 等级或病种 | 补助标准 | 备注 |
| 伤残 | 一级 | 4000 | 1.必须在奖金期内签订协议且交房的享受此补助。2.伤残、大病、低保户每个大类可累加享受；户籍人员多人伤残、大病也可累加享受。３.残疾等级以《残疾证》上标明的等级为准。４. 低保户以民政部门当年标准的《低保证》为准。5.大病以县级以上医院的《诊断证明》为准。6.其他重大疾病，如艾滋病、精神病等由各镇（街道）根据医院诊断证明参照认定并给予救济补助，经费由镇（街道）解决。 |
| 二级 | 3500 |
| 三级 | 3000 |
| 四级 | 2500 |
| 大病 | 癌症 | 5000 |
| 尿毒症 | 5000 |
| 红斑狼疮 | 5000 |
| 白血病 | 5000 |
| 低保户 | 4000 |

**7.公共维修基金减免规定：**产权调换房屋的公共维修基金，与被征收房屋（合法面积）相等建筑面积的部分由县政府承担，超出部分由被征收人承担。

**8.契税减免规定：**对实行产权调换或者被征收人以货币补偿款购买的房屋，与被征收房屋等值的部分，被征收人免缴房屋契税。

**9.子女教育规定：**被征收人异地安置使子女就学地发生变更的，其子女可至安置地施教学校就学，施教学校不得收取择校费；其子女在作出征收决定之日的次年底前新入学，要求在原居住地施教学校就学的，施教学校应当予以安排，并不得收取择校费。

**10.放弃安置奖励：**被征收人住宅房屋放弃产权调换的给予放弃安置奖励，即对选择货币补偿的被征收户一次性给予增加评估价10％补偿，商业用房依据金办发〔2012〕13号文件执行。

**11.商品房购房补贴：**在县域内商品房市场上购买商品房（含住宅房、商业用房和商住房）的被征收户，按金政办〔2016〕71号文件规定享受优惠政策，具体优惠政策：①被征收户在签订《金湖县国有土地上房屋征收补偿协议书（货币补偿）》（以下简称货币补偿协议）24个月内在我县范围内购买商品房的，县房屋征收办按被征收房屋合法面积，再增加补偿400元/平方米（二手商品房减半执行）。②若购房款超过被征收房屋补偿等值部分的，对超出部分所缴契税给予50％的补贴（二手商品房不享受）。

**12.特价商品房购房补贴：**被征收户可以购买政府提供的5楼、6楼特价房,可参照金政办〔2016〕71号文件规定按被征收房屋合法面积享受400元/平方米购房补贴，被征收户必须在签订《金湖县国有土地上房屋征收补偿协议书（货币补偿）》12个月内购买。第12条与第11条优惠政策被征收户只能享受其中1条。

**（六）安置房**（具体房源和户型以正式公布的该地块房屋选房公告为准）

**1、安置地点、楼层、面积、套型（见下表）：**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **安置地点** | **用途** | **房屋类别** | **户型** | **备 注** |
| 就近安置 | 住宅 | 期房 | 75㎡、100㎡、125㎡（暂定） | 安置房为毛坯房,该房源供多个地块安置选完为止。 |
| 东方明珠 | 住宅 | 现房 | 118.63㎡（高层）、123.09㎡（高层）、99㎡、126㎡ |
| 闸东小区 | 住宅 | 现房 | 109.69㎡（高层） |
| 橄榄城5# | 住宅 | 现房 | 175.99㎡（复式）、177.64㎡（复式）（高层） |

注：各种套型房屋的面积最终以房屋测绘报告为准。

**2、安置房价格：**在签约期限内签订协议的，可享受以下安置房优惠价政策

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 安置地点 | 与原房屋合法面积等面积（不足45㎡以45㎡为起点部分均价（元/㎡） | 靠档10㎡安置房均价（元/㎡） | 优惠10㎡安置房均价（元/㎡） | 超面积市场均价（元/㎡） |
| 就近安置 | 3850 | 3950 | 4050 | 由评估机构评估确定。 |
| 东方明珠 | 4000 | 4100 | 4200 |
| 闸东小区 | 3900 | 4000 | 4100 |
| 橄榄城小高层 | 3800 | 3900 | 4000 |

**注：**①产权调换房屋的市场价，由对被征收房屋价值进行评估的同一评估机构按照同一时点、相同方法评估确定，并以此作为结算产权调换差价的依据。

②实行“一房一价”，具体价格由评估机构评估确定，在选房之前进行公示。

③安置房底层为自行车库的安置价为：新城花园、富兴花园、金水河的车库价格为1500元/平方米、其余小区车库价格为1800元/平方米。

**④选产权调换房屋的相关约定：**乙方从收到选房通知起3个月必须选房，选房后6个月内必须办理房产移交手续，若未按期选房或选房后未按期办理移交手续视为放弃产权调换安置，甲方**除按规定扣除空置房物业费外，可按货币补偿方式直接与乙方结算补偿款（且乙方不再享受货币补偿放弃安置奖励和购房补贴）。**

**（七）政府提供的多层5楼、6楼特价房价格见下表（以下价格将参照市场价每年调整1次）。**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 小区名称 | 盛世豪庭 | 橄榄城 | 上海花园 | 森林绿都 | 兰亭熙园 | 东方明珠 | 润康天成 | 东方佳苑 | 富兴花园 | 金水河 | 新城花园 |
| 多层6楼 | 房屋单价（元/㎡） | 2800 | 2800 | 2800 | 2800 | 3600 | 3400 | 3600 | 3100 | 2600 | 2600 | 2600 |
| 车库单价（元/㎡） | 1800 | 1800 | 1800 | 1800 | 1800 | 1800 | 1800 | 1800 | 1500 | 1500 | 1500 |
| 数量 | 2 | 6 | 3 | 6 | 10 | 31 | 17 | 15 | 14 | 14 | 24 |
| 多层5楼 | 房屋单价（元/㎡） |  | 3000 |  | 3000 | 3800 | 3600 | 3800 | 3300 | 2800 | 2800 | 2800 |
| 车库单价（元/㎡） |  | 1800 |  | 1800 | 1800 | 1800 | 1800 | 1800 | 1500 | 1500 | 1500 |
| 数量 |  | 1 |  | 1 | 1 | 14 | 8 | 14 | 14 | 1 | 13 |

**注：以上房源同时供多个地块使用，选完为止。安置房选择顺序：**按照先签订协议并交房拆除的前后顺序进行选房；若同一时间段集中交房的，可摇号确定选房顺序。

**四、征收评估**

1.被征收房屋评估时点为房屋征收决定公告之日，用于产权调换房屋价值评估时点与被征收房屋价值评估时点一致。

2.评估结果应在征收范围内向被征收人公示。公示结束后，向被征收人送达分户评估报告。

3.被征收人对评估结果有异议的，自收到评估报告之日起10日内向评估机构书面申请复核评估，评估机构自收到复核评估申请之日起10日内给予答复，评估结果发生变化的，应当出具复核评估报告；评估结果没有发生变化的，应当书面答复申请人。被征收人或者房屋征收部门对评估机构的复核结果有异议的，自收到复核结果之日起10日内可以向淮安市房屋征收评估专家委员会申请鉴定，房屋征收评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起10日内指派3人以上单数成员组成鉴定组，处理房屋征收评估鉴定事宜，并出具书面鉴定意见。**附：申请房屋评估结果鉴定需提交的资料：**1、项目房屋征收决定；2、评估价格鉴定申请书；3、被征收房屋估价报告（复印件，原件备查）；4、被征收人对估价报告提出的复核申请；5、评估公司对被征收房屋估价报告的复核结果（复印件，原件备查）；6、被征收房屋所有权证、土地使用证（复印件，原件备查）；7、被征收人身份证（复印件，原件备查）；8、其他对被征收房屋评估价格有影响的证明材料。淮安市房屋征收评估专家委员会联系电话：0517-83679228；投递地址：淮安市清江浦区北京北路112号建设大厦16楼。

**五、征收补偿决定**

1.房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约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县人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

2.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。

3.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，由县人民政府依法申请人民法院强制执行。

**六、其它问题**

**（一）装潢和附属物的拆除问题：**被征收人须保持被拆除房屋完好，门窗、装潢、附属物等已补偿的项目不得私自拆除，涉及专业部门拆除的水、电、燃气等在结清水费、电费和燃气费等费用后，由专业部门负责拆除。擅自拆除造成损失的，在补偿费中予以扣除。

**（二）签订征收补偿协议后的相关问题处理：**

1.征收补偿协议签订时，被征收人将《房屋所有权证》、《土地使用证》或《不动产登记证》、《建设工程规划许可证》、《宅基地审批表》等相关证件原件交给征收人收回并到有关部门办理注销或变更手续。

2.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。

**（三）未尽事宜。**本方案未尽事宜以现行国有土地上房屋征收的法规、政策及文件规定为准。