中央商务区3#地块棚户区改造项目

房屋征收补偿方案

因中央商务区3#地块棚户区改造项目建设需要，连云区人民政府决定对该项目建设用地红线范围内的房屋实施征收。依据国家、省、市国有土地上房屋征收与补偿有关规定，结合被征收房屋实际，制定本方案。

一、政策依据

（一）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）；

（二）《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）；

（三）《江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题规定的通知》（苏政发〔2011〕91号）；

（四）《连云港市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（连政规发〔2011〕4号）；

（五）《连云港市市区房屋征收补助和奖励暂行办法》（连政规发〔2011〕5号）；

（六）《连云港市国有土地上房屋征收与补偿若干问题规定》（连政发〔2011〕128号）；

（七）《连云港市国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑调查认定和处理暂行办法》（连政规发〔2011〕14号）；

（八）《市政府关于印发连云港市市区国有土地上房屋征收与补偿相关问题补充规定的通知》（连政规发〔2014〕1号）；

（九）《市政府关于调整市区房屋征收政策的通知》（连政发〔2018〕42号）；

（十）《连云港市城乡建设局关于印发《连云港市国有土地上房屋征收评估技术导则》（试行）的通知》（连建征监〔2018〕124号）；

（十一）《连云区人民政府关于调整国有土地上房屋征收相关补偿标准的通知》（连政发〔2018〕104号）；

（十二）《连云区旧城（棚户区）改造房屋征收相关奖励政策》；

（十三）其他相关文件。

二、征收人：连云区人民政府

三、征收部门：连云区房屋征收局

四、征收实施单位：连云区房屋征收服务中心

五、征收范围：中央商务区3#地块棚户区改造项目规划红线范围内（详见规划红线图）。

六、征收期限：自本项目征收决定发布之日起至项目征收结束。

七、征收签约期限：评估结果公示期满之日起45日内（含45日）。

八、征收签约奖励期限：评估结果公示期满之日起30日内（含30日）。

九、评估机构选定办法

（一）估价机构由被征收人在规定期限内从市房屋征收部门每年公布的估价机构名录中协商选定。

（二）若被征收人在规定期限内协商不成，则采取投票或抽签的方式确定估价机构，选定程序及结果由公证部门予以公证。

十、被征收房屋认定

（一）被征收房屋有权属证书的，按房屋权属证书登记的面积作为有效面积予以补偿。

（二）对已依法取得土地使用权和建设工程规划许可证件（含民房建筑执照），并在土地权属范围内按照规划许可证件载明内容建设，但未依法办理房屋权属登记的建筑，认定为合法建筑。

（三）在土地确权材料认定范围内，没有建房批准手续，但在2003年正射影像图上有记载的被征收房屋，参照有证房屋予以补偿。

（四）在土地确权材料认定范围内，在2003年正射影像图上无记载的，或者虽在2003年正射影像图上有记载，但在土地确权材料认定范围外的被征收房屋，认定为违法建筑，不予补偿。土地符合登记条件因历史原因未进行登记的，由国土部门按程序确权。

（五）持有土地使用证，且土地使用证载明了建筑面积，以土地使用证载明的建筑面积作为有效面积，参照有证房屋予以补偿；土地使用证没有载明建筑面积，按宗地图比例尺计算主房两层、配房一层作为有效面积，参照有证房屋予以补偿。

（六）持有土地使用证，因危房经批准翻建的房屋，参照有证房屋予以补偿。

（七）持有国土部门颁发的居民建房用地许可证，按一次成形的主房两层、配房一层认定有效面积，参照有证房屋予以补偿。

（八）原集体土地已征收为国有建设用地的，原宅基地符合一户一宅使用规定的，原宅基地面积经国土部门确认后，房屋占地面积不超过宅基地面积的百分之七十，房屋层数不超过两层，认定为合法建筑，超出上述规定的建筑面积，按照建造成本给予适当补偿。

原集体土地上非住宅建筑，在2003年正射影像图上有记载的，房屋给予重置价补偿，土地按征地的相关规定处理；在2003年正射影像图上没有记载，但有乡镇批建证明的，房屋结合成新给予一定比例的重置价补偿，土地按征地的相关规定处理；无乡镇批建证明的认定为违法建筑。

（九）已经下达限期拆除[决定书](http://wenshu.lawtime.cn/jueding/)的建筑，认定为违法建筑。

十一、住宅房屋的征收补偿

本次房屋征收，采用货币补偿和房屋产权调换两种方式，供被征收人自行选择。

（一）被征收房屋的补偿价格，由评估机构按住建部《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。

（二）选择货币补偿的，征收人与被征收人签订征收补偿协议，被征收人在规定期限内腾空并完好交出被征收房屋后，征收人按协议约定将补偿款一次性支付给被征收人。

（三）选择产权调换的，计算被征收房屋的补偿金额和所调换房屋的价值，结清差价。

1．征收住宅房屋，按被征收房屋合法确权面积征一还一，靠户型调换，互找差价。

2．选房办法：被征收人以签订房屋征收协议并完成搬迁的先后顺序进行选房，先签先选、后签后选。

3．过渡方式：被征收人自行过渡。

4．安置房源：海滨花园、瑞丰翔龙湾、东盛四季花城、瑞海云天、韵湖澜湾。

5．安置房户型面积：以安置房现户型为准，安置房的建筑面积以房产管理部门或经房产管理部门认可的测绘机构实际测绘面积为准(详见现场选房图)。

6．安置房上房时需缴纳的房屋维修基金、物业管理等费用由被征收人按有关规定缴纳。

7．被征收房屋补偿总价超过安置总价，超出部分由征收部门在协议规定的支付时间内一次性支付给被征收人。被征收房屋补偿总价低于安置总价的，其差价部分由被征收人在安置房屋交付时一次性支付给征收部门，因被征收人未支付差额房款而延时交房的责任由其自负。

（四）征收个人住宅房屋，被征收人符合住房保障条件的，选择货币化补偿后，在其轮候保障住房期间，再一次性给予7200元/户的临时安置补助费。

（五）经认定的违法建筑，不予补偿。

十二、非住宅房屋的征收补偿

（一）征收个人非住宅房屋，鼓励被征收人选择货币补偿或参与住宅房屋产权调换（等价值调换）。

（二）征收各类企事业单位的房屋和土地，土地面积和性质以土地证载明的面积和性质为准，土地面积有争议的，由国土主管部门确认。房屋面积确权按国有土地上房屋确权原则执行，房屋及土地补偿价格，由评估机构评估确定。

（三）停产停业损失补偿

1．对符合连政发〔2011〕128号《连云港市国有土地上房屋征收与补偿若干问题的规定》的事实经营房屋停产停业损失补助：商业氛围较优地段（商业街、市场街及毗邻的主次干道）按600-800元/㎡；商业氛围一般地段（非商业街、市场街的主次干道）按400-600元/㎡；商业氛围较弱地段（一般零散经营点）按100-300元/㎡的标准协商确定，协商不成的，委托确定的房地产价格评估机构按照房屋征收决定作出前三年的平均净利润和停产停业期限评估确定。

2．其他按照省市相关文件规定执行。

十三、征收补助、奖励

（一）搬迁补助

搬迁补助费按被征收房屋合法建筑面积10元/平方米计算。一次不足800元的，按800元计算。被征收人选择货币补偿的按一次计算；选择产权调换的按两次计算。

（二）临时安置补助费

被征收人选择产权调换且自行过渡的，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置补助费。临时安置补助费按被征收房屋合法建筑面积12元/月/平方米计算。月临时安置补助费不足600元的，按600元计算。

被征收人选择货币或现房安置的，按6个月一次性支付临时安置补助费；选择期房安置的，临时安置补助费按实际过渡时间计算(详见现场选房图)。

被征收房屋合法建筑面积等于或小于安置房屋建筑面积，按被征收房屋合法建筑面积计算临时安置补助费；被征收房屋合法建筑面积大于安置房屋建筑面积，超出部分按选择货币补偿的标准执行计算临时安置补助费。

（三）签约及搬迁奖励

在本方案确定的签约奖励期限内签约并搬家腾空房屋完好交给征收人的，予以下列奖励；超过签约奖励期限签订协议的，不予奖励。

1．征收住宅性房屋，被征收人积极配合征收工作并在评估结果公示期内签订协议且按协议约定时间完成搬迁，给予10000元/户提前签约奖励。

2．征收住宅性房屋，被征收人在评估结果公示期满之日起20日（含20日）内签订协议并在协议约定时间内完成搬迁的，在合法房屋评估价的基础上增加8%；在评估结果公示期满之日起21-30日（含30日）内签订协议并在协议约定时间内完成搬迁的，在合法房屋评估价的基础上增加4%。

3．选择产权调换的，分别计算被征收房屋价值与安置房屋价值，并结清产权调换差价。安置房屋面积超出被征收房屋合法面积以外部分，在20%之内（含20%）的，价格比市场评估价每平方米优惠200元；超过20%以上的，按市场评估价计算。

4．征收住宅性房屋，被征收人在评估结果公示期满之日起20日（含20日）内签订协议并在约定时间内完成搬迁的，按合法建筑面积每平方米奖励200元，奖励金额低于12000元，按12000元计算；在评估结果公示期满之日起21-30日（含30日）内签订协议并在约定时间内完成搬迁的，按合法建筑面积每平方米奖励100元，奖励金额低于6000元，按6000元计算。

5．征收住宅性房屋，对选择货币化安置的被征收人，在评估结果公示期满之日起20日内（含20日）签订协议并在协议约定时间内完成搬迁的，给予合法房屋评估价4%的货币化安置奖励，超过上述期限，不予奖励。

6．征收企事业单位房屋和土地，被征收人在评估结果公示期满之日起20日（含20日）内签订协议并在协议约定时间内完成搬迁的，按房屋加土地评估价值的2.5%给予奖励，奖励金额低于12000元的，按12000元计算；在评估结果公示期满之日起21-30日（含30日）内签订协议并在协议约定时间内完成搬迁的，按房屋加土地评估价值的2%给予奖励，奖励金额低于6000元的，按6000元计算。

7．违法建筑一律不予补偿。被征收人积极配合征收工作，在征收签约期限内签订房屋征收补偿协议并按照约定时间将房屋交给征收人的，按照违法建筑砖木、砖混、钢混建筑结构类型，分别给予每平方米不超过300元、400元、500元材料补助。

十四、其他事项

（一）被征收人应积极配合房屋征收工作人员对其房屋及附属设施进行丈量，并及时提供房屋产权证明等相关手续。因被征收人不配合而导致评估价格不实，由此导致的不利后果，由被征收人自负。

（二）房屋征收工作人员应当秉公办理房屋征收事宜，做到公平、公正、公开。对滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究当事人的刑事责任。

（三）在房屋征收期间，对采取暴力、威胁等方法妨碍房屋征收与补偿工作，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚;构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（四）用于产权调换的房屋建成后，由征收部门进行公告或按被征收人所留联系方式通知被征收人办理安置手续。被征收人所留联系方式发生改变，应及时通知征收部门；否则，产生的不利后果由被征收人自负。

（五）被征收房屋存在权属纠纷的，由被征收人在房屋征收签约及搬家腾房的期限内自行解决，逾期不能解决的，按有关规定处理。

（六）被征收人不得擅自拆除、损坏被征收房屋、附属设施，否则征收人有权在补偿费用中扣除相应的损失。

（七）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的，或者被征收人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的人民政府，按照房屋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。

（八）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。

（九）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，由作出房屋征收决定的人民政府依法申请人民法院强制执行。

（十）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。

十五、本方案未尽事宜，按国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》及相关政策和有关规定执行。

十六、本方案最终解释权归房屋征收人。