附件

谷沙片区棚户区改造工程项目

房屋征收补偿方案

为加快赣榆区棚户区改造步伐，进一步提升城市功能，改善居民居住条件和生活环境，赣榆区人民政府拟对谷沙片区棚户区改造工程项目范围内的房屋及附属物实施征收。根据国家、省、市、区棚户区改造房屋征收相关法律及政策规定，结合该片区房屋征收的实际情况，制定本征收补偿方案。

一、征收补偿政策依据

（一）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院590号令）；

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

（六）《赣榆县城规划区内国有[土地](http://land.soufun.com)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》（赣政规发〔2013〕56号）；

（七）其他有关文件规定。

二、征收人

赣榆区人民政府。

三、房屋征收部门

赣榆区住房和城乡建设局。

四、房屋征收实施单位

赣榆区青口镇人民政府、赣榆区房屋征收服务中心。

五、征收范围

海城路西侧，中央鸿府东侧、金海路南侧、飞尔世纪花园北侧相应范围（详见房屋征收范围图）。

六、征收期限

自本项目征收决定发布之日起至征收项目结束。

七、征收签约期限

自评估结果公示期满之日起40日内。

八、征收签约奖励（优惠）期限

自评估结果公示期满之日起30日内。

九、评估机构选定办法

按照《江苏省贯彻实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>若干问题的规定》、《连云港市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》等有关规定执行。

十、被征收房屋的认定

1.被征收房屋的建筑面积、性质、用途、用地面积以房屋所有权证、土地使用证、不动产登记证书等合法产权登记材料载明的建筑面积、性质、用途、土地面积进行认定。

对房屋权属证书（住宅）载明的房屋建筑面积与实际建筑面积（不含翻建、扩建增加的面积）不一致的，以实测并经调查核实后的建筑面积为准。

2.对已依法取得土地使用权（或经区自然资源和规划等部门依法确权）和建设工程规划许可证，并在土地使用权范围内按照建设工程规划许可证确定的内容进行建设，但未依法办理房屋权属登记的建筑，认定为合法建筑。

3.根据本区实际情况，对已依法取得土地使用权（ 或经区自然资源和规划部门依法确权）的用地范围内，未取得建设工程规划许可证，但在2006年版县城规划区航拍图上有记载的被征收建筑，且未被认定为违法建筑的，经现场调查核实后，参照合法建筑进行补偿安置。

十一、住宅房屋的征收补偿

住宅房屋的征收补偿，采取货币补偿和房屋产权调换两种方式，由被征收人自行选择。

（一）被征收房屋的价值及安置房价格

由评估机构按照住建部《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。

被征收房屋装饰装修及附属设施的价值，由评估机构根据有关规定结合成新评估确定后给予补偿。

（二）选择货币补偿的

房屋征收部门与被征收人签订房屋征收补偿协议，被征收人在规定期限内腾空并完好交出被征收房屋后，房屋征收部门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

1.被征收人选择产权调换，应分别计算被征收房屋补偿金额与安置房价值，并结清产权调换差价。

2.被征收人按被征收合法房屋建筑面积选择安置房。被征收人选择安置房的建筑面积一般不超出被征收合法房屋建筑面积的30%。

3.过渡方式：被征收人自行过渡。

4.选房办法：被征收人按签订房屋征收补偿协议并腾空交房的先后顺序进行选房，先搬迁先选房。

5.安置房房源：产权调换安置房（住宅，期房，计划24个月交付）位于文化东路北侧、中央悦府东侧嘉安东景苑。安置房户型和建筑面积以规划建筑设计方案和建设工程规划许可证为准。

6.安置房交付时间：以房屋征收部门与被征收人签订《房屋征收补偿安置协议书》约定的安置房交付时间为准。

7.被征收房屋补偿总价超过安置房总价，超出部分由房屋征收部门在协议约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房总价的，其差价部分由被征收人在安置房交付前一次性支付给区房屋征收部门（具体时间以区房屋征收部门通知为准）。

十二、非住宅房屋的征收补偿

非住宅房屋及土地补偿价格，由评估机构评估确定。

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

（二）征收企业单位房屋。鼓励被征收人选择货币补偿，对符合产业政策的企业可自愿进相关工业园区。

十三、被征收房屋停产停业损失补偿规定

（一）根据有关规定给予停产停业损失补偿的被征收房屋应当同时符合以下条件:

1.具有土地、房屋权属证明**，**或者经区政府组织有关部门依法认定为合法建筑;

2.被征收房屋作为生产经营场所的，经营者应当持有合法、有效的工商营业执照，以及其他有关许可证件，持续经营一年以上且经营至今的;

3.因房屋被征收造成停产停业直接效益损失的。

（二）停产停业损失补偿面积确定：参照工商营业执照登记记载的经营面积，并结合实际经营面积进行确定。

（三）停产停业直接效益损失补偿标准

1.对商业用房按被征收房屋合法建筑面积征收补偿金额的5%给予停产停业损失补偿。

2.对2010年7月1日前，住宅房屋已改变为经营性用房使用，并取得工商营业执照、持续经营一年以上且经营至今的，可以结合实际营业年限给予停产停业损失补偿。具体标准为: 对金海路、海城路沿街的被征收房屋（底层），每满一年给予200元/平方米的补偿，但累计最高不得超过2000元/平方米。对征收红线范围内其他的被征收房屋（底层），每满一年给予160元/平方米的补偿，但累计最高不得超过1600元/平方米。

3.征收工矿企业用房，停产停业损失补偿按120元/平方米给予一次性补偿。

4.对2010年7月1日后，住宅房屋改变为经营性用房使用，并取得工商营业执照、持续经营一年以上且经营至今，被征收人能够积极配合征收，在签约奖励期限内签订协议并在约定时间内完成搬迁交房的，对金海路、海城路沿街的被征收房屋（底层），按300元/平方米给予一次性补偿；补偿金额低于5000元的，按照5000元计算。对征收红线范围内其他的被征收房屋（底层），按240元/平方米给予一次性补偿；补偿金额低于4000元的，按照4000元计算。

5.对被征收住宅房屋改变为经营性用房使用，未取得工商营业执照、持续经营一年以上且经营至今（需提供相关证明材料），被征收人能够积极配合征收，在签约奖励期限内签订协议并在约定时间内完成搬迁交房的，对金海路、海城路沿街的被征收房屋（底层），按100元/平方米给予一次性补偿；补偿金额低于3000元的，按照3000元计算。对征收红线范围内其他的被征收房屋（底层），按80元/平方米给予一次性补偿；补偿金额低于2400元的，按照2400元计算。

十四、被征收房屋计户规则

（一）以房屋所有权证或不动产登记证（土地使用权证）计户;

（二）对没有房屋和土地权属登记的，按照区自然资源和规划部门确权的宗地计户；

（三）已依法征为国有土地的原集体土地上（宅基地等）所建的房屋，按宗地计户；

对劈卖、析产后房屋,仍按1宗地计户。

十五、特殊困难户补助和住房保障

（一）对残疾（凭残疾证）等级达到1级、2级的。每证补助6000元；被征收人家庭经济困难并享受最低生活保障的（凭低保证、特困证）每户补助 5000元。该补助资格认定应当经调查核实并公示后予以补助。

（二）征收个人住宅。被征收人符合住房保障条件的，应当按照住房保障有关规定办理相关手续，住房保障部门优先给予住房保障，被征收人可以不参加社会轮候。

（三）被征收人（含家庭成员）仅有一处住房且获得的货币补偿金额低于征收补偿最低标准的。经调查公示后，按照征收补偿最低标准给予补偿。征收补偿最低标准按照区政府作出征收决定之日，本行政区域内45平方米经济适用房（均价）的价值确定。

因析产或劈卖交易等行为，导致征收补偿费用低于征收补偿最低标准的，不执行征收补偿最低标准政策。

十六、搬迁补助及临时安置补助

（一）搬迁补助费

搬迁补助费标准按被征收房屋合法建筑面积10元/平方米计算。搬迁补助费一次不足 800元的，按800元计算。被征收人选择货币补偿的按一次计算搬迁补助费；选择产权调换的按两次计算搬迁补助费。

（二）临时安置补助费

1.被征收人选择房屋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。临时安置补助费标准按被征收房屋合法建筑面积10元/平方米/月计算。月临时安置补助费不足600元的按600元计算。

2.被征收人选择货币补偿，按6个月支付临时安置补助费。

3.被征收人选择产权调换的。选择现房安置的按6个月计算并支付临时安置补助费；选择期房的按24个月计算并支付临时安置补助费。因房屋征收部门责任延长过渡期的，房屋征收部门自逾期之月起，按照实际逾期过渡时间，在原标准的基础上增付1倍临时安置补助费。

4.被征收房屋合法建筑面积等于或小于安置房建筑面积，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建筑面积，超出部分按选择货币补偿的标准执行。

十七、征收签约及搬迁奖励政策

本项目征收签约奖励期限为评估结果公示期满之日起30日内。在本方案确定的征收签约奖励期限内签订协议，并在约定时间内腾空房屋交给房屋征收部门的，给予以下奖励：

（一）住宅房屋奖励

1.签约奖励。被征收人在征收签约奖励期内签订协议并在约定时间内完成搬迁交房的，按被征收房屋合法建筑面积每平方米奖励600元（奖励金额低于20000元，按20000元计算）。

2.搬迁奖励。被征收人在征收签约奖励期内签订协议并在约定时间内完成搬迁交房的，按被征收房屋合法建筑面积每平方米奖励600元。

3.选择货币补偿奖励。被征收人在征收签约奖励期内签订协议并在约定时间内完成搬迁交房的，按被征收房屋合法建筑面积每平方米奖励600元。

（二）对原农村集体土地（宅基地）已征为国有建设用地上的房屋，被征收人在签约奖励期内签订协议并按约定时间完成搬迁的，在2006年版县城规划区航拍图上无记载的，按照房屋占地面积不超过土地使用权（或经区自然资源和规划部门依法确权）的百分之七十，且按一层认定为合法建筑，超出上述规定的建筑面积，按照建造成本给予适当补偿。

（三）被征收人住宅房屋无违法建筑奖励

对被征收人住宅房屋全部为合法建筑的，在签约奖励期内签订协议的，其院落内空地面积（在土地确权范围内,建筑物占地以外的土地面积）按300元/平方米的标准予以奖励。

（四）征收企业单位房屋奖励（补助）

1.签约奖励。征收企业单位（含个人非住宅）房屋，被征收人在征收签约奖励期内签订协议并在约定时间内完成搬迁交房的，按被征收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。

2.搬迁奖励。征收工业企业（不含国有企业）房屋，被征收人在征收签约奖励期内签订协议并在约定时间内完成搬迁交房的，对合法房屋给予200元/平方米的奖励，对合法院落（地大于房）给予200元/平方米的奖励。

3.土地补助（工业用地，不含国有企业）。对企业房屋被征收人选择货币补偿，被征收人在征收签约奖励期内签订协议并在约定时间内完成搬迁交房的，对合法用地给予100元/平方米的补助。

（五）违法建筑不予补偿

对被征收人积极配合征收工作，在征收签约奖励期限内签订协议并按约定时间完成搬迁的，对住宅违法建筑给予相当于建造成本的材料补助，非住宅违法建筑给予建造成本80%的材料补助。

未在征收签约奖励期限签订协议，或在签订协议后未按协议约定时间内完成搬迁交房的，不享受上述各项奖励（补助）。

十八、安置房优惠政策

在征收签约奖励期限内，签订协议并在约定时间内完成搬迁的，享受以下优惠政策:

1.对被征收住宅房屋合法建筑面积与选择的安置房建筑面积小于、等于被征收房屋合法建筑面积110%的部分按安置房市场评估价优惠600元/平方米进行结算;对超出被征收房屋合法建筑面积10%-30%的部分，按安置房市场评估价优惠400元/平方米进行结算。

2.对征收企业非住宅房屋的被征收人自愿购买安置房（住宅）的，可以按照被征收非住宅房屋合法建筑面积15%的比例选择购买安置房（其选择的安置房不应超过两套），安置房价格按安置房市场评估价优惠600元/平方米进行结算。

未在征收签约奖励期限签订协议，或在签订协议后未按协议约定时间内完成搬迁交房的，不享受上述优惠政策。

十九、其它事项

1.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勘察，并及时提供房屋产权证明等相关材料。因被征收人不配合而导致评估价格不实，由此产生的不利后果，由被征收人自行承担。

2.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，依法进行查处;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。

3.在房屋征收期间，对采取暴力、威胁等行为妨碍房屋征收与补偿工作，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

4.用于产权调换的房屋建成后，由房屋征收部门进行公告或按被征收人所留的联系方式通知被征收人办理相关手续。如被征收人所留联系方式发生改变，应及时书面通知房屋征收部门。否则，产生的后果由被征收人自行承担。

5.被征收房屋存在权属纠纷的，由被征收人在签约前或搬家腾房期限内自行解决。逾期不能解决的，按有关规定处理。

6.被征收人不得擅自拆除、损坏被征收房屋及附属设施。否则，房屋征收部门将在补偿费用中扣除相应的损失。

7.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区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。

8.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。

9.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，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。

二十、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》等有关规定执行。

二十一、本方案最终解释权归房屋征收人。

连云港市赣榆区人民政府办公室 2020年9月4日印发