

溧阳市人民政府昆仑街道办事处文件

溧昆街〔2024〕4号

关于公告实施《胥渚社区肇庄村搬迁房屋补偿与安置方案》的通知

胥渚社区村民委员会，有关单位：

为切实做好胥渚社区肇庄村搬迁房屋补偿安置工作，溧阳市人民政府昆仑街道办事处拟定了《胥渚社区肇庄村搬迁房屋补偿与安置方案》，现予以公告实施。

- 附件：1.胥渚社区肇庄村搬迁房屋补偿与安置方案
2.胥渚社区肇庄村搬迁房屋补偿与安置方案补充
奖励政策

(此页无正文)

溧阳市人民政府昆仑街道办事处

2024年4月10日



附件 1

胥渚社区肇庄村搬迁房屋补偿与安置方案

第一条 因园区建设需要，对胥渚社区肇庄村实施搬迁房屋补偿安置，为维护公共利益，保障被搬迁集体土地上房屋所有权人（以下简称被补偿人）合法权益，确保搬迁房屋补偿安置工作顺利开展，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《江苏省土地管理条例》等法律、法规和《溧阳市征收集体土地涉及房屋补偿安置办法》、《溧阳市房屋征收搬迁房票安置实施办法》等文件规定，结合被搬迁补偿安置地块的实际情况，特制定本方案。

第二条 本地块搬迁房屋补偿安置范围：胥渚社区肇庄村（具体范围以征地红线图为准）。

本地块搬迁房屋补偿安置总建筑面积约 8.5 万平方米，总户数约 447 户。

搬迁房屋补偿安置组织实施单位为溧阳市人民政府昆仑街道办事处。

第三条 本地块实行预签约制度，预签协议附条件生效。本地块补偿安置期限为公告之日起 90 天。其中，预签约期限为公告之日起 30 天。

第四条 补偿安置程序：

- (一) 对被补偿人房屋权属、用途、建筑面积以及安置人口等情况进行调查登记，并对房屋及附属设施进行评估和核对；
- (二) 公告搬迁房屋补偿安置方案；
- (三) 预签搬迁房屋补偿协议；
- (四) 公示被补偿人可安置人口、房屋建筑面积、房屋评估价；
- (五) 预签协议附条件生效后，被补偿人腾空让房并办理腾空手续；
- (六) 签订安置协议、申领房票；
- (七) 实施房屋拆除；
- (八) 结算货币、房票、交付安置房等。

第五条 搬迁房屋补偿安置，房屋用途以土地、房屋权属登记证书上载明的用途为准；权属证书上未载明用途的，以权属档案中记录的用途为准；未办理权属登记的，以有关主管部门依法批准的建房手续确定的用途为准。

房屋面积以权属证书上载明的建筑面积为准；权属证书载明的建筑面积与实际面积不一致的，以有权部门确认的面积为准。

阳台按一半计算建筑面积。

第六条 拆除住宅房屋阁楼的补偿，按阁楼高度分别折算成建筑面积（前后包檐不等高的，取平均值）计算：

高度不满 1 米的，按阁楼平面面积的 25% 计算；

高度在 1 米以上不满 1.5 米的，按阁楼平面面积的 50% 计算；

高度在 1.5 米以上不满 1.8 米的，按阁楼平面面积的 75% 计算；

高度在 1.8 米以上不满 2.2 米的，按阁楼平面面积的 90% 计算；

高度在 2.2 米以上的，按阁楼平面面积的 100% 计算；

临时阁楼、浮阁及征地调查后搭建的阁楼及其他违法建设的阁楼不予补偿。

第七条 搬迁房屋安置的对象为：在征地房屋补偿安置范围内拥有合法住宅房屋产权，并取得被补偿安置房屋所在地农村集体经济组织成员资格且在集体经济组织内部享有权利和承担义务的被补偿人及其取得同一集体经济组织成员资格的家庭成员。

在搬迁房屋补偿安置方案公告确定的搬迁期限内出生、婚嫁落户的人员，取得被补偿安置房屋所在地农村集体经济组织成员资格的，可予以正常安置。

被补偿人的家庭有下列情形之一的，可以照顾安置：

（一）正常安置人员中，达到法定婚龄尚未结婚的人员（男 22 周岁、女 20 周岁以上，不包括离异、丧偶人员），可增加照顾 1 名安置人口；只有一个子女的家庭（子女未婚，且属正常安置人员），可增加照顾 1 名安置人口；同时符合以上两种照顾安置条件的，只能按增加照顾 1 名安置人口计算；

（二）被补偿人家庭，其子女均不属正常安置人员的，可增加照顾 1 名安置人口；

(三) 已婚的被补偿人(夫妻一方需属正常安置人员)尚未生育者,可增加照顾1名安置人口;

(四) 被补偿人系单身(鳏、寡、孤、独)、六十周岁以上且无子女只能单独安置的,可在正常安置的基础上增加照顾1名安置人口,“五保户”除外。

在本市范围内已按规定实行征地房屋补偿安置的、国家机关及事业人员、已参加过房改的人员及按有关政策不属于征地房屋补偿安置的其他人员,不列入正常安置和照顾安置。房改面积小于可安置面积的,按差额部分面积安置。

农村集体经济成员资格取得应以《关于溧阳市农村集体经济组织成员资格界定及相关管理工作的意见(试行)》(溧委办〔2015〕5号)的规定为依据,符合资格界定条件未予以界定的应予以安置,违反规定取得成员资格的不予安置。

被补偿人家庭夫妻在房屋补偿安置方案公告后家庭婚姻状况发生变化的,按被补偿人家庭在房屋补偿安置方案公告前的家庭状况予以补偿安置,再婚迁入方人员不予安置。

第八条 搬迁房屋补偿

(一) 对住宅房屋按重置价格结合成新予以补偿,被补偿安置住宅房屋补偿金额计算公式为:被补偿安置房屋重置成新价×房屋建筑面积×110%。

(二) 涉及被补偿安置房屋重置成新价及装饰装修、附属设施及其它地上附着物补偿的,由具有相应资质的中介机构评估后

确定。

(三) 未经市自然资源与规划局批准,擅自将住宅房改为非住宅房的,或者将住宅房出租(借)给他人作非住宅房使用的,补偿安置时仍按住宅房补偿安置。

将原住宅房屋改作商业经营用房,并取得工商营业执照持续经营一年以上至今(本地块补偿安置公告开始之日为终了之日向前倒推计算)的,该实际用于营业部分的房屋按住宅房屋补偿安置后另行补贴 500 元/平方米。

(四) 搬迁房屋补偿安置中拆除违法建筑及超过批准期限的临时建筑,不予补偿。拆除未超过批准期限的临时建筑,按照临时建筑的使用年限结合重置成新价予以补偿;临时建筑在批准手续中已载明城市建设需要时无条件拆除的,不予补偿。

(五) 房屋(含装饰装修)经评估作价后,被补偿人不得自行拆除。

第九条 搬迁房屋安置

(一) 本地块安置方式为: 1. 货币安置; 2 统一安置; 3. 申领房票后优惠购买现房安置房及新建商品房。以上安置方式可结合使用。

1. 货币安置

货币安置按以下方式进行结算:

可安置面积对应被搬迁房屋面积部分(有人有房): $6000 \text{ 元}/\text{m}^2 + \text{评估价}$

可安置面积超过被搬迁房屋面积部分（有人无房）：5500 元/m²

被搬迁房屋面积超过可安置面积部分（有房无人）：4650 元/m²+评估价

2. 统一安置

货币结算后，提供统一安置房源购买，房源为：濑江三期（暂定名，期房，位于濑江国有项目东侧预建地块），安置房结算基准价格为 6500 元/m²；濑江二期（暂定名，期房，位于濑江国有项目地块），安置房结算基准价格为 6300 元/m²。

定向房源设立层次费：第 8-9 层为±0，第 10 层以上（含第 10 层）每增加一层+10 元/m²，第 7 层以下（含第 7 层）每减少一层-50 元/m²。

3. 申领房票后优惠购买现房安置房及新建商品房

（1）被补偿人在统一安置结算后就剩余补偿金额可向实施单位申领房票，被补偿人可通过房票优惠购买实施单位提供的现房安置房，也可购买溧阳高新区范围内参与实施房票的房地产开发企业提供的已取得销（预）售许可的新建商品住房，并与相应的项目开发企业签订《购房协议》。

（2）现房安置房及参与实施房票新建商品房的具体房源的位置、价格、面积、户型以溧阳高新区房源中心现场公示为准。

（3）以上房款定价不随市场价格波动而变化。

（4）以上价格不含房产交易税费、物业维修基金、配套设

施、代办费等实际发生的结算。

（二）房票使用办法

1.房票实行实名制，一户核发一票。房票持有人为被征收房屋所有权人，房票使用人限定为持有人,其配偶、父母、子女等被认定的可安置人口。房票不得转让、赠与、抵押、质押、套现。

2.房票票面金额由被搬迁房屋安置补偿权益货币量化后总金额减去所选期房安置房房款部分后生成，不包含搬迁费、临时安置费等。

3.房票自出具之日起生效，有效期为 12 个月。

4.在房票有效期内购买现房安置房及新建商品房，可享受以实际使用的票面金额为基数 8%的购房奖励。被补偿人凭签订的房屋买卖合同可向实施单位申领购房现金奖励，该奖励于房票有效期满后统一结算。

5.未在规定期限内使用房票的，视同自行放弃房票安置，可向实施单位申请领取除购房奖励以外的金额。

6.房票的票面金额不足以支付购房总价款的，不足部分由被补偿人与建设单位自行结算。房票票面金额高于购房总价款的，余额部分由实施单位在房票有效期满后直接支付给持票人，余额部分不享受购房奖励。如出现退房情况的，应退还购房奖励。

7.自房票出具之日，房票面值未购房部分，按月息 1.5%计算利息，利息在房票有效期满后统一结算，超过房票有效期后不再支付利息。

8.如被补偿人在房票有效期内要求将房票更改为其他安置方式的，该部分不予计算利息。

9.其他相关规定按照《溧阳高新区房屋征收房票制度管理办法》执行。

(三)可安置面积为按正常安置人口和照顾安置人口人均50平方米(含奖励面积10平方米)。

(四)计户标准:

1.同一房屋权属证书，分有两本以上户口本的，以实际户口本计户。但房屋面积需根据可安置人口平均分摊。

2.同一所有权人有两处以上房屋，只有一本户口本的，以一户计。

(五)在本市范围内已按规定实行过补偿安置的人员以及不属于安置对象的人员，但在补偿安置范围内有合法房产的，结算方式与上述“结算方式”中“被搬迁房屋面积超过可安置面积部分”中的相同情况结算。

第十条 临时安置补助费

临时安置补助费标准为每月6元/m²，其中3元为标准过渡费，3元为补贴。

(一)选择一次性货币补偿的，按3个月支付。

(二)选择统一安置对应原房屋建筑面积部分，按实际过渡期限结算，过渡期限从被补偿人腾空让房之日起至安置房交付之日止计算，并按过渡期限加增3个月支付。

(三) 因房票开具、审核需要, 选择申领房票优惠购买现房安置房及新建商品房方式的, 原房屋建筑面积扣除所选期房安置房面积后的部分, 在 3 个月支付临时安置补助费基础上另行增加 3 个月临时安置补助费。

(四) 因被补偿人拒绝接受安置房而导致过渡期延长的, 延长期内不支付临时安置补助费。

第十一条 其他补助和奖励

(一) 其他补助费:

1. 搬家补助费每次 600 元, 分两次结算, 按每户 1200 元给予补贴;

2. 有线电视按住宅房屋认定的建筑面积补贴 11 元/平方米, 空调移位每台补助 200 元, 管道煤气移位按实际支付额补偿;

(二) 签约奖励:

在规定期限内签约的, 按 5000 元/户奖励, 逾期不再奖励。

(三) 腾空让房奖励:

在规定期限内, 10 日内腾空让房并交付拆除的, 按认定的住宅房屋建筑面积奖励 30 元/m²; 11 日至 20 日内腾空让房并交付拆除的, 按认定的住宅房屋建筑面积奖励 20 元/m²; 逾期不再奖励。

(四) 整体搬迁奖励:

本地块设整体搬迁奖励。在补偿安置期限内, 地块内所有被补偿人签约并腾空让房达 100% 的, 按认定的住宅房屋建筑面积

奖励 100 元/m²，未达比例则不享受奖励。

第十二条 在预签约率达规定比例、实施单位宣布正式启动征收工作后，同时间段搬迁的以抽签决定选房先后顺序，并在指定时间依次选定房源。超过指定期限的，视为自动放弃选房权利。

第十三条 搬迁房屋补偿安置涉及公益事业用房的，不予复建安置，按照房屋原面积的重置价予以补偿；确需复建安置的，应当经市自然资源与规划局批准，提供复建安置房。

第十四条 被补偿人已经依法得到补偿安置或者无正当理由拒绝接受补偿安置，拒不交出土地，影响搬迁房屋补偿安置工作正常进行的，由市人民政府依法作出责令交出土地决定。法定期限届满后，被补偿人仍不履行义务的，按照相关法律法规的规定执行。由人民法院依法强制执行的，不享受方案规定的各项奖励政策。

第十五条 本方案最终解释权归溧阳市人民政府昆仑街道办事处。

第十六条 本方案自公布之日起施行。

胥渚社区肇庄村搬迁房屋补偿与安置方案 补充奖励政策

一、为满足被搬迁人多样化、个性化安置需求，切实保障被搬迁人合法权益，被补偿人在补偿安置期限内选择统一安置的，可享受所选安置房（濑江二期、三期）价格 8% 的购房补助。本补助以所选安置房的面积为限，在安置协议中用作抵扣房款。

二、因本地块涉及户数较多，为保障搬迁工作顺利开展，在补偿安置期限内，地块内所有被补偿人签约并腾空让房达 98% 的，按认定的住宅房屋建筑面积奖励 100 元/m²，未达比例则不享受奖励。

在补偿安置期限内，地块内所有被补偿人签约并腾空让房达 100% 的，此项奖励与原方案中整体搬迁奖励累积享受。

昆仑街道综合办公室

2024年4月10日印发
