关于公布《七一六东侧地块房屋征收补偿方案（征求意见稿）》的公告

因七一六东侧地块建设需要，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）等有关法律法规规定，现将《七一六东侧地块房屋征收补偿方案（征求意见稿）》予以公布，公开征求意见。征求意见时间为自发布本公告之日起至2019年5月17日。在此期间，有关单位和个人可通过以下方式提出意见：

1. 发送电子邮件提出意见。登录“连云港高新技术产业开发区网站”，（网址：[http://gxq.ly](http://gxq.lyg.gov.cn/)[g](http://gxq.lyg.gov.cn/)[.gov.cn/](http://gxq.lyg.gov.cn/)），查看《七一六东侧地块房屋征收补偿方案（征求意见稿）》，将意见发送至电子信箱：lyggxqgjj[@163.com](mailto:hzqfwzsj@163.com)。

二、通过信函方式提出意见。来信请寄至：连云港市花果山大道17号高新区管委会（科创城）2号楼717室（邮政编码：222000），并在信封上注明“七一六东侧地块房屋征收补偿方案征求意见”字样。

三、通过面见或电话方式反映意见。接待地点：连云港市花果山大道17号高新区管委会（科创城）2号楼717室。联系人：常晟，联系电话：81888884。

海州区人民政府

      2019年4月18日

七一六东侧地块房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

因七一六东侧地块建设需要，海州区人民政府拟对该地块征收红线范围内的房屋实施征收。依据国家、省、市关于国有土地上房屋征收与补偿的有关规定，结合本地块被征收房屋实际情况，制定本实施方案。

一、政策依据

1.《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）；

2.《关于印发<国有土地上房屋征收评估办法>的通知》（建设部建房〔2011〕77号）；

3．《省政府关于印发江苏省贯彻实施<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）；

4．《市政府关于印发连云港市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法的通知》（连政规发〔2011〕4号）；

5．《市政府关于印发连云港市市区房屋征收补助和奖励暂行办法的通知》（连政规发〔2011〕5号）；

6．《市政府关于印发连云港市市区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的通知》（连政规发〔2011〕14号）；

7．《市政府关于印发连云港市国有土地上房屋征收与补偿若干问题规定的通知》（连政发〔2011〕128号）；

8.《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）；

9.《市政府关于调整市区房屋征收政策的通知》（连政发〔2018〕42号）；

10．《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）；

11. 其他相关文件。

二、征收人

海州区人民政府。

三、征收部门

海州区住房和城乡建设局。

四、征收实施单位

高新技术产业开发区房屋征收中心、花果山街道办事处。

五、征收范围

七一六东侧地块房屋征收红线范围内的房屋及构筑物(详见征收红线图)。

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

被征收房屋评估结果公示期满起10日（含10日）内。

八、征收签约奖励期限

被征收房屋评估结果公示期满起10日（含10日）内。

九、征收房地产价格评估机构选定办法

（一）房地产价格评估机构由被征收人在规定期限内从市房屋征收管理部门每年度公布的估价机构名录中协商选定，半数以上被征收人选择同一家房地产价格评估机构，视为协商选定成功。

（二）若被征收人在规定时间内协商不成或未选定房地产价格评估机构的，房屋征收部门将组织被征收人投票决定或者通过摇号、抽签等方式确定。采用投票方式时，超过50%的被征收人选择同一家房地产价格评估机构的，为多数决定；不足50%的，采取摇号、抽签等方式确定。

十、被征收房屋认定

（一）土地用途与用地面积依据国土部门发放的合法证件或相关有效证明材料载明的土地用途和用地面积进行认定；无国土部门发放的合法证件及相关有效证明材料的，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，出具被征收建筑占用土地的登记资料或者国有土地使用权属确认单（以下简称土地确权材料）。

（二）被征收房屋的面积、性质以房屋权属证书载明的面积、性质为准，房屋权属证书未载明的，以产权档案记载的面积、性质为准。

（三）对农村集体土地已征收为国有建设用地上的房屋，原农村宅基地上的房屋符合一户一宅使用规定的，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。

（四）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（街道）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（街道）批建证明的认定为违法建筑。

十一、住宅房屋的征收补偿

住宅房屋的征收补偿，采用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，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，按被征收房屋认定的合法面积征一还一，互找差价。经认定的违法建筑，不予产权调换。

2．选房办法：被征收人以签订房屋征收补偿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：花果名苑。

5．安置房户型面积：安置房楼址、户型以批准的建设工程规划许可证及施工图为准，安置房的建筑面积以房产管理部门核定的建筑面积为准（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，由产权人按有关规定缴纳。

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屋交付3日前一次性支付给房屋征收部门。

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。

（二）征收各类企事业单位的土地和房屋，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，由市国土部门予以确认。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。 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。其他按照省市相关规定执行。

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

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。

1．被征收人选择货币补偿的，按6个月一次性支付临时安置补助费。

2．被征收人选择产权调换的，临时安置补助费按24个月计算。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日起，增付1倍临时安置补助费。

被征收房屋合法建筑面积等于或小于安置房屋建筑面积，临时安置补助费按被征收房屋合法建筑面积计算；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。

（三）征收签约及搬迁奖励

本项目征收签约奖励期限为被征收房屋评估结果公示期满起10日。在本方案确定的征收签约奖励期限内签约并在协议约定时间搬家腾空、完好交付被征收房屋的，给予下列奖励；超过征收签约奖励期限的，不予奖励。

**1．签约奖励**

（1）征收住宅性房屋，被征收人在被征收房屋评估结果公示期满起10日（含10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%。

（2）被征收人选择产权调换的，安置房屋建筑面积与被征收房屋合法建筑面积相等部分，按安置价格计算；安置房屋建筑面积超过被征收房屋合法建筑面积，超出部分在被征收房屋合法建筑面积20%之内（含20%）的部分，按安置房市场评估价每平方米优惠200元计算；超过20%以上的，按市场评估价计算。

**2．搬迁奖励**

被征收人在评估结果公示期满之日起10日（含10日）内签订协议，并在约定时间内完成搬迁的，享受以下奖励：

（1）征收个人房屋，在评估结果公示期满起10日（含10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。

（2）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起10日内（含10日）签订协议并在约定时间内完成搬迁的，按合法房屋加合法土地评估价值的2.5%给予奖励，奖励金额低于12000元的，按12000元计算。

（3）征收个人住宅房屋，被征收人积极配合征收工作并在签约奖励期前五天内搬迁交出旧房的，给予10000元/户的提前搬迁奖励。

**3. 其他**

违法建筑一律不予补偿。被征收人积极配合征收工作，在征收期限内按照约定时间自行拆除的，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

1．被征收人应积极配合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。

2．本次征收接受被征收人和广大人民群众的监督。如发现征收工作人员在征收工作中有违规违纪行为，欢迎被征收人和广大人民群众举报。经调查属实的，将依纪依法追究相关责任人责任，并对举报人员给予500元奖励，同一举报事件以先举报者为准。

3．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。

4．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。

5．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。

6．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。

7．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。

8．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。

9．房屋征收补偿协议订立后，一方当事人不履行协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

10．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房交接手续。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。

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征收人。