新建宁启铁路（南通至启东段）工程（通州段）集体土地上征地房屋补偿安置方案

（征求意见稿）

因宁启铁路（南通至启东段）工程（通州段）建设需要，根据南通市人民政府《征收土地公告》（〔2018年〕（通州）第21号），先锋街道办事处对宁启铁路（南通至启东段）工程（通州段）征地房屋补偿安置事宜，制定本方案。

一、房屋范围：《征地勘界图》所示征收集体土地范围内的地上房屋，详见附件2。

二、房屋调查登记及补偿安置单位：先锋街道办事处，联系人：陈林，联系电话：0513-86677300。

三、补偿安置对象：《征地勘界图》所示征收集体土地范围内的房屋所有权人。

补偿安置对象应当配合做好房屋调查登记工作，提供房屋权属证书或合法建房手续。

四、签约和征地期限：本实施方案发布之日起30日内签约并完成征地。分户初步评估结果未能在本实施方案发布之日起30日内公布的，签约期限和征地期限顺延至分户评估报告送达之日起30日内。

五、征地房屋补偿办法：

（一）合法面积的界定及对违章、临时建筑的处理

1.按有权部门核发的《房产所有权证》及有效批准文件所载建筑面积并现存建筑物完好的确认合法建筑面积。对实际面积小于批准面积房屋，按实际丈量面积确认合法建筑面积。面积确认的依据：

①房屋产权证确认及有效建房批文批准的已建面积。

②国土所档案1989年表二确认的合法建筑面积，并且后来未改、移、扩建的房屋。

③当房屋产权证、土地使用权证等证件所载房屋与建房批准文件所载房屋四址、产权人不一致时，以建房批准文件为准。

2. 违章、临时建筑的处理：

①农村居住房屋中批少建多整体建筑中的超建部分，经街道处理的按重置成新价补助，未经处罚的按重置成新价的60%评估补助；

②其他违章建筑及应拆未拆房屋：经街道处理的或过去征地中安置的，按楼房（含楼房基础）600元/平方米、平房400元/平方米定额补助；未经街道处理的违章建筑，按定额的60%补助；装饰装璜、附属物评估计价。

（二）征地房屋价值评估

1.房屋评估按照通政规[2016]1号、通政办发[2016]12号等文件精神，遵循公开、公正、公平原则，由符合评估资质的单位进行评估。

2.装饰装潢及附属设施项目，按照通政规[2016]1号由符合评估资质的单位单列进行评估。

征地范围确定后，列入征地范围内的单位和个人不得新建、扩建、改造房屋、突击进行装饰装潢，不得临时搭建各类违法建筑及其附属物，不得临时迁入户口。

签约后，建筑物、构筑物等统一交专业拆房公司拆除。交付前必须将树木、建材等处理或迁移完毕，交房后发生损坏或遗失将不再补偿，作自动放弃处理。

（三）搬迁、临时安置补助

1.搬迁补助费：按被征地房屋合法建筑面积计算，每平方米15元的标准一次性补助（低于500元的按500元支付，因分家析产造成达不到最低标准的除外）。

2.过渡费：对被征地房屋合法建筑面积按5元/ m2/月的标准进行补助，选择现房安置或货币安置的，一次性支付6个月的临时安置补助费；选择期房安置的，过渡期为24个月，超过24个月未安置的，从第25个月起发放超期过渡费，标准为合法房屋建筑面积10元/ m2/月。

（四）按期搬迁奖励

合法建筑：对在规定的第一时间段1-10天内签订征地补偿安置协议并交房（以交钥匙时间为准，下同）、交地的被征地补偿对象合法建筑面积给予奖励，奖励标准为150元/平方米；对在规定的第二时间段11-20天内签订征地补偿安置协议并交房、交地的被征地补偿对象合法建筑面积给予奖励，奖励标准为120元/平方米。

对在规定的第一时间段1-10天内签订补偿协议并交房（以交钥匙时间为准，下同）、交地的被征地补偿对象违章建筑面积给予交房补贴，标准为100元/平方米；对在规定的第二时间段11-20天签订补偿协议并交房、交地的被征地补偿对象违章建筑面积给予交房补贴，标准为80元/平方米。

对不能按时签订征地补偿安置协议并交房交地的一律不予奖励或补贴。

（五）安置办法

本次征迁安置面积实行统拆统建、安置面积执行现行农村农民建房有关法律法规、政策及通土资[2009]46号文，采取产权调换与货币补偿两种方式，二者选其一。

2012年1月1日以后离婚的家庭，一方已再婚的，分户计算享受面积；双方未再婚的，合户计算享受面积；如在分房前一方再婚的，改为分户计算享受面积。

（1）优惠安置面积

按现行农民建房政策和2016年3月31日止本村本组在籍人口数，应享受的面积减去本次征地被拆除的合法建筑面积。

（2）安置方式确定

选择产权调换方式的，安置地点为十六里墩小区。

（3）安置房结算价格

高层安置房以专业测绘部门测绘确认的建筑面积计算安置面积，考虑到高层因增加电梯等原因增加公摊面积。

①合法面积拆一还一、公摊面积及高层补贴面积，结算基价每平方米1020元。

②按政策应享受优惠安置面积，结算基价每平方米1120元。

③因套型原因超合法面积调剂不得突破合法享受面积的15％，结算基价每平方米 1400元。特殊情况超15%套型调剂面积结算基价为每平方米 2600元。

④阁楼随顶层房屋安置，不计算享受面积，按1500元/平方米结算。

⑤层次费

根据相应建设形式，在确定基价的基础上，按楼层层次，围绕相关规定，确定层次费用；

1. 对违章建筑、逾期的临时建筑或因规划建设需要时必须无条件拆除的临时建筑、已建新房应拆而未拆除的房屋，不予安置。

6、被征地补偿安置对象须按下列规定选择安置房

（1）被征地补偿安置对象只能在指定的安置地块中选择安置房。

（2）车库与住房配套，限本单元内选择。

（3）被征地安置对象按签订征地补偿安置协议后交房（钥匙）的时间进行排序，按序选房。

六、其他

评估时点为本补偿安置方案公告之日。

南通市通州区先锋街道办事处

2019年05月23日