

竹箦镇北村村委洙彦村房屋搬迁 补偿安置方案

第一条 因竹箦镇绿色铸造园区扩建需要，对北村村委洙彦村所有房屋实施搬迁补偿安置，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，确保房屋搬迁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》等文件规定，结合被补偿安置地块的实际情况，特制定本方案。

第二条 本地块房屋补偿安置范围如下：北村村委洙彦村所有房屋。

本地块房屋搬迁补偿安置总建筑面积约为 28000 平方米，总户数约 115 户。

房屋搬迁补偿安置由溧阳雷泽建设投资有限公司负责组织实施。

第三条 本地块补偿安置期限为公告之日起 3 个月。

第四条 补偿安置签约程序：

（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和核对，并对房屋及附属设施进行评估和核对；

（二）公告房屋搬迁补偿安置方案；

（三）公示被补偿人可安置人口、房屋建筑面积、房屋评估价；

（四）被补偿人签订腾空交房、选房、签订补偿安置协议。

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。

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 米以上的，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 房屋搬迁安置的对象为：在房屋搬迁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。

在房屋搬迁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。

对照市委办、政府办《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）符合农村集体经济组织成员资格认定的，应列入正常安置和照顾安置；违反市委办、政府办《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）取得农村集体经济组织成员资格的，不列入正常安置和照顾安置。

尚未进行农村集体经济组织成员资格界定的村（组），参照征地房屋补偿安置的对象为：户口在征地房屋补偿安置范围内，拥有合法住宅房屋产权，并在征地房屋补偿安置范围内农村集体经济组织内部享有权利和承担义务的被补偿人。

被补偿人家庭夫妻在房屋补偿安置公告后离婚或离婚后再婚的，按被补偿人家庭在房屋补偿安置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的，具体由具有省级以上建设行政主管部门核发的三级以上房地产评估资质的房地产价格评估机构，按照《溧阳市征地房屋补偿评估技术细则》评估后确定。涉及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）未经市规划、国土部门批准，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）房屋搬迁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）安置方式实行统一安置和一次性货币补偿相结合的方式。

（二）安置地点在文竹园东侧安置地块。

（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)选择安置户型根据住宅房屋原面积或可安置面积与安置房具体户型建筑面积最接近的原则确定。

(六) 结算方式：

1、住宅房实行统一安置的，安置房按以下方式结算：

房屋原面积情况	安置房价格	
原面积小于可安置面积的	原面积部分（人等于房）	建安价 800 元/m ²
	安置房面积大于原面积小于可安置面积部分（人大于房）	成本价 1300 元/m ²
	安置房面积大于可安置面积部分（超面积）	市场价 4600 元/m ²
	安置房面积超过可安置面积户均 5m ² 以内的部分按 1300 元/m ² 结算	
原面积大于可安置面积的	可安置面积部分（人等于房）	建安价 800 元/m ²
	安置房面积大于可安置面积小于原面积部分（房大于人）	定销价 2400 元/m ²
	安置房面积大于原面积部分（超面积）	市场价 4600 元/m ²
	安置房面积超过可安置面积户均 5m ² 以内的部分按 1300 元/m ² 结算	

2、被补偿人不需要统一安置，以及实际安置面积小于原面积或可安置面积的，在住宅房屋评估价补偿的基础上，按以下方式一次性货币补偿：

房屋原面积情况	货币安置价格	
原面积小于可安置面积的	原面积部分（人等于房）	3200 元/m ² +评估价
	可安置面积大于原面积部分（人大于房）	2400 元/m ²
原面积大于可安置面积的	可安置面积部分（人等于房）	3200 元/m ² +评估价
	原面积大于可安置面积部分（房大于人）	2600 元/m ² +评估价

第十条 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，结算方式参照表 1 和表 2 “原面积大于可安置面积的”中的相同情况结算。

第十一条 本地块提供期房安置，被补偿人自行解决住处，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，临时安置补助费按被拆除住宅房建筑面积每平方米每月 5 元计算（其中临时过渡费标准为 3 元，补贴 2 元），并按过渡期限加增 3 个月支付临时安置补助费。以一次性货币补偿的，按 3 个月支付临时安置补助费。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。

第十二条 其他补助和奖励

（一）其他补助费：

搬家补助费每次 600 元，分两次结算，按每户 1200 元给予补贴。

（二）其它补助费。电话移机费 208 元/门，空调移机费 200 元/台，有线电视 450 元/户。

在签约期限内签约的，按 5000 元 / 户奖励，逾期不再奖励。签约奖励在签协议生效后有效。

（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，按住宅房屋认定的建筑面积 30 元/平方米给予奖励；11 日至 20 日内腾空

让房并交付拆除的，按住宅房屋认定的建筑面积 20 元/平方米给予奖励；21 日至 30 日内腾空让房并交付拆除的，按住宅房屋认定的建筑面积 10 元/平方米给予奖励；逾期不再奖励。

（四）整体搬迁奖励：

在补偿安置期限内，以范围内所有被补偿人为单位，被补偿人签约并腾空让房按户数达 100%的，按住宅房屋认定的建筑面积 100 元 / 平方米给予奖励。

第十三条 房屋搬迁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，应当经市自然资源和规划局等部门批准，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，影响房屋搬迁补偿安置工作正常进行的，由市自然资源和规划局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，由市自然资源和规划局依法向人民法院申请强制执行。由人民法院依法强制执行的，不享受任何奖励。

第十五条 本方案自公布之日起施行。

2022 年元月