

# 射阳县人民政府

## 关于《县法院西侧地块房屋征收补偿方案》 征求意见及修改的情况公示

为了公共利益需要，按照国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划等要求，射阳县人民政府拟对县法院西侧地块棚户区改造项目范围内的房屋实施征收，并于2023年9月4日发布了《关于公布县法院西侧地块房屋征收补偿方案并征求意见的公告》。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十一条第一款规定，现将该项目征收补偿方案征求意见情况及根据公众意见修改的情况公示如下：

### 一、征求意见情况

截止2023年10月5日，未收到相关建议和意见。

### 二、修改情况

原方案不作修改。

特此公示。

附件：县法院西侧地块房屋征收补偿方案



附件

## 县法院西侧地块房屋征收补偿方案

为依法实施县法院西侧地块范围内的房屋征收，维护被征收人的合法权益，保障房屋征收工作顺利推进，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关规定，制定房屋征收补偿方案如下：

### 一、征收范围

征收四址为东至县法院，南至南二中沟，西至自然巷，北至居民点。具体详见法院西侧地块房屋征收红线图（附图）。

该项目共征收约 86 户，其中：住宅 85 户，非住宅 1 户，房屋现状建筑面积约 10517 平方米，占地 20.16 亩。

### 二、征收单位

房屋征收部门：射阳县住房和城乡建设局

房屋征收实施单位：射阳县房屋征收服务中心

### 三、征收补偿依据

国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、住建部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）、《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）、《盐城市国有土地上房屋征收与补偿办法》（盐政发〔2011〕210 号）、《射阳县国有土地上房屋征收与补偿办法》（射政发〔2012〕132 号）、《射阳县人民政府关于县城区国有土地上房屋征收与补偿有关事项的处理意

见》(射政发〔2018〕24号)、《射阳县人民政府办公室关于印发射阳县国有土地上房屋征收与补偿办法的补充意见(试行)的通知》(射政办发〔2018〕26号)等相关政策文件规定。

#### **四、征收时间及实施步骤**

具体征收时间自《房屋征收决定公告》发布之日起至征收结束止,具体签约期限以征收部门在现场发布的相关公告为准。

#### **五、征收补偿与安置**

##### **(一) 征收补偿方式**

征收补偿方式为选择货币补偿和产权调换两种,由被征收人选择。

##### **(二) 征收补偿标准**

被征收房屋权属、面积和用途依据《不动产登记证》或《房屋所有权证》《建设工程规划许可证》《国有土地使用证》和身份证明等合法证件确定。具体包括:

##### **1、被征收房屋价值补偿费**

由法定程序确定的房地产价格评估机构按照国家、省、市、县有关规定评估确定。

对住宅及生产办公等用房未经规划行政主管部门批准而改变房屋用途的,仍按原用途评估。但对被征收房屋于2010年7月1日前《江苏省城乡规划条例》颁布实施之前已经改变为经营性用房,并取得工商营业执照、持续营业至今,从事商品零售、娱乐服务、餐饮服务、旅馆服务等经营性行为的,对其直接用于经营的合法建筑面积部分按照该房屋作为营业性用房市场评估

金额的一定比例给予评估补偿，方法如下：

补偿价格=营业用房评估价格×营业年限权重

满一年的，给予 10%的补偿，以后每多一年再增加 5 个百分点的补偿，满 15 年及以上的，给予最高不超过 80%的补偿（原房屋不再进行补偿）。最低补偿金额为原房屋补偿金额的 110%。

对于取得工商营业执照但不能提供连续经营手续的，在征收时又正在经营的合法房屋，户主能提供其它辅助经营手续（烟草证、营业电费发票、营业交税发票等）证明，可按营业的年限累加参照上述方法评估。

对于一直没有取得工商营业执照也不能提供其它辅助经营手续，现状正在经营的合法房屋部分，经邻居和街道证明并公示后可结合经营年限按原房地产评估金额的 10%-30%予以增加。

## **2、搬迁补偿费**

搬迁补偿费以被征收房屋合法建筑面积计算。具体标准：

（1）住宅房屋每平方米 10 元，不足 400 元的补足 400 元；

（2）办公、教学等用房每平方米 8 元；

（3）仓库、生产及营业性用房每平方米 10 元，特殊生产设备拆装、搬迁的补偿费用由征收当事人协商确定，协商不成的，由评估机构另行评估确定；

（4）征收住宅房屋，被征收人选择产权调换的，搬迁补偿费双倍计算。

## **3、临时安置补偿费**

被征收人自行过渡的，给予被征收人临时安置补偿费。临时

安置补偿以被征收房屋合法建筑面积按月计算给予补偿，临时安置不足整月的，按足月给予计算补偿。

(1) 具体标准为每月每平方米 10 元。

(2) 每月临时安置补偿费低于 400 元的，按每月 400 元给予补偿。

(3) 所有被征收户一次性给予 6 个月的临时安置补偿费。

(4) 选择产权调换 6 个月内仍未取得安置房的，由征收人继续按原标准给予安置补偿费，超过 18 个月后安置补偿费以双倍计算。

#### **4、停产停业损失补偿费**

(1) 因征收非住宅房屋造成停产停业损失的，应当给予被征收人补偿，具体补偿金额由征收当事人协商确定，协商不成的，由评估机构根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素评估确定。房屋被征收前的效益原则上按照房屋征收决定作出前 3 年的平均效益计算；不满 3 年的，按照实际年限计算。根据企业平均效益与企业所得税应纳税额密切相关的实际情况，以会计核算及其他有关资料为依据，停产停业损失按房屋征收决定作出前 3 年的企业所得税平均数的 3 倍计算；不满 3 年的，按照实际年限企业所得税平均数的 3 倍计算。

结合县城区实际情况，营业用房的停产停业期限按 6 个月计算，生产类用房停产停业期限参考国家规定小、中、大企业规模建设周期，原则上分别按 12、15、18 个月计算。

对于无法以所得税计算的，停产停业损失可按下列标准确定：

营业用房按被征收房屋房地产补偿（不含装饰装修、附属设施及其它补偿、补助费）金额的 5% 计算，生产类用房按被征收房屋补偿金额的 3% 计算。

（2）被征收人擅自将住宅房屋改变为经营性用房的，征收时不给予停产停业损失补偿；擅自改变非住宅房屋用途的，按照原用途计算停产停业损失。

被征收房屋于 2010 年 7 月 1 日前已经改变为经营性用房，并取得工商营业执照、持续营业 1 年以上的根据实际经营年限（以工商营业执照为准）按比例进行补偿：满一年的，给予停产停业损失评估价 10% 的补偿，以后每多一年再增加 5 个百分点的补偿；满 15 年以上的，给予 80% 的补偿。

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）具有房屋、土地权属证明，或者经县人民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、税务登记证以及其他有关许可证件；

（3）因房屋被征收造成停产停业损失的。

## **5、装饰装修、附属设施、花卉树木等补偿**

被征收房屋装饰装修、附属设施、花卉树木等价值由房地产评估机构通过评估确定。

### **（三）补助和奖励**

#### **1、补助**

(1) 征收住宅房屋，被征收人及同一户籍内直系家庭成员（指配偶、子女、双方父母及有合法收养关系、监护关系的人员）因身患重大疾病、残疾和低保对象需要给予照顾，并在规定期限内签订协议且按约定时间搬家让房的，可适当给予补助。具体补助标准如下：

①疾病类：身患癌症、白血病、红斑狼疮、尿毒症、重大器官移植和其它重大疾病等，致使长期丧失劳动能力、生活不能自理的，每人补助 1 万元；患有其它类型比较大的疾病及长期慢性病视情况补助 3000 元。（凭县级以上医院出具疾病证明原件，其中重大疾病类同时出具住院记录等手续）

②残疾类（凭残疾证）：1、2 级残疾每人补助 1 万元，3、4 级残疾每人补助 5000 元。

③贫困类：五保户（凭五保户证）、低保户家庭（凭城市低保证）每户补助 1 万元，特困职工（经县总工会认定）每户补助 5000 元。

④其他类：失独家庭、孤寡老人每户补助 1 万元。

家庭成员中符合上述补助条件的，一人只享受一次补助，可累加计算。

被征收人根据上述标准，自行对照申报。经审查，符合条件的补助对象及相应补助标准，在征收现场公示无异议后，由征收人在征收补偿安置费用中支付。

## 2、奖励

征收住宅房屋被征收人在规定时间内达成协议并按照约定

时间搬家让房的，给予奖励。具体奖励标准为：

被征收人选择货币补偿的，对被征收人房屋合法建筑面积给予 200 元/平方米奖励；被征收人选择产权调换的，对被征收人房屋合法建筑面积给予 400 元/平方米奖励。

（2）被征收人在征收动员阶段签订征收补偿协议的，对被征收人房屋合法建筑面积给予 200 元/平方米奖励。

被征收人在签订协议阶段签订征收补偿协议的，对被征收人房屋合法建筑面积给予 100 元/平方米奖励。

（3）被征收人按协议规定期限搬家让房的，对被征收人房屋合法面积给予 100 元/平方米的奖励。

（4）被征收人在征收动员阶段签订征收补偿协议并按协议规定期限搬家让房的，给予奖励 1 万元/户。

征收非住宅房屋被征收人在签约期限内签订补偿安置协议并按照约定时间搬家让房的，按征收房屋合法建筑面积给予 200 元/平方米奖励。

被征收人在协议约定的搬迁期限内拒绝搬家让房的，在协议确定的征收补偿金额中扣除奖励金额。

#### **（四）安置房**

##### **1、房源情况**

安置房源双福家园小区住宅 100 套，最终以签约所需套数调整房源。

##### **2、安置房价格**

协议中确定的合法等面积部分均价 5000 元/平方米，超面积



部分均价 5200 元/平方米。

### **3、结算方式**

被征收人选定房源计算价格并扣除 20 万元征收补偿款由征收部门转给安置房建设单位，被征收人在规定时间内自行与安置房建设单位结清房款。被征收人在协议签订后一年内，仍可以继续选择产权调换方式，但不补足选择产权调换与货币补偿方式的奖励差价。

### **4、安置房选择顺序**

被征收人选择产权调换的，按照签订补偿协议和搬家让房先后顺序确定选房顺序，本着“先签先搬、优先选择”的原则，先签协议并按协议约定时间搬家让房的被征收人优先选择楼层、套型、房号。

#### **（五）未登记建筑的补偿**

对征收范围内未经登记的建筑（土地使用证范围内），在房屋征收决定作出前，由有关部门依法进行调查、认定和处理，在按时签订协议并搬家让房情况下按以下方法处理。

1、凡在 1999 年航测图上能确认的，且在规定时间内配合签订房屋征收协议并按时搬家让房的被征收人，参照确权补偿（如现状与航测图不符，一律以航测图测算面积为准）。

2、对 2000 年以后发生的未登记建筑不予确权。在房屋征收过程中，如被征收人积极配合，并在规定时间内签订房屋征收补偿与安置协议的，对其在 2000 至 2012 年期间发生的未登记建筑，已经由有关部门处置并能提供相关证明材料的，按照重置价给予

补助；未经处置的按照建安造价进行补助；2012年以后发生的未登记建筑，原则上不予补助。

3、对原为单位宿舍，后卖给职工，但没有办理产权证照的，以原单位出具的购房收据和购房合同等证明材料为依据予以认定。

### **（六）征收最低补偿**

征收个人住宅，被征收人仅有一处住房，且获得的房地产及附属装潢设施货币补偿金额（不含搬迁补偿费、临时安置补偿费、奖励和重大疾病、残疾、贫困、低保对象和其他类照顾性补助）低于征收最低补偿标准的，经公示，对符合条件的，按照射阳县城城区征收补偿最低标准对被征收人给予补偿。房屋征收最低补偿标准为20万元。

被征收人依法享受最低补偿标准的，如选择产权调换安置的，由房屋征收部门在政府指定房源（其它安置区）给予照顾安置房屋建筑面积50平方米，其最低补偿费20万元抵冲购房款，其差额部分房款由征收部门支付给安置房建设单位；如因套型所限调换安置房面积超出50平方米的，超面积部分由被征收人自行购买。安置房产权归被征收人所有，被征收人不再享受经济适用房补助和廉租房补助。

自2005年3月1日以后，因析产或交易行为导致单户房屋建筑面积低于30平方米的，以及劈卖、析产后无墙界的房屋，不执行最低补偿政策；对具有房屋所有权证但非本县城城区户口的被征收人，不执行最低补偿政策。

### **(七) 住房保障**

征收个人住宅，被征收人在征收时符合住房保障条件的，按照保障性住房的有关规定优先给予住房保障。

### **(八) 被征收房屋计户方法**

- 1、征收私有住宅房屋，凭房屋所有权证计户。
- 2、单位公房由职工居住的，凭买卖协议或原单位证明计户。
- 3、征收非住宅房屋，凭房屋所有权证计户。

## **六、征收评估**

按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》《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〉若干问题的规定的通知》(苏政发〔2011〕91号)和《盐城市国有土地上房屋征收与补偿办法》(盐政发〔2011〕210号)、《射阳县国有土地上房屋征收与补偿办法》(射政发〔2012〕132号)、《盐城市国有土地上房屋征收评估管理暂行办法》(盐房管〔2011〕144号)、《盐城市市区房屋征收评估指导参数》(盐建征开〔2015〕14号)、《关于市区国有土地上企业房屋征收补偿和其他有关问题处理的意见》(盐政发〔2015〕40号)规定执行。

## **七、补偿协议**

房屋征收部门与被征收人就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

补偿协议订立后，当事人应当按协议约定履行应尽义务，一

方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

协议签订搬家让房后，被征收人将产权证件交与不动产登记部门予以注销，并同时到水电部门进行销户后予以结清房屋补偿款。

## **八、房屋征收补偿决定**

房屋征收部门与被征收人在房屋征收部门现场发布的公告确定的签约期限达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请县人民政府依法作出补偿决定，向被征收人进行送达，并在房屋征收范围内予以公告。

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。

如被征收人在法定时间内既不提起行政复议或者行政诉讼，征收人可依法申请法院强制执行。

## **九、其它事项**

被征收人要依法依规维护自身合法权益，顾全大局，积极支持和配合征收工作人员做好房屋征收工作。征收工作人员应严格执行政策，按照“公开、公平、公正”的原则开展征收工作，严禁弄虚作假、徇私舞弊、中饱私囊，欢迎社会各界和被征收人监督。

被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。

被征收人须保持被征收房屋完好，房屋门窗、装饰装修、附属物等已补偿的项目不得私自拆除，涉及专业部门拆除的水、电、燃气等在被征收人结清水费、电费和燃气等费用后，由专业部门负责拆除。擅自拆除造成损失的，在补偿费中予以扣除。

征收实施单位和拆除实施单位应遵守《文物保护法》《环境保护法》等相关法律法规，并接受有关行政执法单位监督。

本方案未尽事宜以现行国有土地上房屋征收的法规、政策及文件规定为准。