

# 泰州市海陵区人民政府

## 泰州市海陵区人民政府 关于公布《海陵区铁塔广场西侧地块国有土地 房屋征收补偿方案》的公告

为保证对被征收人给与公平补偿，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)、《泰州市国有土地上房屋征收与补偿办法》(泰政规〔2011〕16号)的规定，现将《海陵区铁塔广场西侧地块国有土地房屋征收补偿方案》公布。

特此公告。

附件：海陵区铁塔广场西侧地块国有土地房屋征收补偿方案

泰州市海陵区人民政府

2024年01月10日



附件

## 海陵区铁塔广场西侧地块国有土地 房屋征收补偿方案

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）、《泰州市国有土地上房屋征收与补偿办法》（泰政规〔2011〕16 号）的规定，现制定海陵区铁塔广场西侧地块国有土地房屋征收补偿方案，集体土地补偿标准参照国有土地补偿标准制定执行。

### 一、征收范围

东至青年路、南至新市路、西至书院路、北至玉带河规划范围内的国有土地上房屋及附着物，具体范围以项目规划红线图为准。

### 二、实施时间

房屋征收决定公告公布的时间。

### 三、签约搬迁期限

自房屋征收决定公告之日起 6 个月内。

### 四、签约搬迁奖励期限

签约搬迁期限内设两个签约奖励期：第一奖励期为 25 天，第二奖励期为 5 天；具体奖励期限待房屋征收决定公告后，在征收现场公布。

## 五、补偿依据

1. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）；
2. 《国有土地上房屋征收评估办法》（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. 《关于印发〈泰州市国有土地上房屋征收与补偿办法〉的通知》（泰政规〔2011〕16 号）；
5. 《关于印发〈泰州市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿办法〉的通知》（泰政规〔2012〕1 号）；
6. 《关于印发〈泰州市国有土地上房屋征收调查认定处理办法〉的通知》（泰政规〔2012〕2 号）；
7. 《关于公布〈泰州市市区房屋征收重置价格和装饰装潢补偿标准〉的通知》（泰政规〔2014〕14 号）；
8. 《关于印发〈泰州市市区国有土地上房屋征收评估细则〉的通知》（泰政规〔2017〕3 号）；
9. 《市政府关于〈调整泰州市市区房屋征收重置价格和装饰装潢补偿部分标准〉的通知》（泰政规〔2017〕6 号）；
10. 《市政府关于印发〈泰州市市区国有土地上房屋征收补助和奖励办法〉的通知》（泰政发〔2018〕140 号）。

## 六、补偿方式

根据当前泰州市及海陵区相关政策、法规，并参考被征收

房屋业主的自身意愿，本项目全部采取货币补偿的方式。

## 七、评估机构的选择方法

征收决定发布后，项目负责部门向社会发布房屋评估信息，接受符合条件的评估机构报名。报名期满后，项目负责部门按照报名先后顺序公布评估机构名单，同时发放征求意见函，供被征收房屋业主选择。被征收房屋业主应当在公布评估机构名单之日起7个工作日内协商选定评估机构，并将协商结果书面告知项目负责部门。被征收房屋业主在规定时间内协商不成的或在在规定时间内不将协商意见书面告知项目单位的，由项目单位通过抽签方式确定评估机构。

## 八、被征收房屋及土地性质、用途和面积的认定

被征收房屋性质、用途、面积按《关于印发〈泰州市国有土地上房屋征收调查认定处理办法〉的通知》（泰政规〔2012〕2号）的相关规定执行；对于未领取房屋产权证或未办理合法建房手续的房屋面积，由相关部门以1995年航测图参照2006年及之前最近年份的影像图（地形图）作为认定依据；核定土地权属面积时以土地登记面积为准，如未登记的，参照2002年地籍图或2010年城镇地籍调查成果作为认定依据。新增违法建筑一律不予补偿。

## 九、补偿项目标准

1. 经委托具备资质的房地产评估机构，进行市场化评估测算，住宅房屋类似房地产市场评估基准价格为9800元/m<sup>2</sup>，经营性非住宅房屋基准价格为18000元/m<sup>2</sup>，装饰装修及附属物补偿400元/m<sup>2</sup>。

2. 被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构根据征收房屋情况，按照相关法律法规评估确定。

## 十、非住宅房屋的补偿

1. 非住宅房屋由评估机构根据《关于印发〈泰州市国有土地上房屋征收与补偿办法〉的通知》（泰政规〔2011〕16号）、《市政府关于印发泰州市市区国有土地上房屋征收评估细则的通知》（泰政规〔2017〕3号）的相关规定据实评估补偿。

2. 非住宅房屋的机器设备、物资等搬迁费用，由房地产价格评估机构通过评估确定。

3. 被征收非住宅非营业用房在征收时正常生产经营，征收后仍需要生产经营的，由被征收人向有关部门提出申请，对符合供地标准和条件的，可选择位于海陵区相关园区（镇、街）的工业用地，但必须按照土地招拍挂的程序办理。

4. 经营性非住宅停业补偿按《泰州市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿办法》（泰政规〔2012〕1号）的规定执行。

## 十一、搬迁奖励、补助标准

### （一）搬迁奖励期、奖励标准

被征收人在征收补偿方案规定的搬迁奖励期限内，签订征收补偿协议并腾空交房的，按被征收房屋认定面积的评估价值和被征收房屋认定面积分别给予奖励。具体标准如下：

1. 被征收人在规定的第一奖励时段内签订补偿协议并腾空交房的，分别按房屋评估价值的5%和房屋合法建筑面积400.00



元/m<sup>2</sup>的标准给予奖励。

2.被征收人在规定的第二奖励时段内签订补偿协议并腾空交房的,分别按房屋评估价值的3%和房屋合法建筑面积300.00元/m<sup>2</sup>的标准给予奖励。

## (二) 搬迁补助费

### 1. 发放标准

(1) 住宅房屋的搬迁补助费按被拆迁房屋合法建筑面积10.00元/m<sup>2</sup>计算。搬迁补助费一次不足1,500.00元的按1,500.00元计算。

(2) 经营性非住宅和生产性非住宅房屋的搬迁补助费按被拆迁房屋合法建筑面积20.00元/m<sup>2</sup>计算,不足1,500.00元的按1,500.00元计算。

## (三) 住宅房屋临时安置补助费

### 1. 发放标准

征收住宅房屋按被征收房屋合法建筑面积10.00元/m<sup>2</sup>·月计算,月支付临时安置补助费不足1,500.00元的按1,500.00元计发。

### 2. 发放办法

被征收人选择货币补偿的,对被征收人一次性支付6个月的临时安置补助费。

## (四) 经营性非住宅停业补偿费

经营性非住宅停业补偿费按经营性非住宅拆建金额的10%

计算。

## 十二、最低补偿标准

经公示确认，符合享受最低补偿标准的被征收房屋业主可选择领取最低货币补偿款 13 万元；也可选择政府指定的一套 65 m<sup>2</sup>安置用房，安置用房地点及超面积部分价格由政府另行明确。但被拆迁房屋业务因分户、析产的，不享受最低补偿标准。

## 十三、补偿决定

房屋征收部门与被征收人或公房承租人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，以及被征收人或公房承租人不明确、产权人下落不明、产权不明或产权有纠纷的，由房屋征收部门报请区人民政府，按照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。被征收人或公房承租人在规定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的搬迁期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的人民政府依法申请法院强制执行。

## 十四、其它事项

1. 自本《方案》发布之日起，被征收房屋存在市场租赁关系的，由租赁当事人自行解除；存在产权纠纷的，由当事人自行解决。

2. 被征收人或公房承租人签订补偿协议后，须在协议约定的期限内搬迁完毕，并将已评估的房屋、装饰装修及附着物完整地交与征收实施单位验收、拆除。被征收人或公房承租人擅

自拆除或取走已评估的建筑物、构筑物及相关设施的，按评估价格扣除相应的补偿款。

3. 在征收过程中，被征收人应积极配合房屋征收工作，主动提供权属证明等相关材料，对无理取闹，阻挠、干扰征收工作正常进行的，依据相关法律规定处理。