

关于 2022 年广德市老旧小区（城市更新）改造项目范围内国有土地上房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）的通告

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，现将《2022 年广德市老旧小区（城市更新）改造项目范围内国有土地上房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）》予以公布，公开征求意见。

征求意见期限为 2022 年 9 月 2 日至 2022 年 10 月 1 日，期间公众可以通过以下方式提出有关意见：

一、通过信函方式将意见寄至广德市房屋征收与补偿管理中心，并在信封上注明“房屋征收与补偿意见”字样，收信地址为：广德市行政便民中心五楼东，邮编：242200。

二、通过电子邮件方式将意见反馈，电子邮件地址：gdfwzs@163.com

三、通过现场方式反映意见。现场接待地点：桐汭街道办事处、升平街道办事处。

对《2022 年广德市老旧小区（城市更新）改造项目范围内国有土地上房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）》提出意见的单位或个人，请如实告知真实名称或姓名以及联系方式。

桐汭街道联系人：熊玉龙，电话：13856338338。

升平街道联系人：程玉海，电话：13665639991。

附件：1.2022 年广德市老旧小区（城市更新）改造项目范围内国有土地上房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）

2.各片区房屋征收范围图

2022 年 9 月 1 日

附件 1

2022 年广德市老旧小区（城市更新）改造 项目范围内国有土地上房屋征收补偿 安置方案 (征求意见稿)

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院 590 号令)、《国有土地上房屋征收评估办法》等规定，结合本市实际，制定 2022 年广德市老旧小区城市更新改造项目范围内国有土地上房屋征收与补偿安置方案（征求意见稿）。

一、征收范围

2022 年度广德市城区老旧小区（城市更新）改造项目。

具体项目涉及：桐汭街道景贤社区、红旗社区；升平街道升平社区，详细范围以项目现场征收范围图为准。

二、实施时间

征收时间以市政府发布房屋征收决定公告为准，房屋征收签约期限为房地产评估报告下发之日起 90 日内，超过期限签约的不享受相关奖励政策。

三、房屋征收主体、征收部门及实施单位

房屋征收主体：广德市人民政府；

房屋征收部门：广德市房屋征收与补偿管理中心；

征收实施单位：广德市桐汭街道办事处、广德市升平街道办事处。

四、房屋征收补偿与安置方式

(一) 被征收房屋及其装饰装修、附属物价值的确定。

1.被征收房屋的价值根据被征收房屋的区位、性质用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积等因素，由选定的房地产价格评估机构按照该区域类似房地产市场价综合评定。评估时点为房屋征收决定公告发布之日。

2.被征收房屋装饰装修及附属物价值由选定的房地产价格评估机构按工程造价，结合成新评估确定。

（二）补偿安置方式。

被征收人可以选择货币化补偿或产权调换。

1.货币化补偿。

被征收人选择货币化补偿的，房屋征收补偿款=房屋评估价值+房屋装饰装修评估价值+附属物评估补偿费+搬迁费+住宅临时安置过渡费（非住宅停产、停业损失费）。

被征收人与征收实施单位签订房屋征收补偿安置协议，腾空房屋交付后，由征收实施单位向被征收人全额支付货币化补偿款，符合本方案规定的其他相关奖励政策的，按本方案确定的标准给予相关奖励。

2.产权调换。

被征收人选择政府安置房进行安置的，房屋征收补偿款=房屋评估价值+房屋装饰装修评估价值+附属物评估补偿费+搬迁费+临时安置过渡费（停产停业损失费）。

（1）结算方式：被征收人按照本方案规定的安置房选购规则选定安置房源（产权调换房源）后，征收实施单位向被征收人结清房屋征收补偿款，被征收人再与售房单位签订安置房购房合同并支付购房价款。

（2）安置房选购规则：

a.面积规则：被征收人应结合原有合法住宅面积就近靠档选购安置房源；所选安置房源总套内面积原则上不得超过原被征收房屋认定合法面积 30 平方米。

b.楼层搭配要求：选购两套房的，按高、低层各一套或者中、中（中、低）层各一套搭配。

总层数	高	中	低
9 层小高层	5.6.7.8	3.4.9	1.2
11 层小高层	7.8.9.10	4.5.6.11	1.2.3
18 层小高层	7.8.9.10.11.12.13	6.14.15.16.17	1.2.3.4.5.18

(3) 安置房源结算价格：实行“一房一价”，选购安置房套内面积不超过原被征收房屋合法面积 30 平方米的，按安置优惠价结算；因特殊情况，超过原被征收房屋合法面积 30 平方米以上部分，在安置价格基础上每平方米增加 600 元计价结算。

本项目不再核发安置房“购房奖励券”，选定安置房源后，凭“选房审核单”办理安置房购买合同。

五、其他补偿费用标准

(一) 住宅临时安置过渡费。

临时过渡费按照被征收原房屋主体合法建筑面积计算，标准为 8 元/平方米·月，按 12 个月一次性计发。违建房不享受过渡费；简易房和棚披房不计算过渡费。

(二) 非住宅停产、停业损失补偿费。

1. 经营用房按 20 元/平方米·月一次性给予 6 个月停产停业损失费。

2.生产用房按 10 元/平方米·月一次性给予 6 个月停产停业损失费。

（三）房屋搬迁费。

被征收人在规定期限内签订协议并完成搬迁的，按其原房屋合法面积给予 10 元/平方米的搬迁费用补偿。被征收房屋面积小于 100 平方米的，按 100 平方米计算，最高不超过 3000 元。对有大型或特殊设施、设备、货物较多的房屋，搬迁费由评估机构评估确定。

六、相关奖励、补助政策

（一）签协议奖励。

在本征收补偿方案规定的签约期限内签订安置补偿协议的，按被征收房屋认定合法面积 200 元/平方米奖励。

（二）提前搬家奖励。

被征收人自签订房屋征收补偿协议之日起 60 日内搬迁完毕交付钥匙的，按原房屋面积 200 元/平方米奖励。

上述两项奖励，最高上限 5 万元，被征收房屋合法面积小于 100 平方米的，按 100 平方米计算。

（三）购房补助政策。

1.选购政府安置房（产权调换）的被征收人，对原房屋合法面积内放弃选购安置房部分给予 600 元/平方米一次性奖励。

2.被征收人选择纯货币化补偿，不选购安置房的按原房屋合法面积 600 元/平方米给予一次性奖励。自房屋征收补偿协议签订之日起 12 个月内，在广德市城区（包括市经济开发区）范围内购买开发商商品房、二手房的另给予 200 元/平方米补助，补助面积不超过被征收人原房屋合法面积。

购房时间认定标准：购买开发商商品房的确认时间以正式商品房发票或商品房买卖合同备案时间为准。购买二手房的以交易契税发票开具时间或不动产登记证书时间为准。

七、未登记建筑的认定与处理

未能提供权属登记和有效批准建造文件资料的房屋，由市房屋征收调查认定工作组进行认定，并按下列情况处理。

1.依据 2010 年 8 月城区航拍影像图、地形图资料比对，属于 2010 年 8 月前建造的房屋，可按照市场价值评估补偿。

2.依据 2010 年 8 月、2014 年城区航拍影像图和地形图资料比对，属于 2010 年 8 月至 2014 年期间未经批准建造的房屋，被征收人若在规定的签约期限内达成补偿安置协议并拆除的，可按建造成本结合成新率评估补偿。2014 年航拍影像图、地形图上未显示标注存在且未经批准建造的房屋，一律不予补偿。

八、评估机构的确定

房地产价格评估机构由被征收人协商选定，协商不成的，由征收实施单位组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定。

九、被征收人对评估报告有异议的处理办法

被征收人对评估报告有疑问的，房地产价格评估机构应当作出解释说明。被征收人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向原房地产价格评估机构申请复核评估。申请复核评估的，应当向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。

原房地产价格评估机构自收到复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核。

十、不履行市政府作出的征收补偿决定的处理办法

被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内未达成补偿协议的，或者被征收房屋所有人不明确的，由房屋征收部门报请市政府作出补偿决定，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，可在 60 日内依法向安徽省人民政府申请行政复议，也可在 6 个月内向宣城市中级人民法院依法提起行政诉讼。

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，在补偿决定确定的期限内又不搬迁的，由市人民政府依法申请人民法院强制执行。

十一、本方案未尽事项，由相关职能部门依据有关法律、法规和政策制定意见，报市政府相关会议研究决定。