

盐城市大丰区人民政府房屋征收决定公告

〔2021〕第1号

因公共利益需要，盐城市大丰区人民政府决定对大丰区西河口地块范围内的国有土地上房屋实施征收，并于2021年8月6日作出了《关于对大丰区西河口地块国有土地上房屋实施征收的决定》（大房征〔2021〕1号）。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十三条第一款的规定，现将有关公告如下如下：

一、征收部门与实施单位

房屋征收部门：盐城市大丰区住房和城乡建设局。

房屋征收实施单位：盐城市大丰区人民政府大丰街道办事处、江苏大丰经济开发区管委会。

二、征收范围

具体详见盐城市大丰区自然资源和规划局认可的大丰区西河口地块征收红线图（附图）。征收对象为大丰区西河口地块征收范围内国有土地上的房屋。

征收范围内约有住宅893户、非住宅32户，房屋现状面积约19.3万平方米。

三、征收与补偿依据、标准、安置和征收期限

（一）征收与补偿依据：《国有土地上房屋征收与补偿条例》、住建部《国有土地上房屋征收评估办法》、《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）、《大丰市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（大政发〔2012〕19号）及相关配套文件。

（二）补偿标准：严格按照国家、省、盐城市、大丰区相关规定及征收补偿方案确定的标准执行。

（三）安置：按照征收补偿方案确定的安置房源依法实施安置。

（四）征收期限：自《房屋征收决定公告》发布之日起至征收实施结束止。具体签约期限以房屋征收部门在现场发布的相关公告为准。

四、房屋征收补偿决定

被征收人应当在签约期限内完成签约，征收部门与被征收人在签约期限内达不成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请区人民政府依法作出房屋征收补偿决定。

被征收人及利害关系人如不服《关于对大丰区西河口地块国有土地上房屋实施征收的决定》（大房征〔2021〕1号），可以自本公告发布之日起60日内依法向盐城市人民政府申请行政复议；或者自本公告发布之日起6个月内向盐城市中级人民法院提起诉讼。

特此公告。

附件：盐城市大丰区人民政府《关于对大丰区西河口地块国有土地上房屋实施征收的决定》、《大丰区西河口地块房屋征收补偿方案》、大丰区西河口地块征收红线图

盐城市大丰区人民政府
2021年8月6日

盐城市大丰区人民政府

关于对大丰区西河口地块国有土地上房屋实施征收的决定

大房征〔2021〕1号

因公共利益需要，确需对大丰区西河口地块范围内国有土地上的房屋实施征收，盐城市大丰区住房和城乡建设局已向盐城市大丰区人民政府提出房屋征收申请，并编制征收补偿方案，方案草案已公布征求意见，根据公众意见修改后的方案亦已公布。经审查并依法组织论证，确认该项目征收补偿方案编制符合法律规定。现根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条第（五）项的规定，决定对大丰区

西河口地块范围内国有土地上的房屋实施征收，具体事项如下：

一、征收部门与实施单位

房屋征收部门：盐城市大丰区住房和城乡建设局。

房屋征收实施单位：盐城市大丰区人民政府大丰街道办事处、江苏大丰经济开发区管委会。

二、征收范围

具体详见盐城市大丰区自然资源和规划局认可的

大丰区西河口地块征收红线图（附图）。征收对象为大丰区西河口地块征收范围内国有土地上的房屋。

征收范围内约有住宅893户、非住宅32户，房屋现状面积约19.3万平方米。

三、征收与补偿依据、标准、安置和征收期限

（一）征收与补偿依据：《国有土地上房屋征收与补偿条例》、住建部《国有土地上房屋

征收评估办法》、《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）、《大丰市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（大政发〔2012〕19号）及相关配套文件。

（二）补偿标准：严格按照国家、省、盐城市、大丰区相关规定及征收补偿方案确定的标准执行。

（三）安置：按照征收补偿方案确定的安置房源依法实施安置。

（四）征收期限：自《房屋征收决定公告》发布之日起至征收实施结束止。具体签约期限以房屋征收部门在现场发布的相关公告为准。

四、房屋征收补偿决定

被征收人应当在签约期限内完成签约，征收部门与被征收人在签约期限内达不成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请区人民政府依法作出房屋征收补偿决定。

被征收人及利害关系人如不服本决定，可以自本决定公告发布之日起60日内依法向盐城市人民政府申请行政复议；或者自本决定公告发布之日起6个月内向盐城市中级人民法院提起诉讼。

由房屋征收部门报请区人民政府依法作出房屋征收补偿决定。

被征收人及利害关系人如不服本决定，可以自本决定公告发布之日起60日内依法向盐城市人民政府申请行政复议；或者自本决定公告发布之日起6个月内向盐城市中级人民法院提起诉讼。

盐城市大丰区人民政府
2021年8月6日

大丰区西河口地块房屋征收补偿方案

因公共利益需要，按照国民经济和社会发展规划等规划安排，盐城市大丰区人民政府拟对大丰区西河口地块国有土地上的房屋实施征收。为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，特制定征收补偿方案如下：

一、征收范围

具体详见盐城市大丰区自然资源和规划局认可的大丰区西河口地块征收红线图（附图）。征收对象为大丰区西河口地块征收范围内国有土地上的房屋。

征收范围内约有住宅893户、非住宅32户，房屋现状面积约19.3万平方米。

二、征收部门与实施单位

房屋征收部门：盐城市大丰区住房和城乡建设局。

房屋征收实施单位：盐城市大丰区人民政府大丰街道办事处、江苏大丰经济开发区管委会。

三、征收补偿依据

《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令令第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）、《大丰市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（大政发〔2012〕19号）、《盐城市大丰区国有土地上房屋征收与补偿资金结算凭证安置实施办法（试行）》（大政规发〔2020〕12号）及相关配套政策文件等规定。

四、征收时间

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

五、征收评估

1. 评估机构的确定：依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令令第590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）等相关法律、文件的规定，确定房地产价格评估机构。

2. 评估时点：房屋征收决定公告之日。

3. 评估结果：被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素。

4. 对评估结果有异议的处理：被征收人或者房屋征收部门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书面申请复核评估，并指出评估报告存在的问题。原房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当书面告知复核评估结论。

被征收人或者房屋征收部门对原房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向盐城市房地产评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定处理。

5. 被征收人应当协助估价师对被征收房屋进行实地查勘，如实提供被征收房屋价值评估所必需的情况和资料。

六、征收补偿与安置

（一）征收补偿方式

补偿方式为货币补偿和房屋产权调换两种，结算凭证是货币补偿的一种补充形式，由被征收人自愿选择。资金结算凭证补偿方式按照《盐城市大丰区国有土地上房屋征收补偿资金结算凭证安置实施办法（试行）》（大政规发〔2020〕12号）执行。

（二）征收补偿内容

被征收房屋房地产权属、面积和用途依据《不动产权证书》（《房屋所有权证》、《国有土地使用证》）、《建设工程规划许可证》和身份证明等合法证件确定。未登记建筑依照《大丰市国有土地上房屋征收中未登记建筑认定办法》（大建〔2012〕21号）进行认定。

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20%的补偿。

6. 装饰装修、附属设施、花卉树木等补偿费

被征收房屋装饰装修、附属设施、花卉树木、机械设备的搬迁损失等价值，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以依法委托房地产价格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选择货币补偿的，按被征收房屋合法建筑面积给予每平方米1200元的一次性补助。被征收人选择产权调换的，实际选调的安置面积没有达到被征收房屋合法建筑面积的，不足部分给予每平方米1200元的一次性补助。

（2）征收住宅房屋被征收人及户籍内家庭成员（指配偶、直系亲属及有合法收养关系、监护关系的人员等）具有重大疾病、残疾和低保等情形需要给予照顾的，可按规定给予补助。

补助对象、标准、证明材料、审核程序按《大丰市人民政府关于国有土地上房屋征收与补偿有关事项的处理意见》（大政发〔2012〕82号）执行。补助对象及补助标准经征收现场公示无异议或异议不成立后纳入补偿总额。符合补助条件的对象，一人只享受一次。

2. 奖励

房屋征收部门在现场发布公告规定签约期限，被征收人在期限内签约并按照规定搬家让房的，给予奖励。具体标准为：按被征收房屋合法面积计算，被征收房屋合法面积在45平方米以下的（含45平方米），按照500元/平方米计算；45平方米以上90平方米以下部分按照250元/平方米计算；被征收房屋合法面积在90平方米以上的，90平方米以上部分按照120元/平方米计算。

被征收人在已签订的补偿安置协议约定的搬迁期限内未搬迁让房的，在补偿金额中扣除奖励。对房屋征收部门报请区人民政府作出补偿决定的被征收人，不享有奖励。

（四）安置房

1. 房源情况

（1）规划用途为住宅的房屋

安置地点为德惠花园西侧（新村西路北侧、西康路西侧）、润富花园二期（益民路东侧、康平南路东侧）、金海公寓（金海路东侧、新村西路南侧），安置房源约1270套，套数及套型设计面积如下（实际面积以实测为准）：德惠花园西侧约1100套（46平方米左右约220套、55-58平方米左右约80套、62平方米左右约70套、82平方米左右约60套、90平方米-99平方米左右约300套、109平方米-110平方米左右约250套、130平方米左右约120套），润富花园二期约100套（90平方米左右约38套、108平方米左右约38套、128平方米左右约24套），金海公寓约70套（82平方米左右约3套、84平方米左右约25套、112平方米左右约12套、115平方米左右约28套、133平方米左右约2套）。安置房屋面积小于或等于被征收合法建筑面积的，安置房按安置价结算。安置房屋面积大于被征收合法建筑面积的，安置房与被征收合法建筑等面积部分及安置房屋面积超过被征收合法建筑面积10平方米（含10平方米）以内的部分，按安置价结算；超过被征收合法建筑面积10平方米-20平方米（含20平方米）的部分，按安置价增加300元/平方米计算；超过被征收合法建筑面积20平方米以上部分的结果价格根据房地产价格评估机构的评估结果确定。

安置房源、安置均价、层次差价及储藏室价格的详细信息以现场公告为准。

（2）规划用途为商业的房屋

达惠花园（康平北路东侧、飞达路南侧）商业用房13间，其中14.42平方米1间、20.8平方米1间、23.11平方米1间、27.73平方米5间、30.04平方米1间、37.25平方米4间。商业性质安置房源的结算价格由依法定程序确定的房地产价格评估机构评估确定。

2. 选择安置房的条件

规划用途为住宅的房屋：被征收房屋合法

面积40平方米以下（含40平方米）的，被征收人在选择安置房套型时只能选择90平方米以下的任意套型一套；产权面积40平方米-60平方米（含60平方米）的只能选择100平方米以下的任意套型一套；产权面积60平方米以上的可选任意套型一套；产权面积100平方米以上（含100平方米）的如选购两套及两套以上安置房的，安置房屋面积不得超过被征收合法建筑面积50平方米，且只能选择一套70平方米以下套型安置房。

规划用途为商业的房屋：被征收人在选择安置房时，选调的安置房面积不得超过被征收合法建筑面积20平方米。

3. 安置房选择顺序

安置房的选择按被征收人腾空房屋交付拆除的先后顺序，先交的先选。

（五）房屋征收最低补偿

房屋征收最低补偿是为保障住房条件最困难的被征收人的权益，最低货币补偿与最低实物安置不得同时享受。

1. 征收个人住宅，被征收人在大丰城区仅有一处住房且获得的货币补偿金额（不含搬迁补偿费、临时安置补偿费、误工补助和奖励）低于城区征收最低补偿标准的，按照城区征收补偿最低标准对被征收人给予补偿。征收补偿最低标准参照国家有关规定，结合本区实际，确定为20万元。

2. 征收个人住宅，被征收人在大丰城区仅有一处住房，被征收房屋合法建筑面积小于德惠花园西侧安置房最小套型测绘面积（约46平方米），且只在德惠花园西侧购买一套最小套型安置房的，房屋征收补偿（不含搬迁补偿费、临时安置补偿费、误工补助和奖励）抵充购房款，不足部分由征收实施单位支付。被征收人不再享受经济适用房、公共租赁住房等住房保障补贴。被征收人选择的安置房面积超过德惠花园西侧最小套型的，则不执行此安置政策。

3. 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小于30平方米，以及劈劈、析产后无地界房屋，原则上不执行最低补偿政策。但对符合独立分户条件、已婚，且配偶双方在大丰城区均无其他住房的被征收人，符合最低补偿条件的，经审核确认，并在征收现场公示无异议或异议不成立后，按照最低补偿标准给予被征收人补偿。

4. 被征收人有下列情形之一的，不执行房屋征收最低补偿标准：

①本人或者配偶、未成年子女在征收决定

作出之日前3年内在大丰城区购买或者出售过其他房产的；

②本人或者配偶、未成年子女在大丰城区有其他住房的；

③本人或者配偶已经租住其他公有住房的；

④本人或者配偶、未成年子女正在享受其他住房保障政策的。

（六）被征收房屋户方法

1. 征收私有住宅房屋、非住宅房屋，凭房屋所有权证计户。

2. 租住直管公房，凭公有住房租赁证计户。

（七）住房保障

征收住宅房屋，被征收人符合住房保障条件的，应当按照盐城市大丰区住房保障的有关规定，根据当事人的申请和住房保障供给状况给予相应住房保障。

七、补偿安置协议

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施工单位应遵守《文物保护法》、《安全生产法》、《环境保护法》等相关法律法规，并接受有关行政执法部门监督。

本方案未尽事宜以现行国有土地上房屋征收的法规、规范性文件规定为准。

行政区域内新建商品住房且购房使用凭证金额达80%及以上的，给予凭证金额10%的奖励；持结算凭证购房金额不足凭证金额80%的，给予结算凭证实际使用金额10%的奖励。结算凭证自开具之日起，有效期为24个月。超过24个月结算凭证自动失效，被征收人只能按照原货币补偿相关政策规定按实结算征收补偿款（不计利息）。

选择货币补偿不选择结算凭证安置方式的住宅房屋被征收人，如在本区行政区域内自行购买二手住房（含车库、储藏室等配套用房）的，奖励参照结算凭证安置方式执行，即自被征收人将被征收房屋腾空交付之日起12个月内购买二手住房并办理不动产权证的，被征收人购房金额达被征收房屋货币补偿金额80%及以上的，给予被征收人购房货币补偿金额10%的奖励；被征收人购房金额不足被征收房屋货币补偿金额80%的，给予实际使用金额10%的奖励。

八、征收补偿决定

在现场公告确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请区人民政府作出征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对征收补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

征收补偿决定作出后，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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。

九、其他事项

被征收人应当在补偿协议约定或者征收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施工单位应遵守《文物保护法》、《安全生产法》、《环境保护法》等相关法律法规，并接受有关行政执法部门监督。

本方案未尽事宜以现行国有土地上房屋征收的法规、规范性文件规定为准。

大丰区西河口地块征收红线图

