

附件

针织厂地块旧城区改建项目征收与补偿方案

根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、江苏省人民政府《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》、南京市人民政府《南京市国有土地上房屋征收与补偿办法》(第 318 号令)、六合区人民政府《南京市六合区国有土地上房屋征收补偿补助奖励规定》(六政规〔2017〕1 号)等相关规定,结合征收范围内的实际情况,拟定本项目征收补偿方案如下:

一、征收目的及范围

征收目的:为改变拟征收地块房屋老旧、基础设施落后的状况,改善居民生活条件,提升我区城市形象,决定实施本次房屋征收。

征收范围:北至建设西路,东至北大街,南至园林西路,西至学西路;园林西路 35—1 楼。本征收项目分为 A、B 地块,A 地块征收实施单位区城市管理局;B 地块征收实施单位为区工业和信息化局。详见征收红线图。

二、征收范围内房屋基本情况

涉及被征收居民、工企单位约 827 户(家),初步调查建筑面积约 11.8 万平方米。其中,居民户数约 800 户,建筑面积约 10.48 万平方米;工企单位 10 家,建筑面积约 1.2 万平方米;营业用房 17 户,建筑面积约 0.12 万平方米。

三、征收补偿方式

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

实行政府规定租金标准的单位自管公房补偿标准和方式参照直管公房执行（以下统称公房承租人）。公房承租人可以选择货币补偿，也可以申购政府安置房。

被征收的非住宅房屋不符合规划控制、节约集约用地、产业发展导向的，原则实行货币补偿方式。

四、补偿补助奖励项目及标准

（一）房屋补偿金额

货币补偿的价值由评估机构根据被征收房屋的房地产市场评估价格确定。被征收房屋的建筑面积依据房屋所有权证或者其他合法房产凭证记载，同时结合未经登记房屋认定结果确定。土地使用面积以土地使用权证或者其他合法土地使用凭证的记载为准，该面积大于合法建筑面积的部分，按照评估机构的评估价格给予补偿。

（二）装饰装修和附属物的补偿

对被征收房屋的装饰装修、附属物给予补偿，补偿结合装潢、附属物材料的价格、折旧年限等因素，由评估机构进行评估。

（三）住宅房屋征收相关标准

1、搬迁补助费

搬迁费用按照被征收房屋合法建筑面积计算，每平方米 50 元，每个权证（房屋所有权证或者其他合法房产凭证）不足 1000

元的补足至 1000 元；设备迁移费用根据被征收房屋内管道煤气、空调、固定电话、有线电视、热水器、宽带网等设备情况，具体标准为：

（1）原有管道煤气拆除，管道燃气设施工程安装补助费：2800 元/户。

（2）固定电话拆移补助费：310 元/部。

（3）有线电视拆移补助费：400 元/户。

（4）宽带网拆除补助费：500 元/端口。

（5）空调拆装补助费：500 元/台。

（6）太阳能等热水器拆装补助费：500 元/台。

（7）被征收房屋的使用人已电增容至 8 千瓦的，补助费：280 元/户。

（8）被征收房屋使用人有立户水表的，补助费：800 元/户。

2、临时安置补助费

按照被征收房屋合法建筑面积计算，每月每平方米 22 元，每个权证(房屋所有权证或者其他合法房产凭证)不足 1000 元的补足 1000 元。

实行货币补偿方式的，一次性发放 12 个月的临时安置补助费；实行产权调换的，按照《南京市国有土地上房屋征收与补偿办法》（第 318 号令）第二十八条规定执行。

3、关于搬迁奖励标准

（1）被征收人、公房承租人在签约期限内搬迁，仅选择货

币补偿且放弃申购征收安置房和保障性住房的，可以给予房地产评估价格 40% 的货币安置奖励费。

(2) 提前搬迁奖励费：被征收人、公房承租人在 45 日内完成搬迁并按规定办理房屋交接手续的，给予一次性提前搬迁奖励，奖励费用按被征收房屋合法建筑面积和签约期限计算。

自征收签约期限首日起至 30 日内，依据被征收房屋合法建筑面积，按每平方米 1000 元计算搬迁奖励，每个权证（房屋所有权证或者其他合法房产凭证）不足 50000 元的补足至 50000 元。

自第 31 日起至 45 日内完成搬迁并办理房屋交接手续的，提前搬迁奖励予以相应扣减。以第 30 日提前搬迁奖励费金额为基数，第 31 日至第 40 日完成搬迁并办理房屋交接手续的，每日等额递减 5%；第 41 日至第 45 日完成搬迁并办理房屋交接手续的，每日等额递减 10%。第 45 日提前搬迁奖励费金额与第 44 日相同。

(3) 搬迁率奖励：征收部门根据征收项目实际情况划分出若干区域。在签约期限内，相应区域内的被征收户全部完成签约并腾空、交付房屋的，给予每个权证 2 万元奖励，整个项目所有被征收户全部完成签约并腾空、交付房屋的，再给予每个权证 3 万元奖励。

(四) 非住宅房屋征收相关标准

1、关于设备的拆除、安装、搬运和重置费用

征收生产用房时，对设备的拆除、安装和搬运可以给予不超过房地产评估价格 8% 的设备迁移费。

征收其他非住宅房屋时，可以给予不超过房地产评估价格4%的设备迁移费。

特殊设备设施的迁移费，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托专门机构评估确定。

征收非住宅房屋，拆除管道煤气、固定电话、有线电视、空调等补助费参照征收住宅房屋标准补助。

对不可搬迁设备或移动后无法再使用设备的补偿，由征收当事人按重置价结合成新协商；协商不成的，可以委托专门机构评估确定。

2、关于搬迁奖励费

被征收人、直管公房承租人在签约期限内签约，并在约定时间内办理交接手续的，可以给予不超过房地产评估价格5%的提前搬迁奖励费。仅选择货币补偿的，还可以给予不超过房地产评估价格10%的货币安置奖励费。

3、关于非住宅停产停业损失补偿协商

对非住宅停产停业损失补偿进行协商的，应当按照《南京市国有土地上房屋征收与补偿办法》等规定实施。

对营业用房，给予不超过房地产评估总额8%的停产停业损失补偿；对非营业用房给予不超过房地产评估总额5%的停产停业损失补偿。协商不成的，可以委托已经选定或者确定的评估机构评估。

4、土地补偿方面

用地性质系工业，被征收人在签约期限内签约，并在约定

时间内办理交接手续的，对认定为工企单位合法使用的土地面积，补偿价格以土地评估价格为基础给予增加 100% 补偿。凡政府提供土地置换的单位不享受该项补助。

五、房地产价格评估机构的选定

确定评估机构的程序依据《南京市国有土地上房屋征收与补偿办法》（第 318 号令）第二十一条执行。

六、用于补偿的资金和安置的房源

用于补偿的资金足额存入区征收部门专户，专款专用。被征收房屋的价值由评估机构按照评估技术规范确定。用于安置房屋的价值由同一家评估机构评估确定。

（一）被征收住宅房屋安置方案

1、住宅房屋采取现房和期房预约安置两种方式。

现房安置地点为河畔家园（具体房源在征收现场另行公示）。

期房安置地点在扬平公司地块和针织厂旧城改造项目改建范围内。建筑类型为小高层，套型有：A 户型 50-55 m²，B 户型 65-70 m²，C 户型 85-90 m²，D 户型 100-105 m²，E 户型 115-120 m²。

2、住宅房屋安置原则

被征收人选择房屋产权调换、公房承租人申购安置房的，原则上每个权证调换、申购面积，不超过被征收房屋面积 40 m²。具体优惠如下：

调换、申购面积与被征收房屋面积相等的部分按评估价 8

折计算。调换、申购面积大于被征收房屋面积部分的：①20 m²（含）之内按评估价 8 折计算；②20-40 m²（含）的部分按评估价 9 折计算；③超出 40 m² 以上部分按评估价格计算。

3、选房序号确定方式

在签约期限首日 18 点（含本时间）前签约交房并签订安置协议的被征收人、公房承租人，将由区公证处组织，采取集中公开抽签摸号方式确定选房序号。

签约期限首日 18 点以后的选房序号，依照 18 点前总序号的次位数，按照签约交房并签订安置协议的顺序确定。

4、房款结算方式

现房按实结算差价；期房需缴纳部分预交购房款，具体为 A 户型 35 万元、B 户型 45 万元、C 户型 60 万元、D 户型 70 万元、E 户型 80 万元，房屋交付时，依据安置房建筑面积及所选楼层结清差价。

（二）被征收营业用房安置方案

1、安置地点

现房安置地点：河畔家园、复兴园小区（具体房源在征收现场另行公示）。

期房安置地点：A 地块被征收营业用房安置在针织厂旧城改造项目范围内；B 地块被征收营业用房安置在扬平公司地块改建范围内。

2、安置原则及安置房预交申购款

营业用房安置采取面积相当、以间为单位的原则进行安置。安置的营业房层高均不低于 4 米。其中 A 地块拟安置的套型面

积分别为 40—45 m²、45—50 m²，预交申购款分别为 90 万元、100 万元。B 地块拟安置的套型面积分别为 35—40 m²、45—50 m²，预交申购款分别为 80 万元、100 万元。

3、选房序号确定方式

需安置的被征收户，先签定一次性货币补偿协议，在被征收营业房屋交付后再签订安置协议。依此顺序确定选房序号。

(三)房屋被征收人、公房承租人在本市仅有一处合法房产凭证记载的住宅，被征收房屋建筑面积小于 45 平方米并且评估价格低于 30 万元的，可享受的征收安置最低建筑面积为 45 平方米，具体操作办法如下：被征收人、公房承租人可申购 45 平方米的征收安置房，其获得的房地产评估价格不足以购买 45 平方米征收安置房的，差价部分由征收部门补足，纳入地块征收成本。征收安置房最小户型建筑面积超过 45 平方米的，超出面积部分，可由被征收人、公房承租人按本方案确定的优惠方式申购。

七、征收实施步骤

1、下达征收决定，选择房地产价格评估机构、开展入户调查工作。

2、房地产价格评估机构对被征收范围内房屋进行评估，征收实施单位送达评估结果。

3、征收签约期限内，由征收部门、征收实施单位与被征收人签订征收补偿协议。被征收人在协议约定的期限获得补偿并完成搬迁。

八、签约、奖励期限

住宅签约、奖励期限共 45 天，非住宅签约、奖励期限为 110 天。起止时间届时由区征收部门另行公示。

九、其他事项

（一）关于未经登记建筑的认定和处理

由区政府授权区征收部门牵头组织区规划资源分局、城乡建设、城市管理等相关部門，依据航拍图、地形图记载及所在社区、街道出具的相关证明等，依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。对直管公房、单位自管公房和 1991 年 12 月 31 日（含）前建设的未经登记建筑，按照市场评估价格给予补偿。

1992 年 1 月 1 日以后建设的未经登记建筑，被征收人、公房承租人在签约期限内能够签约搬迁的，具体认定和处理标准如下：

1、1992 年 1 月 1 日至 2007 年 4 月 30 日（含）间建设的未经登记建筑，按照市场评估价格 80% 给予补偿。以上未经登记建筑面积可计入安置面积。

2、对于 2007 年 5 月 1 日以后建设的未经登记的建筑和超过批准期限的临时建筑，由房屋征收部门参照被征收房屋的重置成新价格予以适当补助。此部分未经登记建筑面积不计入安置面积。

3、对于未超过批准期限的临时建筑，由房屋征收部门按照临时建筑的使用年限结合重置成新价给予补偿。此部分未经登记建筑面积不计入安置面积。

4、对其它简易结构设施，由房屋征收部门给予适当的材料

补贴。此部分未经登记建筑面积不计入安置面积。

上述被征收人、公房承租人未在签约期限内签约搬迁的，原则上不予补偿。

（二）被征收住宅改变为经营性用房的补偿

被征收住宅房屋于 2010 年 7 月 1 日前已改变为经营性用房，但未变更不动产登记用途的，仍按住宅房屋进行评估。补助及奖励费用按住宅房屋标准予以支付；选择产权调换的，按住宅房屋予以产权调换。对其停产停业损失补偿，结合其实际用于营业、非营业的合法建筑面积，分别参照营业用房、非营业用房进行评估，高于其按住宅房屋评估价的差价部分，作为停产停业损失的补偿。