

海安市人民政府房屋征收决定公告

因海安市实验小学北侧区域旧城改造及基础设施建设需要，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）《海安市国有土地上房屋征收与补偿办法》（海政规〔2020〕2号）的有关规定，海安市人民政府作出海政房征字〔2025〕2号房屋征收决定，对海安市实验小学北侧区域旧城改造工程项目征收红线范围内国有土地上的房屋及附属物实施征收。现将房屋征收有关事项公告如下：

一、项目名称：海安市实验小学北侧区域旧城改造工程

二、征收范围：东至交通银行西侧道路，西至小焦港河东侧道路，南至旺池西路，北至江海西路。（以征收红线图为准）

三、房屋征收部门：海安市住房和城乡建设局

四、房屋征收补偿安置方案：见附件

被征收人如对本项目征收决定不服，可在本公告发布之日起60日内向南通市人民政府申请行政复议，也可在本公告发布之日起6个月内，向南通市中级人民法院提起行政诉讼。

特此公告

附件：1.《海安市实验小学北侧区域旧城改造工程项目房屋征收补偿安置方案》

2. 海安市实验小学北侧区域旧城改造工程项目房屋征收红线图



海安市实验小学北侧区域旧城改造工程项目房屋征收补偿安置方案

因实验小学北侧区域旧城改造及基础设施建设需要，海安市人民政府拟对海安市实验小学北侧区域旧城改造工程项目征收红线范围内国有土地上的房屋及附属物实施征收。为切实维护公共利益及被征收房屋所有权人的合法权益，保证房屋征收工作的顺利进行，制定本项目房屋征收补偿安置方案。

一、征收项目概况

（一）征收范围

东至交通银行西侧道路，西至小焦港河东侧道路，南至旺池西路，北至江海西路。（详见征收红线图）

（二）征收组织形式

海安市住房和城乡建设局为本工程项目房屋征收部门，海安市海安街道办事处为本项目房屋征收实施单位，设立海安市实验小学北侧区域城市更新指挥部负责具体组织推进工作。

二、征收期限及实施步骤

（一）签约交房期限

自本工程项目发放公开信确定的开签协议之日起 20 日内为签约交房期限。

（二）征收实施步骤

1. 发布调查公告，入户调查；
2. 调查结果公示；
3. 补偿安置方案公示，征求公众意见；
4. 市政府作出征收决定并公告；
5. 选定评估机构；
6. 评估机构入户评估；
7. 分户初评结果公示；
8. 送达分户评估报告；
9. 签订房屋征收补偿安置协议，被征收人在约定的期限内搬迁交房，办理被征收房屋交接手续；
10. 办理结算；
11. 公示分户补偿情况；
12. 房屋拆除。

三、补偿安置依据

1. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》国务院令 590 号；
2. 《海安市国有土地上房屋征收与补偿办法》海政规〔2020〕2 号；
3. 《海安市国有土地上房屋征收评估技术细则》海政规〔2020〕3 号；

四、征收补偿安置方式

被征收人可以选择货币补偿，可以选择房屋产权调换，也可选择房票购房安置。

村民原则上不可以选择货币补偿。只有经家庭全体成员共同商定，出具书面申请，作出今后不再要求提供安置的承诺，保证在补偿款处分上不发生纠纷，并提供本人或配偶在海安市境内除被征收房屋以外的住宅房屋所有权证明或商品房购房备案合同，经审核批准后，方可实行货币补偿。

五、住宅房屋补偿与安置办法

1. 被征收房屋补偿款=被征收房屋价值+附属设施及装修补偿费+搬迁费+临时安置费。
2. 多层成套住宅补偿基准价：11600 元 / m²，独门独院住宅补偿基准价：12600 元 / m²。（砖混一等十成新、一间朝南、一层成套住宅）
3. 搬迁费按被征收房屋合法建筑面积 20 元 / m² 计算。选择货币补偿的，计算一次搬迁费；选择房屋产权调换或房票购房安置的，计算两次搬迁费；每次搬迁费低于 500 元的，按 500 元标准补偿。
4. 被征收人自行过渡居住。选择货币补偿的，过渡期一次性计 6 个月，临时安置补偿标准为按被征收房屋合法建筑面积每月 12 元 / m²。选择房票购房安置的，过渡期一次性计 12 个月，临时安置补偿标准为按被征收房屋合法建筑面积每月 12 元 / m²。选择期房产权调换的，过渡期 24 个月内按被征收房屋合法建筑面积每月 12 元 / m² 计算临时安置补偿；过渡期超过 24 个月的，从第 25 个

月起至第 36 个月，按被征收房屋合法建筑面积每月 15 元/㎡计算临时安置补偿；超过 36 个月的，从第 37 个月起，按被征收房屋合法建筑面积每月 18 元/㎡计算临时安置补偿。过渡期限从被征收人腾空交房之日起至所选安置房通知交付之日止。签约时暂计 12 个月的临时安置补偿，安置房通知交付时按实际过渡期限结算临时安置补偿。

5. 选择房屋产权调换的，按被征收房屋的补助安置面积给予补助。补助安置面积按被征收房屋合法建筑面积 70 ㎡以内的 50%和 70 ㎡以外的 30%累加计算，补助标准为 5000 元/㎡。

选择货币补偿的，不享受补助安置面积补助。

选择房票购房安置的，给予补助安置面积补助。补助安置面积按被征收房屋合法建筑面积 70 ㎡以内的 50%和 70 ㎡以外的 30%累加计算，补助标准为 5000 元/㎡，具体补助安置面积补助规则如下：

(1) 对选择房票安置房源建筑面积小于（或等于）被征收房屋合法建筑面积，不享受补助安置面积补助；

(2) 对选择房票安置房源建筑面积大于被征收房屋合法建筑面积但小于被征收房屋合法建筑面积与补助安置面积之和的，按补助安置面积实际使用部分计算补助；

(3) 对选择房票安置房源建筑面积大于（或等于）被征收房屋合法建筑面积与补助安置面积之和的，给予补助安置面积全额补助。

补助安置面积补助待选房确认或房票购房后另行核发补助。

6. 选择房屋产权调换的，可选择的安置房户型为：A 户型建筑面积约 116 ㎡、B 户型建筑面积约 131 ㎡、C 户型建筑面积约 141 ㎡（各户型建筑面积最终以测绘面积为准）。安置房基准价为 11600 元/㎡，层次价另计。

7. 选择房票购房安置的，可在被征收房屋评估价值至总补偿款（含被征收房屋评估价值、装修及附属设施补偿费、停产停业损失补偿、按期签约交房奖励等）之间由被征收人自主选择确定房票票面金额。搬迁费、临时安置费和补助安置面积补助不计入票面金额，直接结算给被征收人。原则上 一份补偿安置协议出具的房票不得超过 2 张，房票票面金额不小于 50 万元/张。房票票面金额确认后不得更改。每张房票允许实名转让一次，但不得分割转让。转让后兑付期限不变。房票有效期为 4 个月，房票记载人应在有效期内使用。

8. 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，优先给予住房保障。

被征收人因征收房屋后承租城镇廉租住房的，按货币补偿方式补偿安置，其货币补偿款由廉租住房的产权人专户储存，承租人购买住房或者终止租赁协议时，征收补偿款按规定结算给承租人。

9. “改变房屋用途”补偿

(1) 被征收人擅自将住宅改变为经营性用房的，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。

(2) 被征收住宅房屋改为商铺、餐饮、娱乐、旅馆类等商业经营，并取得工商营业执照和纳税证明，持续经营 1 年以上（含 1 年）3 年以下的，按实际经营面积部分被征收房屋原用途评估价值（不含装饰装修及附属物）的 5%给予停业损失补偿；连续经营 3 年以上（含 3 年）5 年以下的，按实际经营面积部分被征收房屋原用途评估价值（不含装饰装修及附属物）的 10%给予停业损失

补偿；连续经营 5 年以上（含 5 年）的，按实际经营面积部分被征收房屋原用途评估价值（不含装饰装修及附属物）的 20% 给予停业损失补偿。

实际经营面积指合法建筑内实际直面服务对象所必需的建筑面积，不含维持正常起居生活、堆放库存所占的建筑面积。

10. 经规划批建的车棚，按 4500 元 / m² 结合相应的等级成新评估补偿。

11. 对被征收人在规定的签约交房期限内搬迁并交房的，按被征收房屋合法建筑面积或合法土地使用权面积 200 元 / m² 给予奖励；超过规定签约交房期限的，不给予奖励。

12. 办理结算

选择货币补偿的，补偿协议经审核后，在被征收人搬迁交房并办理结算手续之日起 90 日内一次性付清补偿款和相应奖励，不计息。选择房屋产权调换的，被征收人搬迁交房后领取“选房联系单”。具体选房办法、程序另行告知。选择房票购房安置的，被征收人搬迁交房后填写“房票申请书”，开票购房，具体结算购房程序另行告知。

六、住宅安置房源及价格

1. 房屋产权调换

安置区域	房屋状况	安置房价格	
		基准价 (元 / m ²)	层次价
博雅园	期房、毛坯	11600	从实际住宅第 1 层起计算，第 1 层为 0，从第二层起每层递增 50 元 / m ² ，19 层以上按第 19 层的层次价计算。

说明：（1）经规划批建的地下车位价格为 12 万元 / 个。

（2）安置户须按照国务院《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》及相关法律规定，缴纳小区物业管理服务费。

2. 房票购房安置

房票记载的被征收人可在本项目金石博雅园、金镶玉、奥体首府、书香园、海德花园二期、春和雅苑等楼盘提供的入库房源中自主凭票购房，享受房票购房优惠价。房票购房优惠价由区域更新指挥部在入库房源一房一价表中公布（入库房源与市场同步销售）。

七、非住宅房屋补偿安置办法

被征收房屋补偿款 = 被征收房屋价值 + 装饰装修及附属物补偿费 + 搬迁费 + 停产停业损失补偿费。

征收营业、办公、生产、仓储用房，被征收人可选择货币补偿，可选择房屋产权调换，也可选择房票购房安置。

（一）房屋价值补偿

1. 营业用房价值由评估机构评估确定。

2. 办公用房补偿基准价为 6000 元 / m²（框架二等、十成新）。

3. 生产仓储用房被征收房屋价值 = 土地重新取得价格 + 建筑物重置价格 - 建筑物折旧。

（二）搬迁补偿

营业用房按合法建筑面积给予 50 元 / m² 搬迁补偿，办公用房按合法建筑面积给予 30 元 / m² 搬

迁补偿，生产仓储用房按合法建筑面积给予 40 元 / m² 搬迁补偿。

(三) 停产停业损失补偿

1. 征收营业房屋，致使经营活动中止，对被征收人除按房屋征收前两年纳税情况给予停业损失补偿外，另按被征收房屋评估值的 5% 给予一次性停业损失补偿。

商业经营性用房依据纳税情况停业损失补偿标准

年纳税额（元）	0-100	101-200	201-500	501-1000	1000 以上
补偿标准（元/m ² ）	100	200	300	400	600

① 年纳税额指本方案发布之日前两年营业税纳税额年平均值。

② 前两年营业税纳税额年平均值以完税凭据为依据。

③ 年纳税额 0 是指经税务机关批准免税的单位或个体工商户。

2. 征收办公用房，按被征收房屋评估价值的 3% 给予一次性停产停业损失补偿。

3. 征收生产型工业企业非住宅房屋，造成正常生产的被征收单位停产，根据人社局提供的被征收单位在征收区域从业的在册、在岗并缴纳社会养老保险的人员名册，按统计局公布的上年度工业企业职工人均月收入给予停产损失补偿。其中，造成部分停产的，停产损失补偿不超过 3 个月；造成全部停产的，停产损失补偿不超过 6 个月。对非正常生产的企业，根据人社局提供的被征收单位在征收区域从业的在册、在岗并缴纳社会养老保险的人员名册，按企业职工最低工资标准给予停产损失补偿，最高不超过 6 个月。或按被征收房屋评估价值的 3% 给予一次性停产损失补偿。

八、其它事项

1. 被征收人与房屋征收部门在规定的签约交房期限内达不成补偿协议，或被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请市政府作出补偿决定。

2. 自本方案发布之日起，被征收房屋存在租赁关系的，由租赁双方自行解除租赁关系，并处理好包含经济利益分配在内的所有善后事宜；存在产权纠纷的，由当事人双方自行解决。征收人不承担房屋租赁及产权纠纷所产生的任何经济和法律责任。

3. 被征收人搬迁交房须经区域指挥部验收，不得擅自拆除已补偿的建筑物、构筑物及相关设施。擅自拆除的由被征收人自行承担安全责任，同时扣除被拆除建筑物、构筑物及相关设施的补偿费。

4. 在征收过程中，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。

5. 在规定的签约交房期限内签约交房的，被征收人无批建手续的自建房屋，给予建安成新价补助。

6. 在规定的签约交房期限内未搬迁交房的，不享受有关奖励和补助。

7. 房票记载人与房屋买受人必须一致。房票记载人使用房票购房，一经网签备案，不得撤销。

8. 本方案未尽事项，以公开方式另行告知。

9. 本方案由海安市住房和城乡建设局负责解释。