

附件 2

苏通第二过江通道南通开发区段 集体土地上房屋征迁补偿安置方案

因苏通第二过江通道建设需要，现对道路建设用地红线范围内集体土地上房屋及构筑物实施征迁，参照《中华人民共和国土地管理法》、《市政府关于印发〈南通经济技术开发区房屋拆迁管理办法〉的通知》（通政发〔2003〕37号）等相关规定，本着公平、公正原则，结合实际情况，制定本补偿安置方案。具体如下：

一、征迁范围

苏通第二过江通道南通开发区段用地红线范围内集体土地上房屋及构筑物（详见红线图）。

二、征迁组织单位及补偿安置签约单位

南通市小海街道办事处

三、房屋征迁实施单位

南通诚成房屋征收服务有限公司、南通中房房屋征收服务有限公司、南通炜赋房屋征收服务有限公司、南通新城房屋征收服务有限公司、南通宏发房屋征收服务有限公司、南通海垣房屋征收劳务服务有限公司、南通耀城房屋征收服务有限公司

四、房屋征迁评估单位

南通大成土地房地产评估有限公司、中证房地产评估造价集团有限公司南通分公司、南通中诚信土地房地产评估咨询有限公司、江苏中莲土地房地产资产评估造价有限公司、江苏跃龙土地

房地产评估测绘有限公司、江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司、江苏佳绩房地产土地资产评估咨询有限公司

五、房屋征迁测绘单位

南通现代测绘工程院有限公司、南通大地测绘有限公司

六、住宅房屋的补偿安置

(一) 补偿安置方式

采取自愿原则，被征迁人可以选择其中之一：

1、货币补偿方式（按市场化评估方式评估，货币补偿后不再提供安置房或低价位商品房）；

2、产权调换安置房方式（对被征收房屋价值和用于产权调换房屋价值分别市场化评估后，结算差价）；

3、产权调换低价位商品房方式（参照通政发[2003]37号文件规定标准和程序评估补偿，所调换的低价位商品房在通政发[2003]37号文件确定的应当享受面积范围内的房屋基价为1208元/m²）。

(二) 合法面积的认定

1、合法房屋建筑面积及宅基地面积

(1) 被征迁人的房屋合法建筑面积一般以房屋产权证书、房屋登记簿、建房审批资料、1987年宅基地和建筑占地分户清查登记表、宅基地登记通知单、土地使用证等为依据确定，房屋性质以审批时载明的性质为准；

(2) 房屋登记之后或经多次新建、改建、扩建重新办理建房审批手续的，按最后一次批准的建房报告为准；

(3) 未经登记的建筑和征收中的特殊产权问题由相关部门综合分析后认定。

2、被征迁人住宅房屋产权和合法面积均需公示

如对房屋产权调查结果有异议的，被征收人在调查结果公示之

日起 5 日内向房屋征收部门提出。

（三）补偿标准

1、选择货币补偿方式

（1）被征迁房屋价值的补偿。由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定，不低于公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格；

（2）征迁费、过渡费、奖励费按照《南通市经济技术开发区管委会办公室关于印发南通开发区住宅房屋征迁费、过渡费、奖励费标准的通知》（通开发管办〔2016〕44号）执行；

（3）附属设施补偿：被征收房屋的附属设施按市场化评估补偿；

（4）为减少因选择货币补偿方式市场风险，保障社会和谐稳定，选择货币补偿方式的被征迁人应履行申请程序，货币补偿款须用于购买房屋，凭购房合同（转帐）领取补偿款，已有住房的凭房产证可以取现。

2、选择产权调换安置房方式

（1）产权调换安置房方式

对被征迁房屋价值和用于产权调换房屋价值由具有相应资质的房地产价格评估机构分别市场化评估后确定，结清被征迁房屋和用于产权调换房屋的差价，安置房源（现房或期房）地点在相应街道范围内，供被征迁人产权调换；

产权调换顺序：以交旧房顺序作为调换安置房顺序；

（2）征迁费、过渡费、奖励费按照《南通市经济技术开发区管委会办公室关于印发南通开发区住宅房屋征迁费、过渡费、奖励费标准的通知》（通开发管办〔2016〕44号）执行；

（3）附属设施补偿：被征迁房屋的附属设施按市场化评估补偿；

3、选择产权调换低价位商品房方式

(1) 选择产权调换低价位商品房方式，即可参照通政发[2003]37号文件标准和程序对被征迁房屋进行评估补偿，签订房屋征迁协议。所调换的低价位商品房在通政发[2003]37号文件确定的应当享受面积范围内的房屋基价为1208元/m²，超出部分、层次系数等按通开发管(2006)第100号文件及物价局等职能部门核价批文执行；

安置小高层或高层的，增加享受10 m²或15 m²建筑面积，基价为1208元/m²，结合层次差价进行结算；

产权调换顺序：以交旧房顺序作为调换低价位商品房顺序；

(2) 征迁费、过渡费、奖励费按照《南通市经济技术开发区管委会办公室关于印发南通开发区住宅房屋征迁费、过渡费、奖励费标准的通知》(通开发管办[2016]44号)执行；

(3) 附属设施补偿：被征迁房屋的附属设施按实评估补偿；

七、非住宅房屋的补偿

1、合法土地使用权、房屋评估补偿按照《南通经济技术开发区企业和家庭工副业拆迁补偿操作口径》(南通开发区党工委管委会办文单[2007]422号)执行。

2、违法建筑不予补偿，在公告期内配合拆除的，给予配合拆除的一次性补贴。

八、其他事项

(一) 本方案已明确事项按本方案施行，未尽事宜由南通市小海街道办事处研究确定。

(二) 本方案仅适用于苏通二通道南通开发区段，本方案最终解释权归南通市小海街道办事处。