

连云港抽水蓄能电站项目征地移民 安置房屋征收补偿方案

因连云港抽水蓄能电站项目建设需要，连云区人民政府拟对该项目征地红线范围内的房屋及附属物实施征收。依据连区征补安置〔2023〕2号公告第四条第二款的授权，该项目房屋及附属物征收参照国家及省、市有关国有土地上房屋征收的相关规定，结合本地实际，制定本方案。

一、政策依据

（一）《中华人民共和国土地管理法》（2019年国家主席令第32号）；

（二）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第743号）；

（三）《江苏省土地管理条例》（江苏省人大常委会公告54号）；

（四）《市政府关于印发连云港市集体土地征收补偿办法的通知》（连政规发〔2023〕10号）；

（五）《市政府办公室关于印发连云港市区“房地一体”农村不动产登记历史遗留问题处理意见的通知》（连政办发〔2020〕77号）；

（六）参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第590号）；

（七）参照《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国

国主席令（第 46 号））；

（八）参照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）；

（九）参照《连云港市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（连政规发〔2011〕4 号）；

（十）参照《区政府关于调整国有土地上房屋征收相关补偿标准的通知》（连区政发〔2018〕104 号）；

（十一）参照《连云港市国有土地上房屋征收范围内未经登记建筑调查认定和处理暂行办法》（连政规发〔2011〕14 号）；

（十二）参照《连云港市城乡建设局关于印发〈连云港市国有土地上房屋征收评估技术导则〉的通知》（连建征监〔2021〕349 号）；

（十三）参照《连云港市城乡建设局关于调整房屋装饰装修及附属设施补偿协商价格参考标准的通知》（连建征监〔2023〕156 号）；

（十四）《连云区房屋征收、收购中提供房票安置的实施细则》（连区政发〔2022〕126 号）；

（十五）其他相关文件。

二、征收人：连云区人民政府

三、征收实施单位：云山街道办事处

四、征收范围：连云港抽水蓄能电站项目征地范围（详见征地范围图）。

五、征收期限：自本项目拟征收土地公告发布之日起至项目征收结束。

六、签约期限：拟被征收房屋评估结果公示期满之日起 45 日内（含 45 日）。

七、签约奖励期限：拟被征收房屋评估结果公示期满之日起 15 日内（含 15 日）。

八、评估机构选定办法

（一）评估机构由被征收人在规定期限内从市住房和城乡建设局每年公布的评估机构名录中协商选定。

（二）若被征收人在规定期限内协商不成或未选定评估机构的，征收部门将组织被征收人采取投票或抽签的方式确定评估机构。采用投票方式时，半数以上被征收人选择同一家评估机构的，为多数决定；不足半数的，采取抽签等方式确定。选定程序及结果由公证部门予以公证。

九、拟征收土地使用面积与用途的认定

拟征收土地用途与用地面积依据合法证件或相关有效证明材料载明的土地用途和用地面积进行认定。

十、拟被征收房屋的认定

（一）拟被征收房屋的建筑面积、性质以房屋权属证书载明的建筑面积、性质为准，房屋权属证书未载明的，以产权档案记载的建筑面积、性质为准。

（二）持有土地使用证，因危房经批准翻建的房屋，参照有证房屋予以补偿。

（三）在土地确权材料认定范围内，没有建房批准手续，但在 2003 年正射影像图上有记载的被征收建筑，认定为合法建筑。

在土地确权材料认定范围内，在 2003 年正射影像图上无记载的，或者虽在 2003 年正射影像图上有记载，但在土地确权材料认定范围外的拟被征收房屋，认定为违法建筑。

（四）原宅基地上的房屋符合一户一宅使用规定的，房屋占地面积不超过宅基地面积的70%、房屋层数不超过两层的面积部分，按照“连政办发〔2020〕77号”文件相关程序予以确认。

（五）集体土地上非住宅建筑，在2003年正射影像图上有记载的，房屋给予重置价补偿，土地按征地的相关规定处理；在2003年正射影像图上没有记载，但有乡镇、街道批建证明的，房屋由评估公司结合成新给予重置价补偿，土地按征地的相关规定处理；无乡镇、街道批建证明的认定为违法建筑。

（六）经下达限期拆除决定书的建筑，认定为违法建筑。

十一、住宅房屋的征收补偿

本次房屋征收，采用货币补偿、房屋产权调换和房票安置三种方式，供被征收人自行选择。

拟被征收房屋的补偿价格，由评估机构参照住建部《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令（第 46 号））、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）、《连云港市城乡建设局关于印发〈连云港市国有土地上房屋征收评估技术导则〉的通知》（连建征监〔2021〕349 号）评估确定。

（一）选择货币补偿的，征收部门与被征收人签订农村村民

住宅补偿安置协议，征收部门按协议约定将补偿款一次性支付给被征收人。

（二）选择产权调换的，按照评估价格分别计算拟被征收房屋的补偿金额和安置房屋的价值，结清差价。

1. 征收住宅房屋，按拟被征收房屋合法确权面积征一还一，互找差价。

2. 选房办法：被征收人以签订房屋征收协议的先后顺序进行选房，先签先选、后签后选。

3. 过渡方式：被征收人自行过渡，征收人向被征收人支付临时安置补助费。

4. 安置房源：书香东院，星河国际，四季花城，海客瀛洲、东港学府。

5. 安置房户型面积：以安置房现户型为准，安置房的建筑面积以房产管理部门或经房产管理部门认可的测绘机构实际测绘面积为准（详见现场选房图）。

6. 安置房上房时需缴纳的房屋维修基金、物业管理等费用，由被征收人按有关规定缴纳。

7. 拟被征收房屋补偿总价超过安置房屋总价，超出部分由征收部门在补偿协议约定的支付时间内一次性支付给被征收人。拟被征收房屋补偿总价低于安置房屋总价的，其差价部分由被征收人在安置房屋交付前一次性支付给征收部门，因被征收人未支付差额房款导致延期交房的责任由被征收人自行承担。

（三）选择房票安置的，按《连云区房屋征收、收购中提供房票安置的实施细则》（连区政发〔2022〕126号）执行；提供房票安置房源的房地产项目由征收部门在征收现场公布。

（四）经认定的违法建筑，不予补偿。

十二、非住宅房屋的征收补偿

（一）征收个人非住宅房屋，鼓励被征收人选择货币补偿。

（二）征收各类企事业单位的房屋和土地，土地的面积和性质以房产证、土地证载明的面积和性质为准。土地面积或性质有争议的，由连云港市自然资源和规划部门予以确认。房屋面积参照国有土地上房屋确权原则执行，房屋及土地补偿价格由评估机构评估确定。

（三）停产停业损失补偿

1. 对符合连政发〔2011〕128号《连云港市国有土地上房屋征收与补偿若干问题的规定》的事实经营性房屋按以下标准给予停产停业损失补偿：商业氛围一般地段（非商业街、市场街的主次干道）按400-600元/m²；商业氛围较弱地段（一般零散经营点）按100-300元/m²的标准协商确定；协商不成的，可以委托确定的房地产价格评估机构按照征收补偿方案公布前三年（不满三年的按实际年限计算）的平均净利润和停产停业期限评估确定。

2. 其他按照省市相关文件规定执行。

十三、征收补助、奖励

（一）搬迁补助

搬迁补助费按拟被征收房屋合法建筑面积 10 元/平方米计算。一次不足 800 元的，按 800 元计算。被征收人选择货币补偿的按一次计算搬迁补助费；选择产权调换的按两次计算搬迁补助费。

（二）临时安置补助费

征收部门应当向被征收人支付临时安置补助费。

被征收人选择产权调换且自行过渡的，按实际过渡时间计算临时安置补助费（详见现场选房图）：拟被征收房屋合法建筑面积小于或等于安置房屋建筑面积，按拟被征收房屋合法建筑面积计算临时安置补助费；拟被征收房屋合法建筑面积大于安置房屋建筑面积，超出部分按选择货币补偿的标准执行计算临时安置补助费。

被征收人选择货币、房票或现房安置的，按 6 个月一次性支付临时安置补助费；

临时安置补助费标准按拟被征收房屋合法建筑面积 12 元/月/平方米计算。月临时安置补助费不足 600 元的，按 600 元计算。

征收个人住宅房屋，被征收人符合住房保障条件的，选择货币补偿后，在其轮候保障住房期间，给予 7200 元/户的临时安置补助费。

（三）产权调换补助

征收住宅性质房屋，被征收人选择产权调换，并在签约期限内签订房屋征收补偿协议的，同时在约定时间内完成搬迁的，享受下列补助，超出征收签约期限签订协议或未在约定时间内完成

搬迁的，不享受此补助。

多层以下房屋调换高层、小高层安置房的，在计算安置房价格时，分别按拟被征收房屋中参与产权调换面积的 8%、5% 计算产权调换补助，补助面积对应的安置房价值按 2400 元/平方米计算，并结算产权调换差价。

（四）签约及搬迁奖励

在本方案确定的签约奖励期限内签约并在约定时间内完成搬迁的，予以下列奖励；超过签约奖励期限签订协议或未在约定时间内完成搬迁的，不给予奖励。

1. 征收住宅性房屋，被征收人积极配合征收工作并在评估结果公示期内签订协议且在约定时间内完成搬迁的，给予 10000 元/户提前签约奖励。

被征收人在签约奖励期内签订协议并在约定时间内完成搬迁的，对被征收房屋价值的补偿，先在合法房屋评估价的基础上增加 4% 奖励；同时按合法建筑面积每平方米奖励 200 元，奖励金额低于 12000 元，按 12000 元计算。

2. 征收住宅性房屋，被征收人选择产权调换的，在签约奖励期内签订协议并在约定时间内完成搬迁的，分别计算拟被征收房屋价值与安置房屋价值，并结清产权调换差价。安置房建筑面积在拟被征收房屋认定合法建筑面积以内（含相等）部分，安置房价格在市场价的基础上每平方米优惠 400 元；安置房建筑面积超出拟被征收房屋认定合法建筑面积 20% 以内（含 20%）部分，

安置房价格在市场价的基础上每平方米优惠 200 元；超过 20% 以上的，按市场价计算。

3. 征收住宅性房屋，拟被征收房屋的附属设施补偿由已选定或确定的房地产价格评估机构按照市相关政策标准结合市场询价的计价方法评估确定；被征收人积极配合征收工作并在征收签约奖励期限内签订协议且在约定时间内完成搬迁的，附属设施补偿评估金额低于 600 元/平方米的，按照 600 元/平方米计算；超过征收签约奖励期限未签约的，按照房地产价格评估机构评估结果计算补偿金额。

4. 征收非住宅性房屋，被征收人在签约奖励期内签订协议并在约定时间内完成搬迁的，按房屋评估价值的 2.5% 给予奖励，奖励金额低于 12000 元的，按 12000 元计算。

（五）房票安置奖励

被征收人选择房票安置的，在房票有效期内，前 3 个月内购买新建商品房的，给予房票使用金额 8% 的奖励；第 4-7 个月内购买新建商品房的，给予房票使用金额 5% 的奖励。奖励在购房合同网签后，由房票记载人向征收指挥部申请兑付（地址：白果树村村委会三楼，联系方式：0518-82803398）。

（六）其他补助

违法建筑原则上一律不予补偿。但被征收人积极配合征收工作并在征收签约奖励期限内签订协议且按协议约定时间完成搬迁的，按照违法建筑砖木、砖混、钢混建筑结构类型，分别给予

每平方米不超过 300 元、400 元、500 元材料补助。

十四、其他事项

（一）被征收人应积极配合房屋征收工作人员对其房屋及附属设施进行丈量，并及时提供房屋产权证明等相关手续。因被征收人不配合而导致评估价格不实，由此导致的不利后果，由被征收人依法承担相应责任。

（二）房屋征收工作人员应当秉公办理房屋征收事宜，做到公平、公正、公开。对滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究当事人的刑事责任。

（三）在房屋征收期间，对采取暴力、威胁等方法妨碍房屋征收与补偿工作，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（四）用于产权调换的房屋建成后，由征收部门进行公告或按被征收人所留联系方式通知被征收人办理安置手续。被征收人所留联系方式发生改变，应及时通知征收部门；否则，产生的不利后果由被征收人自负。

（五）拟被征收房屋存在权属纠纷的，由被征收人在房屋征收签约及搬迁期限内自行解决；逾期不能解决的，按有关规定处理。

（六）被征收人不得擅自拆除、损坏拟被征收房屋、附属设

施，否则征收部门有权在补偿费用中扣除相应的损失。

（七）补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

十五、本方案未尽事宜，按相关文件规定执行。

十六、本方案由征收人最终解释。