珠江路西、嘉陵江路东、定海路南、黄海路北区域（尚贤新村北侧棚户区改造项目）地块内房屋征收补偿安置方案

（征求意见）

为推进尚贤新村北侧棚户区改造的需要，按照国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划、控制性详细规划和专项规划等要求，打造产城融合、美丽宜居的海门新城，南通市海门区人民政府需对珠江路西、嘉陵江路东、定海路南、黄海路北区域（尚贤新村北侧棚户区改造项目）红线范围内地面房屋和附属物实施征收，为维护公共利益及广大已搬迁对象的合法权益，保障房屋征收工作顺利推进，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》及省、市有关规定，结合本区实际情况，现制定本项目房屋征收补偿安置方案：

一、征收工程概况

（一）征收范围

东至珠江路、西至嘉陵江路、南至黄海路、北至定海路区域（详见征收红线图）。

（二）基本概况

此项目共涉及海门街道被征收户5户，房屋现状总建筑面积约20000㎡。

（三）征收相关人：

1、征收人：南通市海门区人民政府

2、被征收人：被征收房屋所有权人

3、征收管理部门：南通市海门区人民政府海门街道办事处

4、评估机构：在南通市海门区人民政府海门街道办事处公示的具有相应评估资质的评估单位中，由征收范围内50%以上（含）被征收人所选的评估机构。

二、补偿安置依据

（一）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）；

（二）南通市政府关于贯彻实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》的若干意见（通政发〔2011〕71号）相关规定；

（三）《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）；

（四）《海门市企业搬迁补偿实施意见》（海政规〔2017〕5号）。

三、征收期限及实施步骤

（一）签订补偿协议和搬迁交房期限

自本项目征收决定公告发布之日起30日内为签订征收补偿协议期限，自协议签订之日起15日内为搬迁交付期限。

（二）征收实施步骤:

1、作出征收决定并公告；

2、送达征收通知；

3、发放房屋征收政策宣传材料，宣传解释房屋征收有关政策和规定；

4、选定评估机构，评估机构实施现场勘查，并依据被征收房屋有关产权证明资料对被征收房屋及附属设施进行评估；

5、评估机构将初步评估结果公示，并负责解释；

6、征收部门与评估机构共同向被征收人送达评估报告，并接受被征收人质询，评估机构负责核实处理；

7、征收部门按单户房屋征收补偿方案与被征收人协商签订征收补偿安置协议；

8、征收部门依据协议约定结算房屋征收补偿款，接收旧房；

9、拆除房屋。

四、征收补偿

对企业的补偿项目为：土地补偿、房屋补偿、室内外装饰装潢及附属设施、停产停业综合补贴、搬迁补助费、搬迁奖励、货币安置补贴等。

（一）土地补偿

土地补偿采取基准地价修正法求取。按《海门市企业搬迁补偿实施意见》（海政规〔2017〕5号）规定执行。

（二）房屋补偿

对房屋补偿采取建筑物重置价格结合成新补偿。按《海门市企业搬迁补偿实施意见》（海政规〔2017〕5号）规定执行。

（三）室内外装饰装璜及附属设施的补偿

室内外装饰装潢及附属设施的补偿标准，按现行房屋搬迁政策标准执行。由评估机构按市场价评估后给予一次性补偿。

（四）停产停业综合补贴

对企业搬迁造成的停产停业的损失进行综合补贴,被搬迁企业可选择以下一种方式:

1、按企业搬迁的合法建筑面积，给予200元/平方米一次性综合补贴。

2、按企业搬迁的房屋补偿及土地补偿总额的10%,给予一次性综合补贴。

3、由评估机构根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素评估确定。

房屋被征收前的效益应当结合纳税情况,以会计核算及其他有关资料为依据进行评估。停产停业期限一般为3个月;搬迁合法建筑面积超过1000 平方米的为4个月;搬迁合法建筑面积超过 3000平方米的为5 个月;搬迁合法建筑面积 5000 平方米以上的为6个月。

（五）搬迁补助费补偿

按企业搬迁的合法建筑面积,给予20元/平方米计算搬迁补助费补偿。

评估过程中涉及重大机械设备搬迁等需特殊专业性技术评估的,可委托有资质的资产评估公司进行评估。对不可移动的(即破坏性拆除的)被估价资产按重置成本法折旧评估扣减残值后补偿,残值在估价报告中明确。

（六）完成搬迁奖励

企业在规定时间内完成搬迁的,给予搬迁奖励。标准按合法建筑面积70元/平方米。

（七）货币安置补贴标准

被搬迁企业因所从事的生产经营活动不符合国家、省、市、区产业政策、投资强度、亩均纳税等要求,房屋搬迁实行货币安置的，给予一次性货币安置补贴。城区范围内的被搬迁企业补贴标准根据合法土地使用面积每平方米 300 元。房、地分离的,对房屋所有权人按合法土地使用面积每平方米 150 元,对土地使用权人按合法土地使用面积每平方米 150元。

五、征收安置政策

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

（一）货币安置

企业搬迁鼓励货币安置方式。

（二）异地迁建

1、迁建条件：对原合法用地10亩（含10亩）以上，符合国家产业政策、达到环保要求且用地投资强度满足相关文件规定标准的工业企业搬迁，确需单独用地迁建的，经被搬迁工业企业申请，可采取“一事一议”商定土地等面积安置方案。

2、过渡标准：对异地迁建的企业,采取自行过渡的方式,政府自企业腾房之日起至供地之日加 12 个月施工期，按实际过渡时间支付临时安置补助费。临时安置费标准由评估公司根据市场调查后核定。

3、迁建地点：异地迁建的企业，按国土空间总体规划、控制性详细规划和专项规划有关规定办理。安置地点在岷江路两侧。

六、征收补偿决定及强制征收

补偿协议订立后，征收部门与被征收人应当按协议约定履行应尽义务，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，并可以申请人民法院先予强制执行。

征收人与被征收人在征收补偿方案规定的签约期限内达不成征收补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由征收部门报请区人民政府，作出房屋征收补偿决定，或经申请由房屋拆迁行政主管部门裁决。被征收人在补偿决定或裁决的法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼的，在补偿决定或裁决的规定期限内又不搬迁的，区人民政府申请人民法院强制执行。为了不影响拆迁工作的顺利进行，在诉讼期间，征收人已对被征收人给予货币补偿或者提供了拆迁安置用房、周转用房的情况下，可以不停止拆迁的执行。

七、其它事项

（一）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；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。

（二）被征收人搬迁交房须经南通市海门区人民政府海门街道办事处验收，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。

（三）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。

（四）在规定的签约交房期限内未搬迁交房的，不享受有关奖励。

（五）本方案未尽事项，以公开方式另行告知。

（六）本方案由南通市海门区人民政府海门街道办事处负责解释。