

高铁沿线地块房屋征收补偿方案公示

高铁沿线地块房屋征收范围内各单位、个人：

根据国家高铁项目需要，以及邳州市总体规划和年度计划，按照市委、市政府工作部署，我们依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关法律、法规规定，结合该区域实际，特制定高铁沿线房屋征收补偿安置方案，报经市政府批准后，公示如下：

一、房屋征收范围及概况

高铁沿线地块房屋征收范围在我市城区铁道以南 60 米范围内（详见征收范围图），经调查摸底共涉及被征收户约 1429 户，涉及各类建筑面积约 30 万平方米。

二、房屋征收人、征收部门和委托实施单位

房屋征收人：邳州市人民政府

房屋征收部门：市房屋征收办公室

征收委托实施单位：运河街道办事处、东湖街道办事处

三、征收时间

征收方案公示时间：30 天

签约期限：自分户评估报告公告之日起 30 天

四、房屋征补原则

（一）社会公共利益优先原则

通过该地块的房屋征收工作，主要围绕国家高铁项目整体推进，社会效益优先。

（二）“征一补一，互找差价”原则

通过此地块房屋征收，达到被征收户在不增加或稍增加费用的前提下，能够调换到公建配套、设施齐全，环境优美，面积同原有合法建筑面积相近的定销房，达到改善居民生活居住水平的目标。同时使符合住房保障条件的低收入家庭获得住房保障。

（三）实事求是、以人为本、依法征收原则

房屋征收工作开展坚持一切以事实为基础，以大多数被征收居民意愿为根本，以国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》为依据，公开、公平、公正依法推进征收。

（四）先补偿，后搬迁原则

征收范围内的房屋，必须在征收当事人双方签订房屋征收补偿协议后，征收人按协议给予被征收人货币补偿或产权调换房屋明确到位后，方可实施搬迁。

五、征收补偿安置办法

（一）合法建筑面积认定

被征收房屋的合法建筑面积是指房屋征收范围内，房屋所有权证及规划许可证上载明的建筑面积。对未经登记的建筑物，市政府组织规划、国土、房管等部门进行调查、认定和处理。

（二）征收补偿方式

依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十一条规定，被征收人可选择货币补偿，也可选择产权调换。

1、货币补偿

征收人按照依法选定出的评估机构出具的评估报告确定的被征收房屋价值，给予被征收人货币补偿，并在征收人和被征收人签订《房屋征收补偿协议》后，将补偿金打入被征收人个人账户。

2、产权调换

选择产权调换的被征收人，在公布的房源内，按照搬迁交房的先后顺序，选择产权调换房屋。

（三）房屋征收补偿标准

1、货币补偿

货币补偿金额=房地产评估金额+附属物补偿+搬家费补偿+临时安置补助费+误工费+奖励。

选择货币补偿的，按照合法建筑面积评估值的10%给予货币奖励（产权调换后剩余的合法面积仍可享受此项奖励）。

2、产权调换

本地块房屋征收补偿涉及的产权调换房屋，根据被征收地块的区位进行分类安置，具体情况如下：

（1）营房庄（西大雁至天山路）安置在宁和苑安置小区，安置户型为108 m²、116 m²、128 m²等（基本户型，具体面积以房管部门最终测定为准），安置房为现房，过渡期限为3个月。

产权调换价为2800元/m²，优惠价3900元/m²，不计层差。

（2）二中北（天山路至西兴路）安置在安和苑、宁和苑安置小区，安置户型为93 m²、108 m²、116 m²、128 m²等（基本户

型，具体面积以房管部门最终测定为准），安置房为现房，过渡期限为3个月。

产权调换价为2800元/m²，优惠价为3900元/m²，不计层差。

(3) 运小北（西兴路至跃进地界）安置在祥和苑安置小区，安置户型为93 m²、108 m²、116 m²、128 m²等（基本户型，具体面积以房管部门最终测定为准），安置房为现房，过渡期限为3个月。

产权调换价为2800元/m²，优惠价为3900元/m²，不计层差。

(4) 跃进社区和李口社区地块，安置在天鸿水岸景城安置小区，安置户型为93 m²、103 m²、115 m²、126 m²等（基本户型，具体面积以房管部门最终测定为准），产权调换价为3200元/m²，优惠价为4200元/m²，不计层差。安置房为期房，自行过渡期限为36个月。

安置在银河湾、金水湾安置小区，安置户型为92 m²、115 m²、121 m²等（基本户型，具体面积以房管部门最终测定为准），产权调换价为3600元/m²，优惠价为4200元/m²，不计层差。安置房为现房，自行过渡期限为3个月。

安置在秀水湾安置小区，安置户型为92 m²、115 m²、121 m²等（基本户型，具体面积以房管部门最终测定为准），产权调换价为3080元/m²，优惠价为4200元/m²，不计层差。安置房为准现房，自行过渡期限为12个月。

(5) 张村地块安置在云鼎新福地安置小区，安置户型为90

m²、114 m²、129 m²、133 m²等（基本户型，具体面积以房管部门最终测定为准），安置房为期房，自行过渡期限为 36 个月。

产权调换价为 2980 元/m²，优惠价为 3680 元/m²，不计层差。

东湖二庙地块，安置在泰和家园安置小区，安置户型为 73 m²、85 m²、115 m²、122 m²等（基本户型，具体面积以房管部门最终测定为准），安置房为期房，自行过渡期限为 36 个月，产权调换价为 3080 元/m²，优惠价为 3680 元/m²，不计层差。

安置在二庙城市花园小区，安置户型为 95 m²、108 m²、114 m²、124 m²、130 m²、137 m²等（基本户型，具体面积以房管部门最终测定为准），安置房为准现房，自行过渡期限为 12 个月，产权调换价为 3080 元/m²，优惠价为 3700 元/m²，不计层差。

（7）东湖赵坝地块，安置在赵坝安置房，安置户型为 100 m²、110 m²、130 m²等（基本户型，具体面积以房管部门最终测定为准），安置房为期房，自行过渡期限为 36 个月。产权调换价为 2980 元/m²，优惠价为 3680 元/m²，不计层差。

安置在二庙城市花园，安置户型有 95、108、114、124、130、137 m²六种户型面积（基本户型，具体面积以房管部门最终测定为准），安置房为准现房，自行过渡期限为 12 个月，产权调换价为 3080 元/m²，优惠价为 3700 元/m²，不计层差。

安置在茗仕豪庭，户型有 106、121、132 m²三种户型面积（基本户型，具体面积以房管部门最终测定为准），安置房为期房，自行过渡期限为 36 个月，产权调换价为 3080 元/m²，优惠价为

3700 元/m²，不计层差。

3、合法面积调换方式

被征收房屋合法建筑面积小于定销房最大套型面积的，只能就近按合法面积选择产权调换一套定销房。产权调换房屋超过被征收房屋合法面积 10 m² 以内按产权调换价结算，超过被征收房屋合法面积 10 m² 以外 20 m² 以内按优惠价结算。

被征收房屋合法建筑面积大于定销房最大套型面积的，可调换多套定销房，但产权调换定销房的总面积不得超过被征收房屋合法建筑面积 20 m²。

政府统一规划的商业用房和住房改成非住宅用房的，采用收益法和比较法进行评估，具体补偿价格由确定的评估机构根据相关政策评估确定，给予货币补偿或按照住宅房屋进行产权调换。

（四）搬迁补助标准

1、搬迁费

按被征收房屋合法建筑面积 10 元/m²·次（最低不少于 300 元/户·次）计算，货币补偿按一次计算，产权调换定销房期房的按两次计算。

2、临时安置补助费

临时安置补助费标准为合法建筑面积 6 元/m²·月。

选择产权调换安置的被征收户，自行过渡期根据各个地块规定时间计算（具体以实际上房时间为准）。超过过渡期的，增付一倍临时安置补助费，直至上房。

选择货币补偿的，过渡期按 3 个月计算。支付方法为签订协议时即时结算。

3、误工费

住宅房屋 200 元/户，商业用房 300 元/户。

（五）奖励政策

在征收方案签约期内签订协议的，第 1 至 10 天签订征收协议的每户奖励 100 元/㎡+10000 元；第 11 至 20 天签订征收协议的每户奖励 100 元/㎡+8000 元；第 21 至 30 天签订征收协议的每户奖励 100 元/㎡+5000 元；超过 30 天签约的不享受此项奖励。

六、房屋征收相关法律法规

1、征收范围公告后，单位和个人对征收范围内的房屋和土地，不得进行下列活动：新建、改建、扩建、装修房屋、改变房屋和土地用途等不当增加补偿费用的行为。违反规定实施的，不予补偿。

2、征收范围公告后，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；设有抵押权的，由产权人自行解除抵押；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、抵押及产权纠纷所产生的任何经济 and 法律责任。

3、房屋征收部门与被征收人在签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报市政府，按照征收方案作出补偿决定。被征收人认为补偿决定不合理的，可以依法在法定时限内申请行政复议或者提起行政诉讼。在补偿

决定规定的期限内不搬迁且在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼的，市政府将依法申请市人民法院强制执行。

4、采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，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员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

5、采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

七、意见反馈

本方案自公布之日起 30 日内，被征收人和公众代表可将书面意见持本人身份证明和房屋权属证明，交至邳州市房屋征收办公室或运河街道办事处。我们将对您的意见书进行收集、整理并将征求意见情况和根据公众意见修改情况及时公布。

地址：人民公园东二楼

联系电话：68582682 68582689

联系人：龚主任 胡主任

八、本方案最终解释权在邳州市房屋征收办公室

附件：征收范围红线图



征收范围红线图 1



征收范围红线图 2



征收范围红线图 3



征收范围红线图 4

