

池州市第三中学学校规划改造项目房屋征收补偿方案征求意见稿

根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十条、《池州市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》第十三条的规定，有关部门已对池州市第三中学4栋25户教师住宅楼改造项目房屋征收补偿方案进行了论证。现将该方案征求公众意见。

征求意见期限：2022年3月1日至2022年4月1日。

被征收人若认为征收补偿方案不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的，请在征求意见期限内，以书面形式向池州市贵池区房屋征收服务中心提出反馈意见，并附本人身份证原件及复印件、房屋权属证明原件及复印件。

地 址：池州市秋浦西路18号

联 系 人：刘艳平

联系电话：0566-2026053

附件：池州市第三中学学校规划改造项目房屋征收补偿方案（征求公众意见稿）

池

州市贵池区房屋征收服务中心

2022 年 3 月 1 日

附件

池州市第三中学学校规划改造项目房屋

征收补偿方案

（征求公众意见稿）

为进一步改善池州三中办学条件，消除安全隐患，提高人民群众生活质量，根据政府的工作部署拟对池州市第三中学 4 栋 25 户教师住宅楼进行改造，现将池州市第三中学学校规划改造项目房屋征收补偿方案（征求公众意见稿）公布如下：

一、征收目的

公共事业建设。

二、征收范围

本次征收范围具体四至范围详见《池州市第三中学校园规划与建筑设计方案》（池规方案〔2016〕35 号）。

三、征收依据

1. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）；
2. 《池州市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（池政〔2013〕10 号）；
3. 《池州市人民政府关于同意参照执行池州市主城区国有土地上房屋征收搬迁费、临时安置费等相关补偿标准的批复》（池政办秘〔2021〕144 号）。

四、征收部门与实施单位

本次房屋征收部门为池州市贵池区房屋征收服务中心，房屋征收与补偿工作委托池州市贵池区教育局体育局具体实施。

五、征收期限

自征收决定公告之日起 30 天内签约并完成搬迁。

六、补偿方式及规则

1. 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。选择产权调换的被征收人按照“签订补偿协议、完成房屋搬迁、选定安置房号、办理回迁结算”的规则顺序实施；

选择货币补偿的被征收人按照“签订补偿协议、完成房屋搬迁、兑付货币补偿款”的规则顺序实施。

2. 住宅房异地产权调换房屋为江景苑期房和山泉家园部分现房，均为钢混小高层建筑。

七、现状房屋建筑面积的认定

1. 已登记的房屋以被征收人持有的房屋产权证记载的建筑面积为准。

2. 未登记的房屋以 2006 版航拍图为准。

（1）2006 版航拍图上标注的符合建筑规范的建筑物视同已登记房屋，可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

（2）2006 版航拍图上标注的不符合建筑规范的建筑物，按照池政办秘〔2013〕16 号文件附件 2 规定的标准予以货币补偿。

3. 已登记房屋和 2006 版航拍图标注的符合建筑规范的未登记房屋（视同已登记房屋），以下统称主房。2006 版航拍图标注的不符合建筑规范的建筑物和经批准未超过期限的临时建筑，以下统称附房。

4. 对 2006 版航拍图上未标注的建筑物或突击装修的，不予补偿。

八、房屋征收补偿

1. 被征收房屋、产权调换房屋（安置房）和就地虚拟产权调换房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定，作为房屋征收与补偿的依据。被征收房屋和产权调换房屋两者评估时点一致，均为房屋征收决定公告之日。

2. 选择货币补偿的，被征收房屋补偿价格按房地产价格评估机构评估价值计算。

3. 异产权调换安置

（1）按所选安置房的楼层及面积按就地虚拟产权调换安置规则结算后，再根据被征收人所选楼层、面积按虚拟就地 and 异产权调换房屋安置预评估单价互找差价。

（2）征收住宅房选择就地虚拟产权调换的，等面积部分按房地产价格评估机构评估价值结算差价。若差价款是由征收人支付给被征收人的，据实结算；若差价款是由被征收人支付给征收人的，被征收房屋为砖混结构的，按最高限额

200 元/平方米结算，被征收房屋为砖木结构的，按最高限额 300 元/平方米结算。

九、各类补助和奖励

（一）搬迁奖励

搬迁奖励按被征收主房建筑面积计算。在本方案规定的征收期限内搬迁完毕的，按 100 元/平方米给予奖励，每户奖励款低于 5000 元的按 5000 元给予奖励；逾期不予奖励。

（二）搬迁费

1. 货币补偿

选择货币补偿的，按 600 元/户计发一次搬迁费。

2. 产权调换

选择期房产权调换的，按 600 元/户计发两次搬迁费。

（三）临时安置费（住宅房）

按被征收主房建筑面积每月每平方米 8 元计发。

1. 实行货币补偿

按上述标准计发 6 个月。

2. 实行产权调换

以期房产权调换（被征收人自行过渡）的，选择多层的过渡期限为 18 个月。过渡期限内及产权调换房屋交付后的 4 个月按上述标准计发；超过过渡期限的，从逾期之月起按上述标准增加 50% 计发，直至产权调换房屋交付。

（四）室内装饰装修及附属物补偿

室内装饰装修及附属物的补偿按照池政办秘〔2013〕16 号文件的规定据实丈量登记，予以货币补偿。

（五）产权调换房屋供气配套设施费用标准

燃气工程安装费按安置房项目建设单位向燃气供应商缴费标准予以收取。

十、选房规则

1. 被征收人凭《搬迁证》顺序号到指定选房地点选房，后搬迁人在前面搬迁人挑选后的空号中选择。

2. 被征收户根据被征收房屋合法建筑面积大小选择一套面积相近的产权调换房屋。

十一、作出补偿决定

房屋征收实施单位与被征收人在征收补偿方案确定的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，由房屋征收部门报请池州市贵池区人民政府按本征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

十二、法律责任

1. 补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

2. 房屋征收工作人员在房屋征收与补偿工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，将责令改正，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员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

3. 被征收人不得采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，不得隐瞒事实、弄虚作假获得补偿。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。

十三、其他

1. 本方案仅适用于池州市第三中学学校规划改造项目房屋征收。

2. 本方案由池州市贵池区房屋征收服务中心负责解释。