

# 池州市老城区职高宿舍地块棚户区改造

## 项目房屋征收决定公告

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）有关规定，区政府已作出池州市老城区职高宿舍地块棚户区改造项目房屋征收决定（贵政秘〔2022〕103 号），现将有关事项公告如下：

一、房屋征收目的：棚户区改造。

二、征收范围：具体四至范围详见征收红线图。

三、征收部门：池州市贵池区房屋征收服务中心。

四、征收实施单位：池州市贵池区池阳街道办事处。

五、征收期限：自 2022 年 5 月 17 日至 2022 年 8 月 17 日止。

六、房屋征收补偿方案：见附件

七、征收范围内房屋被依法征收后，国有土地使用权同时收回。

八、被征收人不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为。

九、被征收人应在征收补偿方案确定的签约期限内与征收部门签订征收补偿协议，完成搬迁。

十、被征收人对《池州市贵池区人民政府房屋征收决定》（贵政秘〔2022〕103号）不服的，可以在本公告发布之日起60日内向上一级人民政府申请复议，也可以在六个月内依法向人民法院提起行政诉讼。

附件：老城区职高宿舍地块棚户区改造项目房屋征收补偿方案

池州市贵池区人民政府

2022年5月17日

## 附件

### 老城区职高宿舍地块棚户区改造项目房屋征收补偿方案

为改善人居环境，提高人民群众生活质量，根据池州市、贵池区两级政府的工作部署，对老城区职高宿舍地块棚户区进行改造，现将老城区职高宿舍地块棚户区房屋征收补偿方案公布如下：

#### 一、征收目的

棚户区改造。

#### 二、征收范围

本次房屋征收四至范围详见征收红线图。

#### 三、征收依据

（一）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）；

（二）《池州市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（池政〔2013〕10号）；

（三）《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池阳街道办事处具体实施。

#### 五、征收期限

自征收决定公告之日起 90 天内签约并完成搬迁。

#### 六、补偿方式及规则

（一）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”的顺序实施。

（二）产权调换的住宅为此次房屋征收范围内钢混小高层或高层建筑。

#### 七、现状房屋建筑面积的认定

（一）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。

（二）未登记的房屋以 2006 版地形图标注的面积为准。

1、2006 版地形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 版地形图上标注的不符合建筑规范的建筑物以及经批准未超过期限的临时建筑按照池政办秘〔2021〕144 号规定的标准予以货币补偿。

3. 已登记房屋和 2006 版地形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 版地形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 版地形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

本地块被征收户选定的池州市鸿瑞房地产评估有限公司评估确定的分类评估价格如下：

1、被征收房屋评估价：（表 1）

老职高地块住宅分类价格

序号	结构类型	所在层数/总层次	权属类型单价(元/平方米)		
			办理房屋所有权证和国	办理房屋所有权证或国	未办理房屋所有权

			有土地使用 权证(出让)	有土地使用 权证(划拨)	证或国有 土地使用 权证
1	混合结构三层 建筑	1/3	7700	7390	7240
2		2/3	7750	7440	7290
3		3/3	7650	7340	7190
4		1/5	7700	7390	7240
5	混合结构五层 建筑	2/5	7750	7440	7290
6		3/5	7800	7490	7340
7		4/5	7800	7490	7340
8		5/5	7650	7340	7190

以上是选择具有代表性的被征收房屋进行预评估，为被征收房屋补偿价值提供依据。

## 2、产权调换房屋评估单价：

(表 2)

老职高地块模拟安置房分类价格							
单位：元/平方米							
楼层	结构	十一层		十二层		十三层	
		出让	划拨	出让	划拨	出让	划拨
十三	钢混					8800	8450

层							
十二层	钢混			8750	8400	8900	8540
十一层	钢混	8750	8400	8850	8500	8850	8500
十层	钢混	8850	8500	8850	8500	8850	8500
九层	钢混	8800	8450	8800	8450	8800	8450
八层	钢混	8800	8450	8800	8450	8800	8450
七层	钢混	8750	8400	8750	8400	8750	8400
六层	钢混	8750	8400	8750	8400	8750	8400
五层	钢混	8700	8350	8700	8350	8700	8350
四层	钢混	8650	8300	8650	8300	8650	8300
三层	钢混	8600	8260	8600	8260	8600	8260
二层	钢混	8550	8210	8550	8210	8550	8210
一层	钢混	8500	8160	8500	8160	8500	8160

以上是按住宅房设计要求及技术参数对产权调换房屋进行预评估的，为被征收人选择产权调换提供依据。

（一）选择货币补偿的，被征收房屋补偿价值按上述（表1）评估价格计算。

（二）选择产权调换方式的，按以下规则计算：

（1）被征收房屋单价计算：被征收房屋价格根据其房屋结构类型按照上述（表 1）评估单价计算。

（2）产权调换房屋单价计算：产权调换为单套的按上述（表 2）评估单价计算；产权调换为多套的依据所选不同楼层按上述（表 2）评估单价平均值计算。

（3）征收住宅房选择产权调换的，征收部门与被征收人按照被征收房屋价值和产权调换房屋价值结算差价。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 100 元/平方米结算，被征收房屋为砖木结构的，按最高限额 150 元/平方米结算。

（4）被征收主房建筑面积小于 50 平方米，可按池政办秘〔2021〕144 号文件规定的产权调换房屋成本价购买至 50 平方米。享受城镇最低生活保障待遇的城镇居民，所选产权调换房屋 50 平方米以内的部分，不计算产权调换差价。

（5）征收非电梯住宅产权调换房屋为电梯住宅的，以被征收产权调换建筑面积为基准给予被征收人公摊补助。产权调换房屋为一部电梯，补助被征收人 6% 的建筑面积，产权调换房屋为二部电梯的，补助被征收人 8% 的建筑面积。被



征收人公摊补助面积不足 10 平方米的,可按池政办秘[2021]144 号文件规定的产权调换房屋成本价增购至 10 平方米。

(6)征收住宅房屋的被征收人在产权调换建筑面积(包括被征收主房建筑面积、公摊补助面积及成本价购买面积)基础上,每户购买面积在 20 平方米以内(含 20 平方米)的部分按上述(表 2)评估单价优惠 20%计算,20 平方米以上的部分按上述(表 2)评估单价计算。

## 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 8000 元的按 8000 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。每户每月临时安置费不足 600 元的按 600 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

选择小高层(11 层及以下)的过渡期限为 24 个月，高层(12 层及以上)的过渡期为 30 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〔2021〕144 号文件规定据实丈量登记，予以货币补偿。

#### (五) 产权调换房屋供水、电、气配套设施费用标准

被征收人选择产权调换的，被征收的房屋水、电不予补偿，产权调换的房屋水、电不收取费用。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

（一）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。

（二）征收单元式结构的单套住宅房，原则上只能选择一套产权调换房屋。

## 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，另一方当事人可根据相关法律法规的途径予以解决。

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. 本方案仅适用于老城区职高宿舍地块棚户区改造项目房屋征收。

2. 本方案由池州市贵池区房屋征收服务中心负责解释。