

关于公布《池州市第三中学学校规划改造项目房屋征收补偿方案（修改稿）》的通告

池州市贵池区人民政府于2022年3月1日公布了《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）》，在征求意见期限内，广泛征求了拟征收范围内住户和公众意见。根据反馈意见，对拟征收范围内房屋征收补偿方案进行了修改，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（修改稿）》予以公布。

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（修改稿）

池州市贵池区房屋征收服务中心

2022年4月14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

（修改稿）

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（修改稿）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 版地形图为准。

（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，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

本地块选定的房地产价格评估机构评估确定的分类评估价格如下：

1. 被征收房屋评估价：

三中地块住宅分类价格

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有土地使用权证(出让)	办理房屋所有权证或国有土地使用权证(划拨)	未办理房屋所有权证或国有土地使用权证
1	砖木结构平房	1/1	7600	7520	7370
2	混合结构平房	1/1	7800	7720	7570
3	混合结构二层建筑	1-2/2	8100	8020	7860
4	混合结构四层建筑	1/4	7850	7770	7610
5		2/4	7900	7820	7660
6		3/4	7900	7820	7660
7		4/4	7800	7720	7560

2. 产权调换房屋评估单价：

三中地块模拟安置房分类价格			
楼层	结构	权属类型	单价（元/平方米）
十一层	钢混	划拨	8100
十层	钢混	划拨	8200
九层	钢混	划拨	8200
八层	钢混	划拨	8150
七层	钢混	划拨	8150
六层	钢混	划拨	8100
五层	钢混	划拨	8100
四层	钢混	划拨	8050
三层	钢混	划拨	8000
二层	钢混	划拨	7950
一层	钢混	划拨	7900
山泉家园分类价格			
楼层	结构	权属类型	单价（元/平方米）
十一层	钢混	划拨	9050
十层	钢混	划拨	9150
九层	钢混	划拨	9150
八层	钢混	划拨	9100
七层	钢混	划拨	9100
六层	钢混	划拨	9050

五层	钢混	划拨	9050
四层	钢混	划拨	9000
三层	钢混	划拨	8950
二层	钢混	划拨	8900
一层	钢混	划拨	8850
江景苑分类价格			
楼层	结构	权属类型	单价（元/平方米）
十一层	钢混	划拨	7600
十层	钢混	划拨	7700
九层	钢混	划拨	7700
八层	钢混	划拨	7650
七层	钢混	划拨	7650
六层	钢混	划拨	7600
五层	钢混	划拨	7600
四层	钢混	划拨	7550
三层	钢混	划拨	7500
二层	钢混	划拨	7450
一层	钢混	划拨	7400

（一）选择货币补偿的，房屋补偿的价值按被征收类型房屋评估价计算。

（二）选择产权调换方式的，按以下规则计算：

（1）被征收房屋价值按照其房屋结构类型所对应的被征收房屋评估价计算。

（2）产权调换房屋价值按所选产权调换房屋楼层所对应的房屋评估价计算，多套产权调换房屋的按所选的不同楼层房屋评估单价平均值计算。

（3）被征收房屋产权调换建筑面积部分按三中地块模拟安置点产权调换房屋评估单价结算差价。

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）征收非高层住宅产权调换房屋为小高层住宅的，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

〔2013〕16 号文件规定的产权调换房屋成本价（1587 元/平方米）增购至 10 平方米。

(5) 征收住宅房屋的被征收人在产权调换建筑面积和高层公摊补助面积基础上，每户购买面积在 20 平方米以内（含 20 平方米）的部分按所选安置点产权调换房屋评估单价优惠 20% 计算，20 平方米以上的部分按所选安置点对应产权调换房屋评估单价计算。

(6) 山泉家园安置点产权调换规则

a、被征收人选择山泉家园安置的，产权调换建筑面积部分的价值差价按三中地块模拟安置点产权调换房屋评估价结算。

b、超面积购买部分按照山泉家园安置点房屋对应楼层评估价结算。

c、高层公摊补助面积部分，被征收人按山泉家园所选楼层产权调换房屋评估单价与三中地块模拟安置点对应楼层产权调换房屋评估单价之差找补给征收人。

(7) 江景苑安置点产权调换规则

a、被征收人选择江景苑安置的，产权调换建筑面积部分的价值差价按三中地块模拟安置点产权调换房屋评估价结算。

b、超面积购买部分按照江景苑安置点房屋对应楼层评估价结算。

c、高层公摊补助面积部分，征收人按江景苑所选楼层产权调换房屋评估单价与三中地块模拟安置点对应楼层产权调换房屋评估单价之差找补给被征收人。

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。