

盐城市市区旧城区（棚户区）改建房屋征收 及有关问题的处理意见

为依法做好市区旧城区（棚户区）改建工作，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《省政府关于印发江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题规定的通知》（苏政发〔2011〕91号）、《盐城市国有土地上房屋征收与补偿办法》（盐政发〔2011〕210号）等相关规定，结合征收工作实际，现提出如下处理意见：

一、明确组织方式和基本原则

各区政府（管委会）是辖区内旧城区（棚户区）改建工作的责任主体，负责本辖区旧城区（棚户区）改建的组织领导、计划拟定、方案报批、改造实施等工作，市各相关部门及单位要按照职责分工，积极支持配合。坚持政府主导与市场运作相结合，旧城区（棚户区）改建与城市功能完善、市政基础设施建设相结合。要严格执行房屋征收、评估、补偿安置等法律法规规定，依法进行改建。

二、强化民主决策与公众参与

旧城区（棚户区）改建项目的确定，应当由属地基层组织充分征求各方面意见，优选群众改造意愿强烈、危房集中、基础设施落后的区域。

三、有关补偿安置政策和标准

（一）未登记建筑的处理

房屋征收范围内的未登记建筑，涉及补偿安置的须依据《盐城市市区国有土地上房屋征收中未登记建筑认定办法》，以市区航测图及有关证明材料进行认定。其中，以 1996 年版和 2005 年版航测图为依据认定房屋补偿、安置面积的，被征收人须支持配合房屋征收工作，且在签约期限内签订补偿协议。

1. 市区 1986 年版航测图形成以前建设的未登记建筑，在 1986 年版航测图上存在，且现状建筑面积及四址不超出航测图的部分，按照合法建筑补偿安置。

2. 1986 年版航测图到 1996 年版航测图形成之间建设的未登记建筑，在 1996 年版航测图上存在，且现状建筑面积及四址不超出航测图部分，按照下列方式计算房屋补偿安置面积。实际建筑面积小于计算补偿安置面积的，一律按实际建筑面积认定。

（1）仅有土地使用权证的，以如下方式结合证载面积确定房屋补偿安置面积：①证载土地使用权面积为 200 平方米及以上的，均以 200 平方米计算土地使用面积，按最大不超过 140 平方米确认房屋补偿安置面积。②证载土地使用权面积为 200 平方米以下，图上建筑物为平房的，按不高于土地使用权证载面积 0.7 的容积率认定房屋补偿安置面积；图上建筑物为楼房的，按不高于土地使用权证载面积 1.1 的容积率认定房屋补偿安置面积，且房屋补偿安置面积不得高于 140 平方米。土地使用权证上含巷道

等公共用地的，不再增加计算容积率。

(2)没有土地使用权证的，房屋在 1996 年版航测图上存在，且现状建筑面积及四址不超出航测图部分，按图上房屋实际占用土地面积以下列方式计算补偿安置面积：①实际占用土地面积 200 平方米及以上的，均以 200 平方米计算土地使用面积，按最大不超过 140 平方米确认房屋补偿安置面积。②实际占用土地面积在 200 平方米以下，图上建筑物为平房的，按不高于实际占用土地面积 0.7 的容积率认定补偿安置面积；图上建筑物为楼房的，按不高于实际占用土地面积 1.1 的容积率认定房屋补偿安置面积，补偿安置面积不得超过 140 平方米。

土地使用权证载面积或者房屋实际占地面积在 50 平方米及以下的，如人均建筑面积不足 25 平方米，按实际建筑面积认定补偿安置面积，认定的最大补偿安置面积不超过 55 平方米。

按上述办法认定房屋补偿安置面积以外仍有未登记建筑，且不超出 1996 年版航测图的部分，参照房屋重置价的 80% 予以计算补偿，但不作安置。

3. 1996 年版航测图至 2005 年版航测图形成之间建设的未登记建筑，在 2005 年版航测图上存在，且现状建筑面积及四址不超出航测图部分，参照房屋建安价予以评估补偿，但不作安置；2005 年版航测图形成之后建设的未登记建筑，不予补偿。

4. 对于市区原国有企业改制过程中剥离或未纳入改制范围的职工生活性资产中的未登记建筑，经向该企业及其主管部门或

者国资（财政）部门核实相关情况，并按规定缴纳房改款项后，作为房屋征收补偿依据；其他剥离或未纳入改制范围的未登记建筑征收补偿收入收缴国资部门或市政府授权行使管理职责的单位。

（二）安置面积等问题的处理

1. 住宅房屋安置面积补助。被征收房屋补偿安置面积 90 平方米（含）以下的，由平房安置到多层安置房的，应安置面积按被征收房屋补偿安置面积 10% 的标准增加，增加部分安置房的价格按安置价结算；由平房安置到小高层及高层安置房的，应安置面积按被征收房屋补偿安置面积 15% 的标准增加，增加部分安置房的价格按安置价结算；多层房屋安置到小高层及高层安置房的，应安置面积按被征收房屋补偿安置面积 10% 的标准增加，增加部分安置房的价格按安置价结算。

被征收人选择货币补偿方式的，其被征收房屋补偿安置面积 90 平方米（含）以下的，被征收房屋为平房的，按被征收房屋补偿安置面积增加 15% 的标准给予每平方米 600 元的一次性补助；被征收房屋为多层房屋的，按被征收房屋补偿安置面积增加 10% 的标准给予每平方米 600 元的一次性补助。

被征收房屋补偿安置面积 90 平方米以上的，不予安置面积补助。

2. 跨区域安置面积奖励。根据《盐城市市区国有土地上房屋征收安置房建设管理实施办法》（盐政发〔2012〕135号），征

收老城区范围内的住宅房屋，被征收人选择产权调换方式并跨区域向外安置的，按规定比例增加安置面积。增加的安置面积不足10平方米的补足10平方米，按安置价结算。

3. 最低补偿安置。征收补偿最低标准参照国家住宅设计规范规定的最小户型的同类地段经济适用房价值等因素确定，最高不超过30万元。

执行最低补偿标准的被征收人，可以在政府指定地段，也可以在提供的安置房源范围内购买54平方米左右的安置房，54平方米以内的购房款以房屋征收补偿费抵冲，不足部分由征收申请人支付；超过54平方米的部分，按核定的超安置面积价格购买，由被征收人支付。被征收人不再享受经济适用房补助和廉租房补助。

（三）搬迁补偿费标准

搬迁补偿费按被征收房屋合法建筑面积计算，具体标准为：住宅房屋每平方米20元，不足1000元的补足1000元；办公、教学等用房每平方米15元；仓库、生产及营业性用房每平方米20元，特殊生产设备拆装、搬迁的补偿费用另行评估确定；征收住宅房屋被征收人选择产权调换的，搬迁补偿费增加一倍计算，并一次性结清。

（四）签约和让房奖励

被征收人在规定的签约期限内签约、搬家让房的，除《盐城市人民政府关于市区国有土地上房屋征收与补偿有关事项的处

理意见》(盐政发〔2011〕281号)第七条规定的奖励外,根据签约和让房的先后,分别给予每户最高不超过1万元的签约奖励和1万元的让房奖励。具体奖励办法由作出征收决定的市、县级人民政府在项目征收补偿方案中明确。

(五) 住宅房屋涉及分户的处理

2005年3月1日以后,因析产或交易行为导致单户房屋建筑面积小于30平方米的,以及劈卖、析产后无墙界的房屋,原则上不执行最低补偿政策。但对符合独立分户条件、具有市区户口、已婚,且配偶双方在市区均无其他住房的被征收人,符合最低补偿条件的,经审核确认,并在征收现场公示无异议后,按照最低补偿标准给予被征收人补偿。

对于按照房屋所有权证、土地使用权证(不动产登记证)等认定为一户被征收人的,实际居住家庭成员符合独立分户条件且已分户,市区无其他住房、具有市区户口、已婚的现居住人,经调查核实,被征收当事人对房产签订明确的分割协议并公证,经审核,可以对应增加安置房计划。超出应安置面积的部分,由被征收人按核定的超安置面积价格购买。

(六) 完善安置房价格核定机制

逐步建立与房地产市场变化相适应的安置房价格核定机制。房屋征收安置房源的价格由物价部门根据房地产市场变化情况依法核定。

四、依法公开房屋征收信息

房屋征收部门、实施单位和评估机构应当严格按照相关法规政策规定，将与被征收人有利害关系的征收补偿信息以及补偿结果等内容在法定范围内依法公开，并接受监督。审计机关要按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定，加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。对于市级出资房屋征收项目的审计工作由市审计机关负责。

（一）公开内容

向社会公开房屋征收法规政策、征收补偿方案（征求意见稿）、征收补偿方案征求意见情况及根据公众意见修改的情况和房屋征收决定公告、房地产价格评估机构及其信用情况、征收评估信息等。在房屋征收范围内依法公开调查结果、征收决定及补偿方案、被征收人协商选定或者通过多数决定、随机选定等方式确定的房地产价格评估机构、执行最低补偿的被征收人、重大疾病、残疾和低保补助对象及补助标准、分户的初步评估结果、分户补偿情况、审计结果和征收补偿决定等。

（二）公开形式

向社会公开的信息可以通过政府或房屋征收部门网站及报刊、广播、电视等便于公众知晓的方式公开。在征收范围内公开的信息，各征收项目现场应当设置规范的公告栏进行公示。要积极推进征收补偿信息化建设，推行“网上签约”，实现征收信息全公开。

（三）公开要求

要按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》和政府信息公开的要求，依法、全面、准确、及时公开相关信息，严格执行信息公开时限。要将信息公开纳入征收工作考核范围，市房屋征收部门要加强信息公开工作的督查，对不按要求做好信息公开的要通报，对不履行信息公开职责的中介机构，由相关部门按有关规定处理。

除特别规定外，本意见适用于市区其他因公共利益需要实施的房屋征收项目。本意见自2018年5月9日起实施。此前已作出征收决定的项目，仍按原规定处理。