

惠萍镇原南惠阳村（沿江公路北侧）地块 集体土地上房屋搬迁补偿与安置方案

为统筹城乡经济社会发展，保障集体土地上房屋搬迁补偿安置工作顺利进行，特制订惠萍镇原南惠阳村（沿江公路北侧）地块（庙港村 20—27 组）集体土地上房屋搬迁补偿与安置方案。

一、关于住宅房屋搬迁补偿与安置的方式

该区域民房搬迁，一律不再安排宅基地，全部实行集中安置。集中安置区为惠阳小区居住区（政府定销商品房）。对住宅房屋搬迁补偿与安置采取下列二种方式，一户家庭只可选择其中一种，不得兼选。

私有住房以房屋所有权证或宅基证载明的所有权人（家庭户主）及其家庭成员确定为一户；无房屋所有权证或宅基证的自建房屋，按批建时申请人家庭确定为一户。

（一）房屋重置成新价补偿，房屋产权面积安置。即对现有合法房屋进行房屋重置成新价补偿，安置时以现有合法房屋建筑面积作为安置面积予以选房安置。

（二）房屋重置成新价补偿，家庭人员享受面积安置。即对现有房屋进行房屋重置成新价补偿，安置时以搬迁户家庭人员应享受面积作为安置面积予以选房安置。

二、房屋重置价补偿方法

（一）住宅房屋重置结合成新补偿根据被拆除合法建筑物的

重置价格结合房屋新旧程度经评估后予以补偿，拆除未超过批准期限的临时建筑，按重置成新给予适当补偿。装饰装修按质评估。

(二) 未办理合法批准手续兴建的房屋，对未超出应批建筑面积部分如经政府部门处罚，重置价不打折；如未经政府部门处罚，按相关规定打折补偿。

三、按房屋产权面积进行安置的面积确认与价格计算。

(一) 安置面积的确定：应安置面积按被拆迁房屋合法建筑面积计算。

搬迁户选购一套的，安置房套型按 60、80、100、120、140 平方米分档，以应安置面积就近就高套型选择，未析产的搬迁户可高套一档选择。

一套内不能安置的，可选购第二套，但安置的总面积不得超过应安置面积的 140%。

(二) 销售基价：

应安置面积内的销售基价(不含物业维修基金及其他代收费，下同)按多层商品房重置价 - 250 元计算，超过应安置面积 30% 以内的销售基价按区位价 + 多层商品房重置价计算；其余部分销售基价按区位价 + 多层商品房重置价 + 250 元计算。多层商品房重置价按 1050 元 / 平方米计算，庙港村区域区位价为 2700 元 / 平方米。

四、按家庭人员享受面积安置的面积确认与价格计算。

(一) 安置面积的确定：

1、按家庭人员核定的可安置面积根据该户家庭人员户籍性质及人数确定。符合安置条件的家庭人员按农村居民 40 平方米/人、农转居人员 30 平方米/人、城镇居民 25 平方米/人计算。未婚独生子女照顾按 2 人计算。1-2 人户除离婚情形外照顾 20 平方米。

2、符合安置条件的家庭人员中已婚儿子、符合招婿条件且男方未享受婚房等待遇的已婚女儿，尚未生子的可先照顾增加 2 人计算再下一代独生子女安置面积。已到婚龄的儿子（60 周岁以下）要求照顾其未来配偶及子女安置面积的，当事人书面申请，经批准可增加 1 人计算可安置面积，但以后不管何种情形不再追加安置面积。

3、合法批建的房屋合法转让部分房屋的，选择按家庭人员核定可安置面积的，在按家庭人员核定安置面积后，应扣除转让部分房屋建筑面积。

4、定销房购置面积不超过该户家庭可安置面积与套型照顾面积之和。套型照顾面积按每人不大于 10 平方米计算，独生子女按 2 人计算（尚未生子和照顾未来子女的不能计算）。

（二）销售基价：

被搬迁房屋合法建筑面积按多层商品房重置价 - 250 元计算，可安置面积减去被搬迁房屋合法建筑面积部分销售基价按区位价/2 + 多层商品房重置价计算，套型照顾面积内销售基价按区位价 + 多层商品房重置价 + 250 元计算。多层商品房重置价 1050

元/平方米，安置区域区位价 2700 元/平方米。

五、安置房选购的其他说明

(一) 楼层调整系数:

中高层、高层住宅以三层为基价，每上升一层增 50 元/平方米；每下降一层减 50 元/平方米。

(二) 安置房储藏室价格为：15 平方米（含 15 平方米）以内储藏室 1500 元/平方米，15 平方米以上储藏室 2500 元/平方米。

(三) 安置房如有地下车位的，以优惠价向住户公开发售，由住户自愿申购，每户可申购一个车位，按照先后顺序直至供完。

(四) 房价实行“一价清”制度，但公共物业维修基金及其他合法代收费用，搬迁户在购房时须另行支付。

(五) 选房顺序：拆迁人根据被拆迁人腾房时间的先后确定选房顺序。如同一时段内被拆迁人集中腾房的，则以签约时间的先后顺序确定。

六、按家庭人员享受面积安置的，其人员户籍性质的认定

(一) 按农村居民认定或视作农村居民的家庭人员

按农村居民认定的家庭人员为户籍登记在搬迁范围内，并参加搬迁范围内农村集体经济组织分配的人员。

原户籍登记在被搬迁房屋且有下列情形之一的，可视为该家庭内农村居民：

1. 家庭人员中上全日制大中专院校前为农村居民的在校（不

含就业后的在读研究生)学生。

2. 劳教或服刑前为农村居民的在押人员。

3. 入伍前为农村居民的现役义务兵、军龄在 12 年以内的士官。

(二) 按农转居人员认定的家庭人员

出生户籍申报时为农业户籍, 后因上学、征地、“买户口”、顶替工作、城市规划等原因转为非农业且户籍在本市的人员。

(三) 按城镇居民认定的家庭人员。

1. 出生户籍申报时为非农业户籍且现户籍在本市的人员。

2. 出生户籍申报时虽为农业户籍, 但批准建房时(或宅基地登记时)已按非农业户籍性质核定建房面积且户籍在本市的人员。

(四) 下列对象不能作为列入安置的家庭人员:

1. 婚嫁后户籍在搬迁区域但在前期已享受建房待遇的独生子女(含其子女);

2. 婚嫁后户籍在搬迁区域(包括未婚生育), 不符合招婿条件的非独生子女(含其子女)。符合招婿条件指独生子女或多女可选择一个招婿, 有儿子的不认可招婿。虽符合招婿条件, 但未办理相关手续的(例如男方户口未迁入等)不予核批;

3. 户籍不在本市的人员(包括建房申请时有其名字的人员);

4. 已享受过房改、房贴等住房保障待遇的人员(除家庭户主及配偶);

5. 在政府机关、事业单位工作的在编人员和离退休人员;

6. 随再婚父（母）亲户籍一同迁入被搬迁房屋的随同子女；

7. 各类原因挂投靠的人员。（除夫妻相互投靠以外，各类挂投靠人员不作为家庭成员核批。各类挂投靠人员，包括但不限于岳父母户口迁入、公婆户口迁入、兄弟姐妹户口迁入、非直系亲属户口迁入、外孙（外孙女）户口不和父母在一起而和外公（外婆）在一起、嫁入女再婚户口迁出等情形，具体由镇拆迁指挥部确认）；

8. 放弃或出售全部被搬迁房屋的人员；

9. 在搬迁签约前半个月死亡的人员；

10. 其他不能认定为安置对象的人员。

七、搬迁的其他补助与奖励

（一）搬迁误工、临时过渡补助：

搬迁误工、临时过渡补助按搬迁户家庭成员中实际居住人口（挂投靠户口除外）计算。具体标准为：

1. 搬迁补助费每人补助 150 元，二次搬迁的按两次计算。误工补助费每人补助 200 元。

2. 不具备安置房购置条件或选择货币补偿的住户，一次性补助临时过渡费每人 1200 元；购置安置房的临时过渡费每人每月 200 元，补助时间按实际过渡期限计算。过渡期从腾房之日起至首套安置房交付之日，房屋交付之日以该安置房屋通过综合验收之日为准。在腾房时预付 6 个月临时过渡补助费。由政府安排过渡房屋的，不支付临时过渡补助费。遗产房不支付临时过渡费补

助。

3. 过渡期超过 24 个月的，每人每月另增加 50 元。

(二) 停产、停业损失补偿标准：非城市主干道临街底层的个体工商户自有营业用房及连家店，须具备土地及房屋权属凭证、有效的工商营业执照。如其土地使用凭证载明的土地用途为宅基地的，按住宅房屋补偿标准支付补偿款外，不论经营面积大小，均按实际经营年限每年增加 800-1200 元补偿，不支付停业损失等其它补偿。

(三) 签约奖励：在规定时间内签约的，每户奖励 10000 元。

八、其他说明

(一) 房屋所有权人已亡故的农村遗产房，搬迁时房屋予以重置结合成新价补偿，不予安置，宅基地应交还集体经济组织。如财产继承人配合搬迁的，宅基地收回后，按合法建筑面积每平方米 1000 元给予补偿。

(二) 离婚家庭房屋搬迁的处理

搬迁动员前夫妻离婚不满 2 年的，按离婚前情形处理；搬迁动员前夫妻离婚已满 2 年，且户口在搬迁范围的农村村民，按如下办法处理：

1、结婚在搬迁区域且婚后共同申请建房的离婚对象：

(1) 双方未再婚的，按其原家庭成员性质与人数核定安置面积，或依照当事人离婚约定确定各自享受待遇。

(2) 一方已再婚的，再婚方根据政策核定，未婚方（不抚

养子女的)按人头计算安置面积或按2人户核定占地面积的一半计算。无房的参照离异女处理。

(3) 抚养子女的一方和符合安置条件的子女一起核批面积安置按人头计算安置面积。如子女符合单独核批条件的,可单独核批面积后与抚养人合并安置,抚养人按人头计算安置面积或按2人户核定占地面积的一半计算。

(4) 婚入方离异后再婚的,新配偶视原享受情况核定,但其随迁子女不予核定待遇。

2、结婚在搬迁区域,婚后未共同申请建房的离婚对象:

在不增加安置待遇的前提下,双方有约定的按约定;没有约定的,婚入方参照离异回原籍对象照顾安置。

3、离异回原籍的对象:

未享受过待遇的,根据其随同农村村民子女情况,按25平方米/人核定可安置面积。一套内就近套型选房,可安置面积内的销售基价按区位价+多层商品房重置价计算,就近套型部分销售基价按区位价+多层商品房重置价+250元计算。安置完成后不管何种情形不再增补。

(三) 非住宅房屋原则上不予安置。对确需安置的,由相关职能部门按照规定办理。对具有合法批准手续的非住宅房屋补偿包括房屋重置成新价补偿及其合法占用的土地的补偿。合法占用的土地补偿参照划拨土地评估补偿,对租用集体土地经营的,不予补偿。

（四）被搬迁家庭补偿安置结束后不再享受政府住房保障等
待遇。

（五）房屋建安重置成新价补偿及装饰装修、附属设施补偿、
搬迁补助费、6个月临时过渡补助费等补偿款可在签约腾房后按
年息百分之六存放于镇财政。奖励款直接支付给搬迁户。