

附件 2:

原缫丝厂宿舍区地块房屋搬迁补偿安置方案

为推进旧城改造，切实改善居民居住条件，根据原缫丝厂宿舍区业主要求和该片区更新改造规划，拟对原缫丝厂宿舍区范围内的房屋实施整体搬迁改造。通过对该项目的前期调查摸底，结合实际情况，制定该项目范围内房屋搬迁补偿安置方案。

一、范围：紫薇路南侧原缫丝厂宿舍区 2-7 号楼。

二、时间安排：2022 年 10 月 31 日前腾房结束。

三、补偿安置标准

（一）补偿安置方式

本项目房屋搬迁补偿安置采取货币补偿和产权调换两种方式。

（二）合法建筑面积及合法土地面积的确定

1、业主的房屋合法建筑面积以房屋产权证书（原件）或产权登记部门认定结果为准。

2、业主的合法的土地面积以国有土地使用证（原件）为准。

3、公有部位经测量后分摊入户，可作为安置面积。

（三）货币补偿标准

1、旧住宅房屋价值的补偿包括被搬迁房屋及其占用

范围内土地使用权的补偿，以及房屋内外装饰装修、附属物价值的补偿。由具有相应资质的房地产价格评估机构评估，房屋按本区域标准样本住房市场基价 16000 元/m² 结合层次、成新等因素评估。

该区域普通多层住宅房屋市场价补偿的层次差价按下表确定：

层数	二层		三层		四层		五层		六层	
	底层无储藏室	底层有储藏室	底层无储藏室	底层有储藏室	底层无储藏室	底层有储藏室	底层无储藏室	底层有储藏室	底层无储藏室	底层有储藏室
1	0	0	-2	0	-2	0	-2	0	-2	0
2	0	0	4	4	4	4	4	4	4	4
3			-2	-3	6	6	6	6	6	6
4					-4	-5	2	2	4	4
5							-6	-7	0	0
6									-8	-9
7										

注：1、最东端住宅调整系数+2%，最西端住宅调整系数-2%
 2、底层储藏室及半地下储藏室不计入层次，底层营业用房计入层次。
 3、顶层跃层单价按评估基价的 50% 计算，不计层次系数。

2、每户购房补助，按每户 20 平方米本区域标准样本住房市场基价的 60% 进行补助。

3、本区域房屋搬迁误工补助：一次性支付搬迁费每人 300 元、误工费每人 200 元。

4、临时过渡补助：住宅房屋按房屋合法建筑面积每月每平方米 20 元，预付 6 个月临时过渡补助，补助时间按实

际过渡期限计算；为激励先签约者，过渡期限从签约之日起至安置房交付之日止。

5、奖励费：住宅房屋在规定的签约期限内签订房屋搬迁补偿协议并按约腾房的，按每户 10000 元给予奖励。

（四）产权调换方式

1、安置房屋及价格：

（1）地点：住宅房屋实行就地期房安置或异地现房安置。

（2）房屋基价：

就地安置的，可购置面积按市场基价 16000 元/平方米计算，靠套型的按 16800 元/平方米计算。高层住宅价格以第三层为基价，每升一层增 50 元/平方米，每降一层减 50 元/平方米，顶层按照第三层计算。小区内地下车位，向住户公开发售，由住户自愿申购，每户可申购一个车位，以全部可供数量供完为止，车位价格 8 万元/个。

异地安置的，可购置面积按该区域公布的市场基价计算，超面积按该区域公布的市场基价的 120% 计算，每户购置房屋总价再优惠 3 万元。

（3）公共物业维修基金及物业服务费用：公共物业维修基金及其他合法代收费用不包括在房屋基价内，由业主在购房时另行支付，物业服务费用由物业管理公司按规定收取。

(4) 对于业主房屋的自行车车库，实行等面积储藏室调换，超面积价格按 2500 元/平方米计价。无储藏室或储藏室面积小于原车库面积的，差额部分按 5000 元/平方米回购。

2、房屋购置面积标准：可购置面积按被搬迁房屋合法建筑面积与购房补助面积之和确定。原地安置的，购置套型按最接近可购置面积的套型上靠确定，最小套型不小于 80 平方米。异地安置的，购置套型不作限制，在搬迁合同生效时提供的现房中自行选择。

3、房价结算方法：计算被搬迁房屋补偿价与购置房屋总价的差价，其中房屋补偿款抵作购置房屋预购款，不支付、不计息。购房补助在安置房交付时结算。

4、选房顺序：按照签约时间的先后确定选房顺序。如同一天签约的，则由业主摸号确定先后顺序。

四、计户及家庭人员认定

私有住宅根据房屋所有权证或有关部门建房批准手续计户，并按下列方式计户及认定家庭成员：

(一) 房屋现状是家庭成员间析产分割（含离婚）、赠予的，按其析产分割赠予前状态计户并计算家庭成员。

(二) 房屋是数个继承人共同继承的，仅作一户计算。按实际使用该住宅房屋的一户继承人家庭计算家庭成员。

(三) 家庭成员是指产权人夫妻双方及未成家子女。

五、24 户未取得产权楼梯踏步间住户的补偿安置。面积以发票上载明的面积为准，按照基准价的 50% 予以补偿，不

享受购房补助、公摊面积、临时过渡补助,可按基价 16800 元/平方米选购原地安置房或以公布基价的 120%选购异地安置房。

六、协议的生效

本项目在规定期限内房屋搬迁协议签约率达 100%的,该区域内所有房屋搬迁协议生效;否则搬迁协议不生效,本项目终止。

七、腾房与拆除

在房屋搬迁协议生效后,在规定的期限内腾空房屋并移交给签约单位拆除,移交时应保持房屋及附属设施完好。