

东台市人民政府

东台市人民政府 关于公布《人武部及周边地块国有土地上房屋 征收补偿方案》并征求意见的公告

为了公共利益的需要，按照国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划等要求，东台市人民政府拟对人武部及周边地块国有土地上房屋实施征收。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关规定，现将《人武部及周边地块国有土地上房屋征收补偿方案》（征求意见稿）予以张贴公布并征求意见，同时在东台市人民政府网站（www.dongtai.gov.cn）予以公布并征求意见。被征收人如对该征收补偿方案提出建议和意见，请在2024年10月28日前，以书面方式向东台市住房和城乡建设局反馈。

联系地址：东台市房屋征收办公室（东台市广场路8号）

联系人：叶川、张君宜

联系电话：69988071 18352096066

特此公告。

附：《人武部及周边地块国有土地上房屋征收补偿方案》（征求意见稿）



人武部及周边地块国有土地上房屋征收补偿安置实施方案

(征求意见稿)

为了公共利益需要，按照国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划等要求，市人民政府拟对人武部及周边范围内国有土地上的房屋实施征收。为维护被征收人的合法权益，保障房屋征收工作顺利推进，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》及省、市有关规定，结合本市实际情况，制定征收补偿方案如下：

一、征收范围

该地块征收范围为：详见人武部及周边房屋征收红线图。建筑面积约 13000 m²，非住宅用房约 2 户。

二、征收当事人及征收单位

征收部门：东台市住房和城乡建设局

征收责任单位：东台市城市建设投资发展集团有限公司

被征收人：被征收房屋所有权人

服务单位：东台市亨达房屋征收服务中心

三、征收期限及签约期限

征收期限：征收公告公布之日起至房屋征收实施结束

协议期限：征收部门现场公告确定的期限为准

四、征收补偿依据

国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)、住建部《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)、省政府《江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题的规定》(苏政发〔2011〕91号)、盐城市政府《盐城市国有土地上房屋征收与补偿办法》(盐政发〔2011〕210号)、《东台市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》(东政发〔2011〕53号)、《东台市国有土地上房屋征收与补偿实施细则的补充规定》(东政发〔2012〕43号)、《关于印发完善市区国有土地上房屋征收与补偿工作意见的处理意见通知》(东政办发〔2023〕38号)及相关配套文件等规定。

五、征收评估

1、评估机构的确定：依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》《江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题的规定》等相关文件的规定，确定房地产价格评估机构。

2、评估时点：房屋征收决定公告之日。

3、评估结果：房地产估价机构向房屋征收部门提供委托评估范围内被征收房屋分户的初步评估结果，由房屋征收部门在征收范围

内向被征收人公示 3 日。公示期间，由房地产估价机构进行说明解释，对初步评估结果存在错误的，应当进行更正。

公示期满后，房地产估价机构向房屋征收部门提供委托评估范围内被征收房屋的整体报告和分户评估报告。房屋征收部门应当向被征收人转交分户评估报告。

4、对评估结果有异议的处理：征收部门或被征收人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向原评估机构书面申请复核评估，并指出评估报告存在的问题。评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起 10 日内对原评估报告进行复核。估价结果改变的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

征收部门或者被征收人对评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向盐城市房地产评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定处理。

5、被征收人应当协助估价师对被征收房屋进行实地查勘，如实提供被征收房屋价值评估所必须的情况和资料。

六、征收补偿

（一）补偿内容

1、被征收房屋价值补偿由具有相应资质房地产价格评估机构，按房屋征收公告之日被征收房屋区位、用途、建筑面积等因素，以市场价评估确定。包括：被征收房屋及其合法土地使用权补偿、装饰装修及附属物补偿、花卉树木补偿。征收人还应就搬迁及在规定时间内签订征收补偿协议并腾空交房奖励等项目进行补偿补助。房屋征收范围确定后，突击建筑的建筑物、附属物，突击装饰装修部分、突击移植的果树苗木部分不得评估补偿。

2、停产停业损失补偿：指因征收房屋造成停产停业的直接效益损失。补偿根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。房屋被征收前的效益原则上按照房屋征收决定作出前3年的平均效益计算，不满3年的，按实际年限计算。计算平均效益应当结合企业所得税纳税情况，以会计核算及其他有关资料为依据。停产停业损失按房屋征收决定前的企业所得税平均数3倍计算。对无法以所得税计算的，停产停业按被征收房屋房地产评估价的3%计算。

结合实际情况，营业用房、办公性质工商企业用房的停产停业期限以6个月计算，其他非住宅停产停业期限参考国家规定小、中、大企业规模建设周期，原则上分别按12、15、18个月计算。

给予停产停业损失补偿的应同时符合以下条件：（1）被征收房屋具有土地、房屋权属证件或村组土地租赁合同；（2）被征收房屋

作为生产经营场所的，经营者应当持有合法、有效的工商营业执照及其他有关许可证件；（3）确因房屋征收造成停产停业损失的。

设备设施补偿：对不可移动的生产机器设备设施或者搬迁后无法恢复使用的设备设施，由征收人估价收购。收购补偿由具有资质的评估机构评估确定；对可移动的生产机器设备给予搬迁补偿，搬迁补偿按生产机器设备设施重置价结合成新的 30%标准执行。搬迁补偿可以进行协商，协商不成的，可以委托具有资质的房地产评估机构通过评估确定。

（二）征收补偿方式

补偿方式为货币补偿和产权调换两种方式，被征收人可自行选择。被征收人如选择产权调换，须符合城乡规划要求及相关条件，由被征收人与征收部门协商解决。

七、被征收房屋权属、面积、用途的确认

被征收房屋权属、建筑面积和用途依据《不动产权证书》《房屋所有权证》《建设工程规划许可证》《国有土地使用权证》、房屋租赁协议和身份证明等合法证件确定。土地使用面积，以《土地使用权证》为准。

生产办公等用房未经规划行政主管部门批准改变房屋使用性质的，仍按原批准房屋性质评估补偿。被征收人已取得工商营业执照持续经营一年以上并依法纳税至今的，凭工商营业执照、完税证明

及相关许可手续对直接用于经营的建筑面积部分可按照该房屋作为营业性用房市场评估金额的一定比例进行补偿。具体标准为：持续经营满一年的，给予 10% 的补偿，以后每多一年再增加 5 个百分点的补偿，满 15 年及以上的，给予 80% 的补偿。最低补偿金额为原用途房屋补偿金额的 110%。

擅自改变使用性质的房屋经营面积，应在《房屋所有权证》或《建设工程规划许可证》载明面积或认定面积范围内。经营性房屋指商铺、娱乐、旅馆、餐饮等商业性质经营用房。

未登记建筑面积由相关部门认定处理。

八、有关补助、补偿标准

1、奖励标准：在公告规定的期限内签约的，选择货币补偿的，除房屋评估值外，另给予被征收房屋房地产评估价的 5% 一次性奖励补助。

被征收人在征收部门公告规定的期限内签订征收补偿协议并腾空交房的，给予最高不超过 150 元/m²（征收责任部门可根据情况，确定奖励时间段及奖励标准）奖励，逾期不计发奖金。

2、搬迁补助：仓库、生产及营业用房 15 元/m²（不得与设备设施搬迁重复补偿）。

九、征收有关税收规定

根据《国家税务总局关于企业所得税若干政策征管口径问题的公告》(国家税务总局公告 2021 年第 17 号)和《企业政策性搬迁所得税管理办法》(国家税务总局公告 2012 年第 40 号)相关规定和资料要求,确认收到的补偿收入是否应该计入当期应纳税所得额。

十、征收补偿决定及强制征收

补偿协议订立后,征收部门与被征收人应当按协议约定履行应尽义务,一方当事人不履行补偿协议约定的义务的,另一方当事人可以依法提起诉讼,并申请人民法院强制执行。

征收人与被征收人在征收补偿方案规定的签约期限内达不成征收补偿协议的,或者被征收房屋所有权人不明确的,由征收部门报请市人民政府,作出房屋征收补偿决定。被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼的,在补偿决定的规定期限内又不搬迁的,市人民政府申请人民法院强制执行。

十一、公共服务设施

1、自来水、有线电视、供电等公共服务设施,由征收部门通知相关部门登记造册,按照征收公告规定的时间,停止服务,计量封存,并组织拆除。

2、涉及到电话、有线电视,征收人给予迁移费用补偿后,由被征收人自行办理迁移手续,并缴纳相关费用。有关部门及时提供优质服务。

十二、其他事项

1、自本《方案》发布之日起，被征收房屋存在租赁关系的，由租赁双方自行解除租赁关系；征收人不承担房屋租赁纠纷所产生的任何经济 and 法律责任。

2、被征收人搬迁交房须经区域指挥部验收，被征收人不得擅自拆除已补偿的建筑物、构筑物及相关设施。擅自拆除的由被征收人自行承担安全责任，同时扣除被拆除已补偿的建筑物、构筑物及相关设施的补偿费。

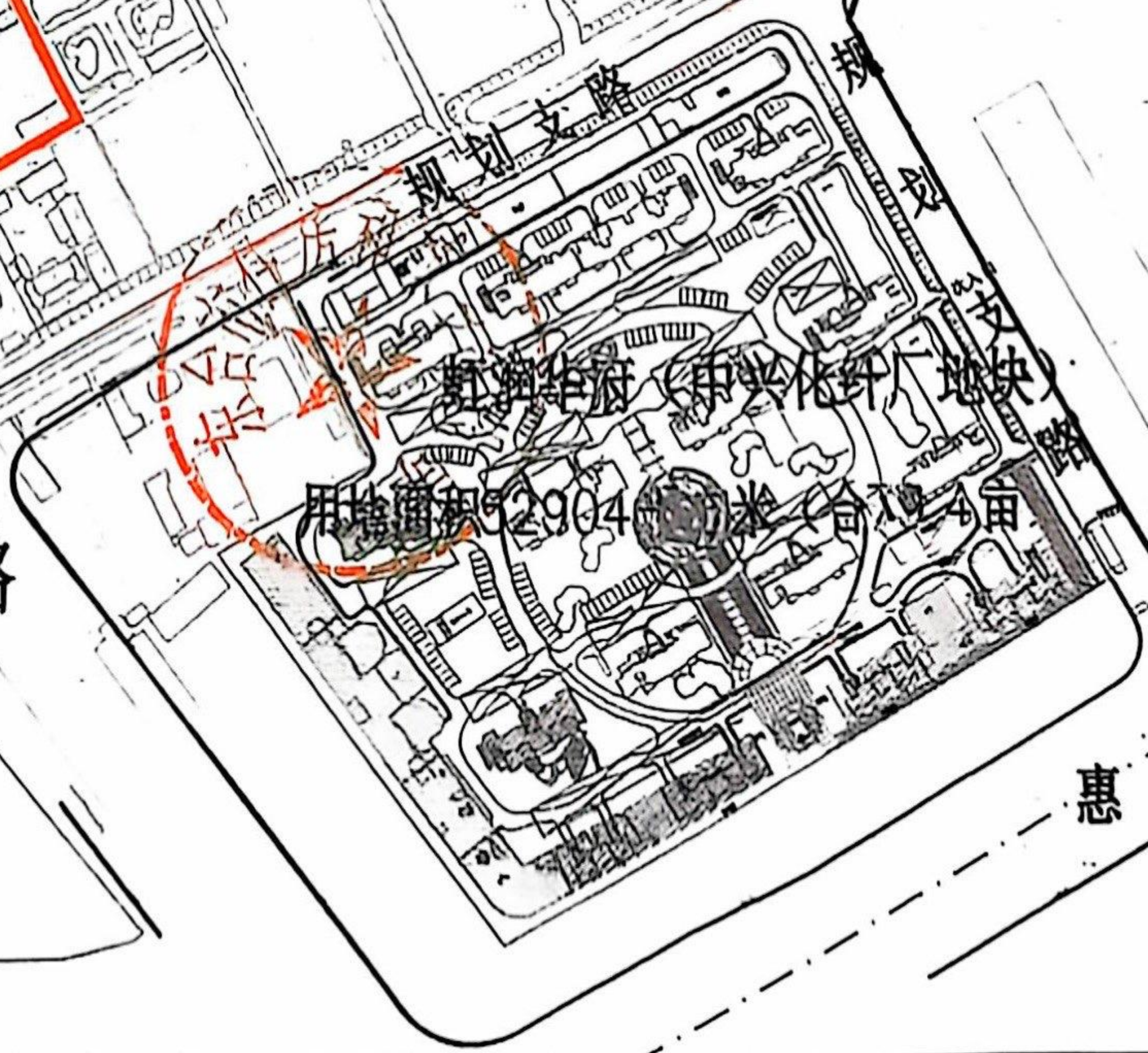
3、在征收过程中，对无理取闹，阻挠、干扰征收工作正常进行的，依据相关法律规定处理。

4、依法确定有施工资质和有丰富拆房经验的拆房企业，严格执行安全操作规程，确保旧房拆除施工安全。严格按照东台市城市建设指挥部办公室《关于做好市区房屋拆除工程工地扬尘污染防治工作的通知》（东城指办发〔2018〕5号）的要求，做好征收现场的环境保护工作。

市供电局城东变电所

人武部及周边房屋征收红线图

已列入拆迁



用地面积2904平方米 (合42.4亩)

规划支路

路

阳

惠