

赫山区益阳大道东片区棚户区改造项目协调小组文件

益赫东棚协发〔2021〕2号

益阳大道东片区棚户区改造项目拆迁（征收） 安置激励（补偿方式）操作办法

为进一步加快东片区棚户区改造项目征拆工作进度，切实做好拆迁户的安置工作，根据区人民政府益赫府阅〔2021〕4号会议纪要和《赫山区益阳大道东片区棚户区改造项目集体土地征地拆迁补偿安置工作方案》、《益阳大道东片区棚户区改造项目用地范围内国有土地上房屋征收与补偿方案》的规定，结合益阳大道东片区棚户区改造项目拆迁（征收）安置的实际现状，特制定本操作办法。

一、集体土地上房屋拆迁安置激励

在本项目拆迁范围内集体土地上符合安置条件而未进行过安置，且2021年5月31日前签订房屋拆迁补偿安置协议并且腾地的拆迁户，可以享受安置激励。安置激励方式分为两种，一种是为安置对象提供购房补贴，另一种是新建电梯房为安置对象提供优价购房。符合安置的对象原则上只能选择一种方式。

（一）购房补贴

本项目范围内的安置对象签订房屋拆迁补偿安置协议且房屋倒地后一年内，在益阳中心城区主城区范围内购房者，凭房管部门网上备案的购房合同，按每人 50 平方米的面积补贴，每平方米补贴 1000 元。购房面积超过人均 50 平方米的部分不予购房补贴，人均不足 50 平方米的按实际面积给予购房补贴。

（二）新建电梯房优价购房

区人民政府明确区城投公司为新建电梯房建设主体，新建电梯房东靠银城大道、西至梓山苑、北临团山路、南接御景东方楼盘和保留绿地，面积共约 78.3 亩，其建设容积率为 3，设计层高 33 层，户型有 100 平方米和 150 平方米两种（均含公摊面积、面积以房管部门的实测为准），将聘请专业设计公司进行设计，建设方式分为二期、每期工期为三年，第一期建设满足 A8、A10、A11、团山路（团圆路到银城大道）和新建电梯房地块拆迁户优价购房的需要，适时启动第二期建设。

1、优价购房对象条件及要求

- ①按户进行优价购房，优价购房面积为 50 平方米/人；
- ②优价购房者均需按房屋基准价预缴购房款，面积为 50 平方米/人。购房预缴款由赫山街道办事处统一代为收取。
- ③在签订征拆协议一个月之内未足额缴纳购房款的，视同放弃优价购房。

2、优价房价格及楼层差价

4. 15 前.

以第 17 层为基准价，在启动征拆工作一个半月以内签订征拆协议的，基准价为 4280 元/平方米，向上、向下每层递增、递减 20 元/平方米。即 18—32 层分别为 4300 元/平方米、4320 元/平方米、4340 元/平方米、4360 元/平方米、4380 元/平方米、4400 元/平方米、4420 元/平方米、4440 元/平方米、4460 元/平方米、4480 元/平方米、4500 元/平方米、4520 元/平方米、4540 元/平方米、4560 元/平方米、4580 元/平方米，16—1 层分别为 4260 元/平方米、4240 元/平方米、4220 元/平方米、4200 元/平方米、4180 元/平方米、4160 元/平方米、4140 元/平方米、4120 元/平方米、4100 元/平方米、4080 元/平方米、4060 元/平方米、4040 元/平方米、4020 元/平方米、4000 元/平方米、3980 元/平方米、3960 元/平方米，顶层即 33 层价格为 4160 元/平方米。

在启动征拆工作一个半月以后签订征拆协议的，基准价为 4480 元/平方米，向上、向下每层递增、递减 20 元/平方米。即 18—32 层分别为 4500 元/平方米、4520 元/平方米、4540 元/平方米、4560 元/平方米、4580 元/平方米、4600 元/平方米、4620 元/平方米、4640 元/平方米、4660 元/平方米、4680 元/平方米、4700 元/平方米、4720 元/平方米、4740 元/平方米、4760 元/平方米、4780 元/平方米，16—1 层分别为 4460 元/平方米、4440 元/平方米、4420 元/平方米、4400 元/平方米、4380 元/平方米、4360 元/平方米、4340 元/平方米、4320 元/平方米、4300 元/

平方米、4280 元/平方米、4260 元/平方米、4240 元/平方米、4220 元/平方米、4200 元/平方米、4180 元/平方米、4160 元/平方米，顶层即 33 层价格为 4360 元/平方米。

3、优价购房程序

符合优价购房条件的被拆迁户签订拆迁补偿安置协议后，填写《购房申请表》，交社区统一初审、汇总，报街道办事处和区征补办复核，由项目协调小组审批；优价购房购买人根据新建电梯房平面设计或效果图按照选房顺序到选定楼栋选房。

4、优价购房须提供的资料

①房屋拆迁补偿安置协议原件；购房人（被拆迁人）身份证复印件；经审批同意的《购房申请表》；

②所有资料须准备一式两份，即原件一份、复印件一份。

5、优价购房顺序的确定

优价购房顺序以购房人签订拆迁补偿安置协议的先后顺序进行确定，即先签订拆迁补偿安置协议的优先在上述规定的范围内选房，具体规则是：由社区选定一期或二期建设位置，安置户代表选定具体楼栋。拆迁户在启动征拆工作后十天内（含十天）签订征拆协议的，在选定楼栋内任意选房，十天后签订征拆协议的，在选定楼栋剩下房源中，现场集中抓阄确定。

6、优价房交房标准

按国家现行商品房（毛坯房）交房标准执行。

7、不动产证办理及税费承担

所购优价房的不动产证由区城投公司负责办理，按政策由购房人承担的税费由购房人承担。

8、其他

①优价房楼盘的车位与房屋套数配比为 1:1，需另行购买；车位购买价格比照周边现行车位购买价格下降 20%。

②优价房楼盘的商业铺面需另行购买；

③优价房楼盘建成后，引进物管公司进行管理，物业费由受益对象承担。

二、国有土地上房屋征收补偿方式

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换，鼓励被征收人选择货币补偿。

（一）货币补偿

按《益阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（市政发〔2020〕10号）执行。

（二）产权调换

1、产权调换面积按 1:1.1；

2、产权调换房源提供二处；

①幸福家园：楼层均价为 4480 元/平方米，楼层向上、向下每层分别递增、递减 20 元/平方米。

②新建安置地

A、房屋产权调换基准价为 6500 元/平方米；

B、以第 17 层为调换基准价，向上、向下每层递增、递减

20 元/平方米，顶层（即第 33 层）价格比第 32 层少 420 元/平方米；

C、调换面积坚持“应调尽调”的原则，找补面积控制在 30 平方米以内（不含 30 平方米），面积不足调换面积的，不足部分按基准价 6500 元/平方米进行补偿；超过调换面积的，超过部分按基准价 6500 元/平方米进行缴纳（不含楼层差价）；

D、调换房选房程序、房源顺序确定、交房标准、税费承担、车位价格等参照集体土地上房屋拆迁安置激励的有关规定执行。

三、小产权房拆迁的激励办法

为推动小产权房加快拆迁，特提供优价购房激励

（一）小产权房激励对象的认定为启动实物量调查日之前交易的；

（二）以小产权房实有主体建筑面积为基础进行优价购房；

（三）优购基准价为 5500 元/平方米；

（四）选房方法：主体建筑面积在 150/平方米（含 150/平方米）以下的可以优价购 100 平方米房屋一套；主体建筑面积在 150 平方米-200 平方米（含 200 平方米）之间的可以优价购 150 平方米房屋一套；主体建筑面积在 200 平方米-300 平方米（含 300 平方米）之间的可以优价购 100 平方米房屋二套或 150 平方米房屋一套；主体建筑面积在 300 平方米以上的可以优价购房二套。

（五）预交购房款：优价购房者，根据主体建筑面积选购房

屋套数及面积，按 5500 元/平方米的基准价计算予缴购房款（不含楼层差价）。

（六）优价购房选房程序、选房顺序确定、交房标准、税费承担、车位价格等参照集体土地上房屋拆迁安置激励的有关规定执行。

赫山区益阳大道东片区棚户区
改造项目协调小组

2021 年 2 月 3 日

赫山区益阳大道东片区棚户区改造项目协调小组 2021 年 2 月 3 号印