

附件

盐泰锡常宜铁路项目征收集体土地涉及住宅及其他建筑物构筑物补偿安置实施方案

(征求意见稿)

一、项目概况

为保障盐泰锡常宜铁路项目（以下简称盐宜项目）建设，加快江苏“六纵六横”高铁网建设，拟征收南闸街道盐宜铁路沿线的集体土地涉及住宅及其他建筑物、构筑物。涉及曙光村征地红线内首批拟征收房屋建筑总面积约 0.6 万平方米，户数约 24 户。

二、计划征收时间

1. 征收实施时间：该补偿安置实施方案公告之日起。

2. 征收签约期限：自该补偿安置实施方案公告之日起至 2025 年 9 月 30 日止。本项目采取签约比例法，在签约期限内项目整体签约率达到 90% 的，该项目签约协议生效。协议生效前不接受搬迁交房；协议生效后由征收实施单位以公告的方式告知搬迁交房时间及期限。

三、征收实施方式

江阴市人民政府南闸街道办事处是本行政区域内征收集体土地涉及住宅及其他建筑物、构筑物的实施单位，本项目由江阴市人民政府南闸街道办事处组织实施。

四、适用的政策依据

《关于集体土地被拆迁住宅房屋确权的实施意见》（南街办发〔2010〕8号）、南拆指纪〔2019〕1号及其他相关配套文件。

五、补偿安置方式

盐宜项目征收集体土地涉及住宅的，采取货币补偿、提供定销商品房或者提供房票安置等方式对被征收人给予公平、合理的补偿。

前款所称定销商品房，是指以确定的销售价格、户型面积向被征收人定向销售的住房。

六、房屋征收补偿款项

（一）被征收房屋价值的评估补偿（不含装潢及附属物补偿）

征收实施过程中，由房地产价格评估机构以房屋补偿安置实施方案公告之日为评估价值时点，根据被征收房屋情况，评估确定被征收房屋市场价值。

1. 该项目集体土地上房屋市场价值参照南闸街道定销商品房拟定市场价（7800元/平方米）及被征收房屋重置价结合成新进行评估。

2. 若房屋被征收人选择货币补偿的，按照被征收房屋市场评估价格（不含装潢及附属物补偿）计算补偿价格，对被征收人给予一次性补偿，被征收人领取货币补偿款后自行解决住房。

3. 符合照顾购买相关面积的被征收人，要求实行货币补偿的，照顾购买面积补偿款按房屋补偿安置方案中明确的定销商品房拟

定市场价×照顾购买面积计算。

（二）装潢及附属物补偿

根据《关于调整并公布江阴市区房屋征收（拆迁）装潢和其他附属物补偿标准的通知》（澄住建〔2018〕28号）的规定执行。

（三）其他补助、补贴及奖励费用

1. 搬迁费

以被征收房屋的不动产权证书（房屋权属证书）或者取得的合法建房手续为计算单位，按每户 5000 元计。

2. 临时安置费

以被征收房屋的确权合法建筑面积为基数，按每月 10 元/m² 发放，确权合法建筑面积小于 200 m² 的，按 200 m² 计；

对选择全货币补偿或全现房直接安置的，一次性发放 6 个月临时安置补助费。

若选择 2 套以上（含 2 套）定销商品房安置，其中部分定销商品房先予安置的，按比例发放临时安置补助费，临时安置补助费的发放日期从被征收房屋搬迁完毕并交出旧房钥匙、产权证、可以实施旧房拆除起至定销商品房抽签分房安置结束后 3 个月止；对在外过渡时间超过 24 个月以上的被征收人，自超过 24 个月之日起，按每月 15 元/m² 计发。

临时安置费每半年发放一次。

3. 奖励费

（1）期限奖

每户征收期限奖：在盐宜项目房屋补偿安置实施方案公告公布的征收签约期限内签约的被征收人，给予发放每户征收期限奖30000元。超过征收签约期限签约的被征收人，征收期限奖自征收签约期限届满之日起每日等额递减5%。

整体签约期限奖：同属一个征收项目，设立每户奖金30000元。以自然村为单位，在该区域内90%被征收户在签约期限内签约完毕，发放每户奖金10000元；再以行政村为单位，在该区域内90%被征收户在签约期限内签约完毕，再发放每户奖金20000元。

（2）搬迁奖

在征收实施单位现场公告的搬迁期限内被征收户完成搬迁并交出旧房钥匙、所有权证、可以实施旧房拆除的，以被征收房屋的合法建筑面积为基数，给予发放100元/m²的搬迁奖。

被征收人有旧房所有权证的，需配合办理注销手续后发放以上奖励。

七、产权调换方案

1. 住宅房屋产权调换房屋区域为：南闸街道定销商品房区域定销商品房，拟建70 m²、90 m²、125 m²、140 m²四种户型，以及其他可提供的定销商品房房源，可安置的现房届时将由江阴市人民政府南闸街道办事处根据具体房源情况提供给被征收人按签约顺序号抽签确定。

2. 盐宜项目集体土地被征收房屋确认房屋产权调换面积上

限为 250 m²；被征收住宅房屋确权面积大于产权调换面积部分，按被征收住宅房屋市场评估单价的 30% 给予补偿。

3. 盐宜项目符合农村居民建造住宅条件的被征收人，每户可在确认房屋调换面积小于 250 m² 的基础上享受定销商品房优惠价超购，超购面积上限为 35 m²，但每户确认房屋调换面积加上超购面积后总面积不得超过 250 m²。被征收人按最接近户型可自行选择户型组合（特殊户除外）。不是农村集体经济组织成员的被征收人不享受该款超购政策。

4. 被征收人确认房屋调换面积内的定销商品房按拟定市场价进行结算；被征收人超购面积的定销商品房按优惠价进行结算；被征收人户型组合后定销商品房总建筑面积超过确认房屋调换面积与超购面积之和部分的面积按拟定市场价进行结算。

5. 结算办法：南闸定销商品房的拟定市场价格为 7800 元/m²，优惠价格为 3900 元/m²，照顾价格为 780 元/m²。由南闸街道办事处与被征收人计算、结清被征收住宅与定销商品房价值的差价。签订补偿安置协议时先按定销商品房户型面积×1.1 预留结算款，待定销商品房交付时再按定销商品房实际面积结算差价。

6. 中高层、高层定销商品房楼层价差结算以 5 层为基准，5 层楼层差价为 0，5 层以下每降一层减 30 元/m²，5 层以上每上升一层加 10 元/m²，顶层按基准价结算，差价为 0。

八、房票安置方案

房票相关规定参照《南闸街道存量安置户房票安置办法（试

行)》(南街办发〔2025〕2号)相关条款执行。

临时安置费不计入房票票面金额。

如有部分使用房票安置的,房票面额按以下公式计算:房票票面金额=货币补偿金额—按套预留定销商品房预留结算款。

江阴市人民政府南闸街道办事处

2025年6月13日