

附件：
函

泰州市自然资源和规划局姜堰分局：

河西街地块为我区 2017 年度实施的旧城改造项目，其中部分被征收人选择了原地块产权调换的安置方式。现将选择产权调换的具体情况书面汇总至贵局，请在土地挂牌上市时纳入招拍挂条件，确保被征收人能够按照区政府公布的补偿方案顺利回迁安置。

特此函告。

附件：河西街地块房屋征收产权调换安置的情况说明。



联系人：蒋华 、万海林 联系电话： 15161093366、
15052846115

抄送：区城市建设重点工程指挥部办公室

附件：

河西街地块房屋征收 产权调换安置的情况说明

河西街地块房屋征收选择产权调换安置的总户数为 86 户，其中住宅房 78 户，非住宅营业用房 8 户，具体安置房源及结算相关情况如下：

一、住宅房

1、套数：安置房的总套数约 85 套（部分被征收房屋为大户型，1 户需安置多套），竞得者须提供不低于 111 套（实际安置房屋套数与供选产权调换安置房源套数的比例不低于 1：1.3）安置房源成幢成单元供被征收人选择。

2、安置结算价格与面积：根据《河西街地块 A、B、C、D、E、F、G、H 段国有土地上房屋征收补偿方案》等规定，被征收人（回迁安置户）被拆除房屋认定建筑面积加 10 平方米为限价保护面积，结算价格为 6535 元/m²（不含层次差价），若房屋交付时的市场销售价低于 6535 元/m²按市场销售价结算。限价保护面积约 6650 平方米，具体以区房屋征收部门结算凭证确定的面积为准。

3、层次差价：以安置房的楼层中间层（偶数层为中间两层）为标准层，每增加或减少一层，层次差价相应增加或减少 20 元/m²。

4、安置房屋类型：小高层毛坯住宅。

5、安置房屋位置：B 区范围内。

6、安置房源户型：根据房屋征收补偿安置协议书汇总

统计,被征收人(回迁安置户)的理论安置户型为80-90平方的约69套、100-110平方的约16套、120-130平方的约26套。此数据仅供竞得者设计安置房屋时参考,具体的安置房户型、面积等以被征收人最终选择为准。

二、非住宅营业用房

1、面积、开间、进深及层高:总面积约660 m^2 ,其中371 m^2 为纯底层,其余289 m^2 可设计为一、二、三层;纯底层部分进深约8.5米,层高不低于4.2米,约302 m^2 开间为5米,约69 m^2 开间为4米。

2、安置房屋位置:在B区沿人民路朝西南端提供纯底层开间为5米、面积约219 m^2 的房屋用于回迁安置(若B区沿马厂路朝南位置设计有非住宅营业用房,则优先用于安置);其它面积在新桥小学北侧区域安置。

3、安置房结算价格与面积:根据《河西街地块A、B、C、D、E、F、G、H段国有土地上房屋征收补偿方案》规定,被征收人(回迁安置户)被拆除房屋认定建筑面积加8平方米为限价保护面积,B区沿人民路朝西底层结算价格为15453元/ m^2 ;新桥小学北侧区域底层结算价格为9404元/ m^2 ,二层为6207元/ m^2 ,三层为4326元/ m^2 ;若B区沿人民路朝西房屋交付时的底层市场销售价低于15453元/ m^2 、新桥小学北侧区域底层低于9404元/ m^2 、二层低于6207元/ m^2 、三层低于4326元/ m^2 按市场销售价结算。限价保护面积约660平方米,具体以房屋征收部门结算凭证确定的面积为准。

4、安置房的公摊面积:安置房屋的公摊面积仅指墙体公摊面积,超过建筑面积4%的按4%计算,低于4%的按实计算。

5、非住宅营业用房的规划设计方案确定前须与区房屋

征收部门对接确认。

三、其他

1、竞得者在房屋设计施工图确定后至办理房屋预销售许可证前，应及时将设计施工图及户型图交于区房屋征收部门，供区征收部门组织被征收人（回迁安置户）预选安置房的位置与户型，合理确定安置房源。安置房回迁工作由区房屋征收部门牵头组织，竞得者须按照区房屋征收部门和国土部门的要求，配合做好预选与选择、结算安置房屋的相关工作。

2、安置房屋选房工作结束后，经区房屋征收部门书面同意，竞得者可将多余的安置房源自行销售。

3、竞得者取得房屋预销售许可证时，区房屋征收部门按被征收人预留用于产权调换款项的一半（具体数目以房屋征收部门核定为准）汇转竞得者，其余款项待安置房交付使用时一并结算。

4、竞得者竞得土地后，须在3年内将安置房屋建设完毕，交区房屋征收部门对被征收人实施回迁安置。逾期交付的，从竞得者竞得土地满3年之日起，被征收人（回迁安置户）所产生的临时安置超期过渡费、停产停业损失费由竞得者按《河西街地块A、B、C、D、E、F、G、H段国有土地上房屋征收补偿方案》规定标准支付。