

函

泰州市自然资源和规划局姜堰分局：

河东街地块为我区 2016 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：河东街地块国有土地上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：

河东街地块国有土地上房屋征收 产权调换安置的情况说明

河东街地块国有土地上房屋征收选择产权调换安置的总户数为59户，其中住宅房42户，非住宅营业用房17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43套，竞得者须提供不低于56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《河东街地块A、B、C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10平方米为限价保护面积，结算价格为5480元/㎡（不含层次差价），若房屋交付时的市场销售价低于5480元/㎡按市场销售价结算。限价保护面积约3200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/㎡。

4、安置房屋类型：多层毛坯住宅房屋。

5、安置房源位置：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 24 套、100-110 平方的约 18 套、120-130 平方的约 14 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 1550 m²，其中约 860 m²为纯底层，其余约 690 m²可设计为一、二、三层；纯底层部分的安置房屋进深约 8.5 米，层高不低于 4.2 米，约 522 m²开间为 4 米，约 338 m²开间为 5 米；

2、安置房结算价格与面积：根据《河东街地块 A、B、C 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 平米为限价保护面积，底层结算价格为 15310 元/m²，二层为 10105 元/m²，三层为 7043 元/m²；若房屋交付时的市场销售价底层低于 15310 元/m²、二层低于 10105 元/m²、三层低于 7043 元/m²按市场销售价结算。限价保护面积约 1550 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、安置房屋位置：竞得者应在 B 区提供沿河东街朝西纯底层安置房屋用于回迁安置，若 B 区安置房屋不能够满足时，可在 C 区北端沿东街朝西与 B 区相邻位置提供纯底层安置房屋用于回迁安置；可设计为一、二、三层约 690 m²部分在 C 区南端西侧提供安置。

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《河东街地块A、B、C段国有土地上房屋征收补偿方案》规定标准支付。