



南通市通州区人民政府文件

通政征决字〔2024〕1号

通州区人民政府关于对北沿江铁路（通州段） 工程规划红线范围内国有土地上房屋 实施征收的决定

因北沿江铁路（通州段）工程建设的需要，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条之规定，通州区人民政府决定对北沿江铁路（通州段）工程规划红线范围内国有土地上房屋实施征收。

- 附件：1. 北沿江铁路（通州段）工程房屋征收补偿方案
2. 北沿江铁路（通州段）工程规划红线范围（兴

仁镇区域)



附件

北沿江铁路（通州段）工程 房屋征收补偿方案

因北沿江铁路（通州段）工程建设需要，北沿江铁路（通州段）工程范围内房屋拟列入征收范围。为了规范房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，制定本方案。

一、征收工程概况

（一）征收范围：对北沿江铁路（通州段）工程征收红线范围内南通市通州区飞宇纺织有限公司、南通玉德纺织品拖浆有限公司、南通旭立毛纺织有限公司国有土地上的房屋实施征收（具体范围详见征收红线图）。

（二）征收相关人

1. 征收人：南通市通州区人民政府
2. 征收部门：南通市通州区住房和城乡建设局
3. 征收实施单位：南通市通州区兴仁镇人民政府
4. 被征收人：（1）南通市通州区飞宇纺织有限公司；（2）南通玉德纺织品拖浆有限公司；（3）南通旭立毛纺织有限公司

二、征收补偿适用和参照依据

（一）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）

号);

(二) 住建部关于印发《国有土地上房屋征收评估办法》的通知(建房〔2011〕77号);

(三) 关于印发江苏省贯彻实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》若干问题规定的通知(苏政发〔2011〕91号)

(四) 关于印发《通州区国有土地上房屋征收补偿评估技术细则》的通知(通政规〔2021〕2号);

(五) 关于印发《通州区国有土地上房屋征收相关补助标准规定》的通知(通政规〔2021〕3号);

(六) 关于印发《通州区企业拆迁与补偿办法》的通知(通政规〔2021〕4号);

(七) 其他与征收相关的文件规定。

三、征收实施步骤

(一) 组织对征收范围内房屋的权属、用途、建筑面积等情况进行调查登记。对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理,并公布调查结果;

(二) 公布征收补偿方案,征求公众意见;

(三) 区政府作出征收决定并公告;

(四) 选定评估机构;

(五) 公示初步评估结果;

(六) 送达评估报告;

(七) 签约、交房;

(八) 拆除房屋；

(九) 如在规定期限内未能达成协议，将依法申请作出征收补偿决定。

四、房屋性质认定及分类

(一) 房屋性质认定以房屋所有权证书表明的用途为准。房屋所有权证书未标明用途或标明的用途与建设工程规划许可证记录的用途不一致的，以建房审批手续或征收时经有权部门确认的用途为准；

(二) 被征收房屋一般分为住宅房屋和非住宅房屋；非住宅房屋又分为非住宅营业用房、非住宅非营业用房。

五、合法面积认定

(一) 合法建筑面积的认定

对于已登记的被征收房屋，其合法建筑面积一般以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。对于未经登记的建筑，应当按照资规局、住建局等部门会商并提交区政府批准的认定、处理结果进行评估。

(二) 合法土地使用面积的认定

1. 被征收房屋的合法土地使用面积、性质、用途按被征收人持有的土地权属证书及产权档案记载为准。

2. 不能提供土地权属证书或对土地面积有异议的，合法土地使用面积由资规部门审核确认。

(三) 各类房屋面积的确认, 以相关书证结合测绘机构实测的建筑面积进行认定。

六、对被征收房屋的补偿

(一) 对认定为合法建筑的房屋, 由注册房地产估价师根据评估对象和当地房地产市场状况, 通过分析, 选用适当的评估方法对其房屋价格评估确定。

(二) 企业具有合法土地使用权, 其地面建筑物未办理产权书证但取得施工许可证的部分, 在规定期限内配合拆迁完成签约、腾空搬迁的可视同合法建筑评估补偿; 超出规定期限未签约的, 仍按无证房处理。

(三) 企业具有合法土地使用权, 或持有自然资源和规划局批准使用集体建设用地证件或批复的, 在规定期限以内配合拆迁完成签约、腾空搬迁的, 对在取得规划许可证后其未办理或未取得施工许可证等手续的主体部分(如有明确容积率设计要点的, 按设计要点结合现状的办法计量; 没有明确容积率设计要点的, 按容积率不超过 1 的办法计量), 可参照合法建筑给予补偿, 其中房屋重置成新价按 90% 计算评估补偿; 超出规定期限未签约的, 仍按无证房处理, 不予补偿。

(四) 对于违章建筑、逾期的临时建筑、应拆未拆的房屋, 不予补偿, 在规定期限内配合征收的, 给予适当补助, 在规定期限内不能达成协议的, 依法实施拆违。对未超过批准期限的临时建筑, 按剩余使用期限分摊的建造成本给予补偿。

七、对被征收土地的补偿

土地补偿根据企业合法的土地使用权面积，由注册房地产估价师根据评估对象和当地房地产市场状况，通过分析选用适当的评估方法对其土地价格评估确定。

凡企业取得国有土地出让、租赁合法使用手续的，其土地价值分别按国有出让土地使用权价格的 100%、15%评估补偿；取得国有土地划拨手续的，按国有出让土地使用权价格的 60%评估补偿；具有集体建设用地合法使用手续的，按国有出让土地使用权价格的 35%给予评估补偿。

企业违规租用镇、村组集体土地的，不予补偿。

八、对其他项目的补偿

（一）搬迁补助费

对非住宅房屋，按下列标准执行：

房屋用途	计量单位	补助标准（元）
商业营业用房	平方米	60
生产用房	平方米	50
办公用房	平方米	40
仓储用房	平方米	40

（二）停产停业期限、补助费标准

1. 给予停产停业损失补偿的被征收房屋应当同时符合以下条件：

(1) 具有土地、房屋权属证明，或者经有关部门依法认定为合法建筑的；

(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、税务登记证以及其他有关许可证件；

(3) 因房屋被征收造成停产停业损失的。

2. 因征收非住宅房屋造成停产停业损失的，由征收当事人按下列规定协商确定停产、停业补助费，以一次性经济补偿的方式给予补助：

(1) 征收非住宅非营业用房造成被征收企业停产的，根据企业征收前三年月平均效益(企业所得税年终汇算清缴申报表中税前利润，其中纳税调整事项不予考虑)，确定月平均补偿额。其中，造成部分停产的，经济补偿不超过3个月；造成全部停产的，经济补偿不超过6个月；或对被征收房屋认定的合法建筑面积按每平方米100元的标准确定补偿额。协商不成的，根据企业征收前三年月平均效益，按上述时间规定给予一次性经济补偿。

(2) 对没有被认定为合法建筑，但实际用于生产经营的非住宅房屋，在协议期内配合征收的给予其地面建筑物主体部分每平方米60元的停产停业一次性综合补偿。

(3) 擅自改变非住宅房屋用途的，按照原用途计算停产停

业损失。

(三)凡房屋征收中涉及机械设备及配套设备等需特殊专业性技术评估的,房地产估价机构可委托有资格从事该类业务的机构协助估价,并在估价师声明中予以说明。对可移动的被估价资产,按拆卸、运输、安装、调试费用给予一次性评估补偿,补偿标准不超过机械设备账面原值的 20%;如不能提供账面原值依据,则补偿标准不超过重置原值的 20%,具体补偿数额由估价机构按实评估确定。对不可移动的(即破坏性拆除的)被估价资产,按重置成本评估其现值扣减残值后补偿,残值在估价报告中明确。补偿后机械设备由企业自行处理。

(四)生产型企业因房屋被征收需要对职工进行处置的,根据企业缴纳社会保险的实际在册、在岗人员,按区人力资源和社会保障局当年公布的社会保险最低缴费标准或企业前五年度实际缴纳标准的平均值,确定月平均补助额。按实际年限确定补助月份,其中缴纳不足 1 年的按 1 年计算。

(五)各类房屋建筑结构、等级及装饰装潢、附属设施补偿参考《通州区国有土地上房屋征收补偿评估技术细则》(通政规〔2021〕2号)等规定,由相应房地产评估机构的注册房地产估价师根据评估对象和当地市场状况评估确定。

(六)奖励措施

企业如在规定时间内签订协议、腾空交房的,按认定的合法

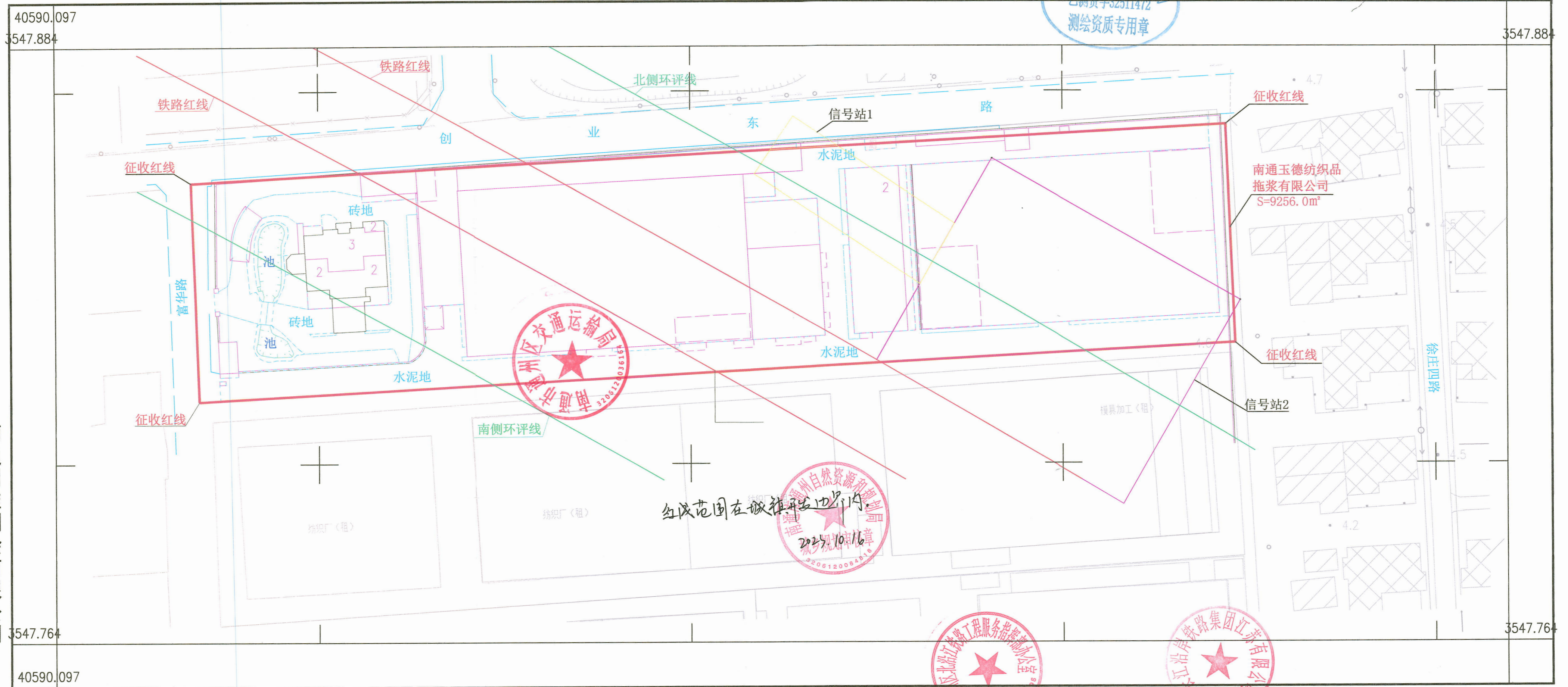
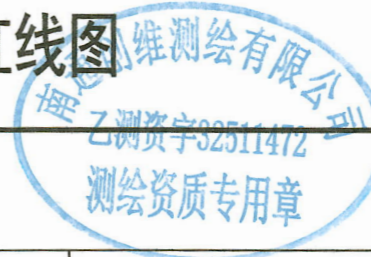
建筑面积给予奖励，搬迁奖励标准最高为每平方米 250 元，签订协议后不能按时交房拆除的，扣除搬迁奖励。

九、拆迁设有抵押权的企业，抵押人与抵押权人应当就抵押权及其担保债权的处理问题进行协商，并向实施主体提交有关书面协议，向抵押登记部门办理抵押注销手续后，方可取得补偿款。抵押人与抵押权人达不成协议的，被拆迁企业的补偿款由实施主体向公证机关办理提存公证，并通知抵押权人。相关费用由企业承担。

十、被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换；但使用被征收房屋所从事的生产经营活动不符合国家、省产业政策，房屋征收后不允许恢复原生产经营活动的，按照国家、省产业政策调整相关规定执行。

被征收人选择房屋产权调换的，征收人提供位于南通市通州区石港镇石西村社区 9、17、18 组江苏融晖实业有限公司（原江苏海阔置业有限公司）建造的标准厂房相应面积进行产权调换，用于产权调换房屋的价值由征收项目选定的同一房地产评估机构评估确定；被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价由被征收人与征收实施单位进行计算、结清。

北沿江铁路（通州兴仁段）南通玉德纺织品拖浆有限公司征收红线图

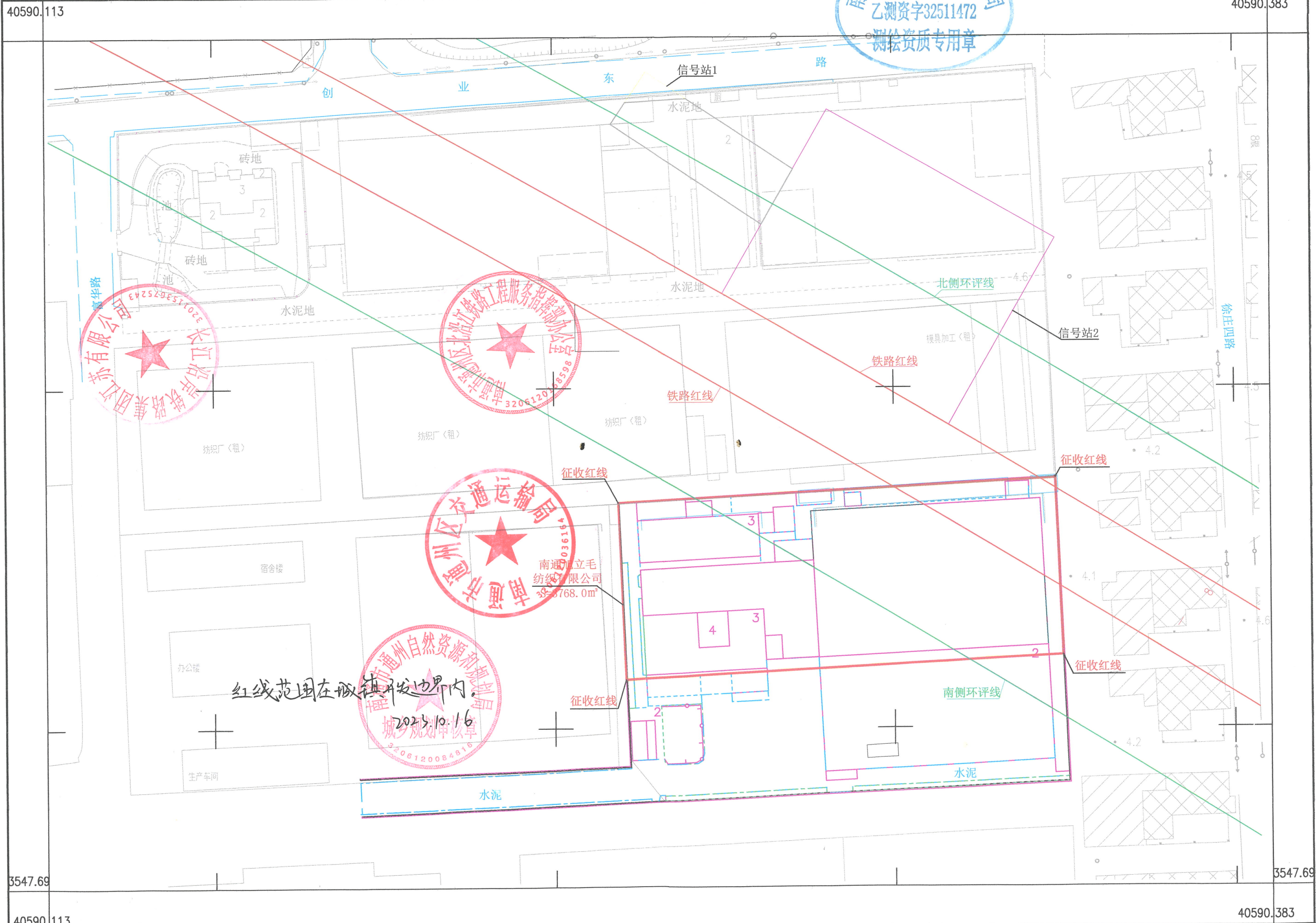


2023年2月数字化制图。
2000国家大地坐标系(中央子午线120度)。
1985国家高程基准
2017年版图式。

1:750

测量员：潘孙德
绘图员：吴唐唐
检查员：沙如华

北沿江铁路（通州兴仁段）南通旭立毛纺织有限公司征收红线图



红线范围在城镇开发边界内

南通创维测绘有限公司

2023年2月数字化制图。
2000国家大地坐标系（中央子午线120度）。
1985国家高程基准
2017年版图式。

1:750

测量员：徐雷磊
绘图员：秦灿宝
检查员：沙如华

