**如皋市城东社区棚户区（城中村）改造项目**

**招**

**标**

**文**

**件**

二零一八年十月

# 第一章 总论

## 1.1项目建设背景

### 1.1.1项目名称

 如皋市城东社区棚户区（城中村）改造项目

### 1.1.2项目编号

RGCGJH2018100613

### 1.1.委托单位

项目委托单位：如皋市住房和城乡建设局

法定代表人/负责人：苏强

地址：南通市如皋市行政中心B座四楼

## 1.2项目概况

### 1.2.1拟建地点

城东社区棚户区（城中村）改造项目位于如城街道宏坝河东段、宝塔河东段以南地区，用地面积约171752平方米。

### 1.2.2建设规模

本项目共涉及搬迁户274户，搬迁面积5.89万㎡，占地面积171752平方米。

## 1.3结论

1、项目建设必要性

本项目是在如皋市城市建设重点项目的统一安排下，实施的棚户区改造工程，并合理补偿被搬迁居民，这是为推进城市化进程、改善低收入家庭居住条件而推出的一项民心工程。项目的建设将使多块区域地块整理合并，集约城市土地利用，改善贫困居民居住条件和居住环境，推动城市建设。因此项目建设是必要的。

2、项目区域补偿方案

（1）补偿方案

根据《如皋市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（皋政规〔2012〕1号）以及各搬迁区域的房屋征收实施导则，被征收人可以选择房屋产权调换，也可以选择货币补偿。本项目中，搬迁补偿方案原则上以货币补偿为主。

（2）搬迁补偿工程量

根据统计，本项目共涉及搬迁户274户，搬迁建筑面积5.89万平方米。

3、建设条件

如皋市各级政府及相关部门对本项目建设高度重视，给予项目大力支持和配合。安置资金补偿考虑充分，可以满足项目需求。项目具有良好的实施基础和建设条件。

4、资金报价范围

本项目报价内容范围包括搬房屋搬迁补偿费、装饰及附属设施补偿费用、政策性补偿费用、设施易位安装费、其他工作经费、土地平整费用、建设期利息、不可预见费用等 。采用最高投资限价。

5、资金持续能力分析

与如皋市住房和城乡建设局订立政府采购协议，本项目实施后由项目单位分年度列入财政预算，项目资金来源有保障。

# 第二章 投标要求

## 2.1投标企业要求

(1)本项目涉及群众切身利益，政策性要求高，建设时间紧、任务重，资金需求量大，实施的难度大，实施单位必须有搬迁工作经验和相关业绩，并参于过政府棚户区改造工程建设。

(2)实施单位必须具备提供城镇棚改服务所必须的设施、设配、人员和专业技术能力，能够提供最优惠的资金来源，并有较强的沟通和协调能力，同时还必须具备很强的政策理解、整合多方资源、很强的后续服务跟踪等能力。

(3)实施单位必须有雄厚的资金实力和高效的融资能力，本棚改项目建设资金必须全额汇入项目建设专用监管账户，实现资金专款专用，便于监督管理。

(4)实施单位必须具有适合当前国家在棚改贷款融资方面的政策条件。

(5)企业法人个人信用记录良好，无不良嗜好，在社会上均具有较好的声誉。

# 第三章 项目建设背景及必要性

## 3.1项目建设背景

### 3.1.1各级政府高度关注解决民生问题，重视棚户区改造工程

加快棚户区改造是落实宏观政策的务实举措，是改善城市面貌、加快城市化进程、调整城市产业布局、促进经济发展和社会进步的必然要求，更是改善民生，解决人民群众实际困难，构建和谐社会的真实体现。各级政府高度重视棚户区改造工程。

2013年6月26日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，研究部署加快棚户区改造，促进经济发展和民生改善。并出台了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号），《意见》中要求“加快推进各类棚户区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造。2013年至2017年改造各类棚户区1000万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高”。

7月23日，住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部、国土资源部、农业部、国家林业局联合召开全国棚户区改造工作电视电话会议。会议主要任务是贯彻落实6月26日国务院常务会议和《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）精神，统一思想、提高认识，全面部署2013-2017年棚户区改造及相关工作。

7月29日，江苏省住房和城乡建设厅与国家开发银行江苏省分行联合召开全省棚户区改造项目融资座谈会，全面启动江苏省新一轮棚户区改造工作。会中要求未来5年江苏要改造67万套棚户区住房，涉及改造面积8000万平方米，预计总投资将超过2500亿元，融资需求超过2000亿元。解决好可持续发展的资金来源问题将成为江苏加快棚户区改造工作得以顺利开展的关键。

政府出台各项政策解决低收入群众住房问题：

住房问题是重要的民生问题。党中央、国务院高度重视解决城市居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和房地产业发展的根本目的。但是，城市廉租住房制度建设相对滞后，经济适用住房制度不够完善，政策措施还不配套，部分城市低收入家庭住房还比较困难。为此，各级政府出台了相关政策，解决低收入家庭的住房问题。

1、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）

为切实加大解决城市低收入家庭住房困难工作力度，2007年国务院发布了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，要求以城市低收入家庭为对象，加大旧住宅区改造力度，使低收入家庭住房条件得到明显改善，农民工等其他城市住房困难群体的居住条件得到逐步改善。

《意见》提出，要加快棚户区改造工程进程，各地人民政府要制定计划，因地制宜进行建设。棚户区改造工程要符合以下要求：困难住户的住房得到妥善解决；住房质量、小区环境、配套设施明显改善；困难家庭的负担控制在合理水平。

2、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发[2011]45号）

大规模推进保障性安居工程建设，是党中央、国务院为推动科学发展、加快转变经济发展方式、保障和改善民生采取的重大举措。为贯彻落实党中央、国务院的决策部署，全面推进保障性安居工程建设，进一步加强和规范保障性住房管理，加快解决中低收入家庭住房困难，促进实现住有所居目标，国务院办公厅颁布了《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发[2011]45号）。

该意见提出，加快实施棚户区改造工程。工程建设要坚持政府主导、市场运作，发挥多方面积极性，资金由政府适当补助，住户合理负担。逐步形成可持续的保障性安居工程投资、建设、运营和管理机制。到“十二五”期末，全国保障性住房覆盖面达到20%左右，力争使城镇中等偏下和低收入家庭住房困难问题得到基本解决，

3、《江苏省政府关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》（苏政发〔2008〕44号）

近年来，江苏省各级有关部门认真贯彻落实国家房地产市场调控政策，不断加强和改善住房保障工作。根据“国发〔2007〕24号”要求，江苏省提出了《省政府关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》。该《意见》要求加快实施棚户区改造进程，各地政府要制定计划，积极推进，加快棚户区改造步伐。

三、如皋市城市建设背景

1、经济建设

2016年全年实现地区生产总值904.27亿元，按可比价计算，增长9.6%。分产业看：第一产业增加值62.99亿元，增长1.2%；第二产业增加值434.36亿元，增长9.6%，其中工业增加值364.30亿元，增长9.9%；第三产业增加值406.92亿元，增长11.0%。人均地区生产总值72255元。三次产业的比例调整为7.0:48.0:45.0。

2、城市规划

根据《如皋市城市总体规划(2005-2020)》，确定如皋的城市性质为：长江三角洲新兴的以港口为依托的制造业基地，现代气息与传统底蕴相互交融的人文、生态旅游城市。明确三种城市化战略——工业集中带动城市化，城市建设促进城市化，制度改革推进城市化。市域空间发展沿着沿海高速和宁通高速两条发展轴，明确港城的功能定位，加强港城市联系结合市域各乡镇的发展现状，及其区位条件，在市域范围内规划“一城一区四板块”的空间架构：一城即如皋城区，一区即如皋港经济开发区，四板块即将市域划分为东南西北四大经济板块。

依据市域统筹发展的总体思路，坚持市域发展向集中、集约、集聚以及城镇间的功能互补的方向努力，根据各乡镇的经济现状的发展潜力，提出市域城镇组合的设想，集中发展资源，简化行政主体。合理布置村委，医疗卫生，中小学等公共服务设施和基础设施，实现市域规划全覆盖，便于规划管理。

## 3.2项目建设的必要性

一、解决低收入家庭住房问题的需要

随着时代的发展，以及市区规模不断向周边扩展，目前如皋地区老旧居民区，大多历史久远，房屋因年久失修，存在较多质量问题，环境卫生脏乱差、基础设施不完善、存在严重防汛排涝、社会治安、防火防灾等安全隐患。目前中央高度重视棚户区改造，特别关心解决低收入群众的保障性住房问题。这是顺民意、惠民生，扩内需、促发展，一举多得的重大民生工程。如皋地区有必要抓住当前机遇，充分利用国家有关政策，在加速新城区建设的同时，把棚户区改造建设工程提上重要日程，改善生活环境和居住条件，真正享受到当地经济发展的成果。本项目是惠及百姓的德政工程和民心工程。

二、改善人居环境、促进如皋地区城市发展的需要

棚户区改造是城市建设的必要途径和城市发展的必经阶段，是完善城市功能、提升城市品位、树立地区形象的重要举措。通过本工程建设，使得城市中一些脏、乱、差的卫生死角得到治理，不仅能有效改善人居环境，提升城市品位，还能提升城市服务功能，优化投资环境、拓展城市的发展空间。更重要的是，其真正受益的是生活在此的每一位老百姓，是实现百姓安居乐业的民生工程，促进了人与社会环境的和谐发展。

棚户区改造建设，不仅是单纯意义上的物质再生，更是涵盖经济复兴、社区重构、文化重建的社会再生。

三、加强土地集约利用的需要

土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。国务院颁布的《关于深化改革严格土地管理的决定》是近年来国务院出台的关于土地管理的最全面、最明确、规格最高的一份文件。《决定》从我国现实国情出发，贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，坚持社会主义市场经济的改革方向，针对当前土地管理中存在的突出问题，提出了深化改革、严格土地管理的一系列重大措施。

如皋地区内目前分布老旧小区区域缺少科学规划，土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象。通过本工程的建设，将充分挖掘原有建设用地的潜力，促进存量土地的有效利用，实现有限土地资源的“再生”利用，节约了宝贵的土地资源，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，有利于政府更好地规划建设城市，为如皋地区未来城市发展提供必要的用地保障。

## 3.3需求分析

土地管理更加严格，土地增量供应控制更严，土地成本将提高，这也将加剧对于存量土地的竞争。2010年以来国家对土地的调控政策之多为近年少有。不仅是在2010年1月10号出台的“国十一条”，1月21日,国土资源部发布《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》提出,申报住宅用地的,经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于70%；3月10日,国土资源部再次出台了19条土地调控新政,即《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》,该通知明确规定开发商竞买保证金最少两成等内容；2011年1月26日公布了新“国八条”，把二套房贷首付比例提至60%，贷款利率提至基准利率的1.1倍。加上此前的政策，2011年，首套房商业贷款的首付为30%，第三套及以上住房不发放商业贷款。同时加大保障性住房建设和供应，增加住房用地有效供应。2012年，住建部启动的全国40个城市的个人住房信息系统的建设工作将在年底前完成。2013年1月财政部印发《关于做好2013年城镇保障性安居工程财政资金筹措等相关工作的通知》，要求各地进一步做好财政资金筹措与保障工作。通知指出，将采取投资补助或贷款贴息方式支持企业参与公共租赁住房建设运营管理；继续落实好城镇保障性安居工程建设和运营管理涉及的行政事业性收费、政府性基金（含土地出让收入）与相关税收减免政策，切实减轻城镇保障性安居工程建设和运营管理费用。2013年2月21日“国五条”出台，在国务院常务会议上，研究部署继续做好房地产市场调控工作。会议提出了完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设和加强市场监管等五个方面的政策措施，并强调加快形成引导房地产市场健康发展的长效机制。2013年3月2日国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，要求继续做好房地产市场调控工作，对2月20日国务院常务会议出台房地产市场调控五项政策措施进一步细化。2013年11月十八届三中全会公报中提到要建立公平开放透明的市场规则，完善主要由市场决定价格的机制，建立城乡统一的建设用地市场，完善金融市场体系，深化科技体制改革以及要加快构建新型农业经营体系

预计随着土地供应“闸门”的缩紧，如没有重大政策变动，则土地价格的上涨趋势短期内难以出现变化。另一方面，增量土地资源的供给紧缩，将会促使房地产行业更加注重对存量土地资源的整合，对存量土地的竞争也将加剧。对于房地产开发企业来说，土地成本的提高将是必须面对的现实。

总的来说，土地供给将更加制度化、规范化、透明化和市场化，房地产行业“强者恒强”的局面将得到进一步的体现，行业集中度也将进一步提高。

# 第四章 建设原则及搬迁补偿方案

## 4.1项目建设目标与原则

### 4.1.1建设目标

进行棚户区改造，依法搬迁，阳光安置，使多块区域地块整理合并，集约城市土地利用，改善贫困居民居住条件和居住环境，推动城市建设。

### 4.1.2建设原则

1、依法实施的原则

项目实施过程中要加大政策的宣传，严格按照国家及地方相关政策搬迁、安置搬迁区居民。

2、以人为本原则

搬迁补偿从“以人为本”的理念出发，确实保障被搬迁人利益。使城市建设和人民生活水平的提高和谐发展。

## 4.2征收补偿方案

### 4.2.1补偿依据

1、参照《如皋市国有土地上房屋征收与补偿办法》（皋政规[2012]1号）；

2、参照《如皋市国有土地上房屋征收范围内房屋调查认定和处理办法》（皋政规[2012]2号）；

3、参照《如皋市国有土地上房屋征收补偿和奖励办法》（皋政规[2012]3号）；

4、参照《如皋市国有土地上房屋征收与补偿评估技术规范》（皋政规[2012]26号）；

5、参照市政府关于调整城市搬迁补偿安置方法的通知（皋政规[2015]3号）

6、参照市政府办公室关于规范集体土地征收房屋补偿安置管理的意见（皋政办发[2016]2号）

### 4.2.2补偿方案

根据《如皋市国有土地上房屋征收与补偿办法》（皋政规〔2012〕1号），第三十条　被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。本项目中，搬迁补偿方案原则上以货币补偿为主。

根据《关于如皋市房屋搬迁补偿价评估技术规范及补助标准指导意见》（皋政办发[2009]24号）、2010年度如皋市城市改造建设工程房屋搬迁补偿安置政策解答、《如皋市国有土地上房屋征收与补偿评估技术规范》（皋政规 [2012]26号及附件）等文件对被征收人给予的补偿包括：被征收房屋价值的补偿；因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

1、被征收房屋价值的补偿

除政府对用于产权调换房屋价格有特别规定外，应当以评估方式确定用于产权调换房屋的市场价值。用于产权调换房屋的价值由评估被征收房屋价值的同一家房地产价格评估机构按照同一时点、相同方法评估确定。

因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，房屋征收部门应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿；对认定为违法建筑及其附属设施、超过批准期限的临时建筑及其附属设施，不予补偿。

对突击装潢等不当增加补偿费用的，不予补偿。

选择房屋产权调换的，安置房屋交付前，房屋征收部门应当向自行过渡的被征收人支付临时安置补偿费（即过渡费）。

被征收人应当自行承担其在过渡期限内所发生的水、电、气费。

被征收人或者房屋承租人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

对被征收人在规定期限内签约交房的，予以奖励。

被征收人仅有一处住房且长期实际居住，未享受过住房补贴或房改，并持有低保或特困证，经所在街道确认公示无异议的，私有住宅房屋被征收人或国有直管住宅房屋（1998年12月1日前已租赁）承租人获得的货币补偿总额（不含搬迁费、临时安置费和奖励）低于征收补偿最低标准的，房屋征收部门应当按照征收补偿最低标准予以补偿。征收补偿最低标准为45㎡乘以本市上一年度物价部门核定的经济适用房平均销售价格。如被征收人不选择货币补偿的，由房屋征收部门提供建筑面积为45㎡的限价房给予安置，如安置房大于45㎡的，超出面积部分按照政府规定的价格结算。

2、征收房屋（住宅）造成的搬迁、临时安置的补偿

（1）搬迁补助费标准

征收住宅房屋搬迁补助费标准为每次15元/㎡，按两次计算。

（2）临时安置费（过渡费）标准

对房屋搬迁后自行解决过渡的居住用房，支付临时安置补助费（过渡费）的标准为：按照被征收房屋合法建筑面积计算，一类地区8元/㎡.月、二类地区7元/㎡.月、三类地区6元/㎡.月。

货币补偿的一次性支付6个月；临时过渡费每月不足450元的按450元补助。

被征收人选择产权调换并自行过渡居住的，过渡期限在18个月以内的，给予被征收人临时安置补偿费的标准为：按照被征收房屋合法建筑面积计算，如城建成区内10元/㎡.月，如城规划区内建成区外8元/㎡.月，其他区域6元/㎡.月。过渡期限超过18个月的，从第19个月开始至第30个月，给予被征收人临时安置补偿费的标准为：如城建成区内15元/㎡.月，如城规划区内建成区外12元/㎡.月，其他区域9元/㎡.月；过渡期限超过30个月的，从第31个月开始，给予被征收人临时安置补偿费的标准为：如城建成区内20元/㎡.月，如城规划区内建成区外16元/㎡.月，其他区域12元/㎡.月。被征收人应当自行承担其在过渡期限内所发生的水、电、气费。

（3）计算方法

支付搬迁补助费和临时过渡费，以被征收房屋的所有权证或其他合法权属书证所确认的合法建筑面积为依据计算。

（4）奖励标准

对被征收人在规定序时进度内签订补偿协议的，按照被征收房屋合法建筑面积每平方米60元的标准给予奖励。

对被征收人在规定序时进度内搬迁交房的，按照被征收房屋合法建筑面积每平方米60元的标准给予奖励。

3、搬迁过渡方式及过渡期

被搬迁户搬迁结束后，将租赁住房直至安置结束。项目建设单位按照规定的标准支付搬迁过渡费。预计过渡期限在6个月左右，原则上最长过渡期不超过12个月。

### 4.2.2具体政策解答

一、房屋搬迁补偿安置的依据是什么？

答：皋政规[2012]1、2、3、26号文件、皋政规[2014]1号文件、皋政规[2015]3号文件等。

二、房屋搬迁的补偿安置方式有哪些？

答：被搬迁户可以选择产权调换，也可以实行货币安置。选择产权调换的被搬迁人，在本项目公布的产权调换房源内，依照搬迁交房的先后顺序，选择产权调换房屋，但必须互找差价，安置区房源为和谐家园小区。

三、合法面积的认定依据？

答：1、房屋批建手续；2、宅基地使用证；3、街道国土部门提供的台账。

四、居住用房搬迁补偿如何计算？

答：房屋搬迁补偿额=被搬迁房屋的评估价格+装饰装修及附属物补偿费+搬迁补助费+临时安置费（过渡费）+误工补贴费+按时签约奖+按时搬迁交房奖。

五、居住用房搬迁补助费、临时安置费（过渡费）如何计算？

答：搬迁住宅房屋搬迁补助费标准为每次10元/m2，按两次计算；在积极配合按时签约、交房的情况下，另按认定的面积给予每次每平方5元的标准奖励，按两次计算。

对房屋搬迁后自行解决过渡的居住用房，支付临时安置补助费（过渡费）的标准为：按照被搬迁房屋合法建筑面积10元/㎡.月计算。货币补偿的一次性支付6个月 ；临时过渡费每月不足450元的按450元补助。

六、被搬迁人因搬迁造成误工的如何享受误工补贴？

答：因搬迁造成被搬迁人误工，按每平方米10元的标准一次性支付给被搬迁人误工补贴费。

七、有线电视、电话、电表、水表在搬迁中如何补贴？

答：搬迁部门应按有关部门标准补贴，即：电话158元/门(居住)、有线电视150元/门、电表280元/只(供电部门140元、被搬迁人140元)、水表及材料费200元/只（自来水厂40元，被搬迁人160元）。

八、对擅自改变房屋用途的如何补偿？

 答：被搬迁人擅自将住宅房屋改变为经营性用房的，搬迁时不给予停产停业损失补偿；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。

 被搬迁房屋于2010年7月1日前已经改变为经营性用房，并取得工商营业执照、持续营业1年以上的，可以结合实际营业年限按照适当比例给予停产停业损失补偿，但仍按改变为经营用房前的房屋用途安置。营业年限在1年（含）以上3年以下的，按照年平均效益的40%给予一次性补偿；3年（含）以上5年以下的，按照年平均效益的60%给予一次性补偿；5年（含）以上的，按照年平均效益的80%给予一次性补偿。

九、对搬迁范围内花木移栽砍伐如何补偿？

答：树木补偿的范围：不突破主房屋前8米屋后7米，左右各2米，不足的按实计算；补偿标准按宅基地范围内200元/平方米计算；在水泥地上种植树木，不予补偿；突击抢栽树苗的一律不予补偿。

十、对认定为违法建筑及其附属设施、超过批准期限的临时建筑及其附属设施如何补偿？

答：对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿；对认定为违法建筑及其附属设施、超过批准期限的临时建筑及其附属设施，不予补偿。

对违法建筑，被搬迁人自行拆除的并按序时签约交房的，按照违法建筑的结构标准补助拆卸费：钢混结构每平方米250元，砖混结构每平方米200元，简易结构每平方米100元。

十一、对附属设施、装璜等如何补偿？

答：对本市搬迁补偿安置政策中未明确的且由市场确定价格的,由评估机构依法评估确定。

对突击装潢等不当增加补偿费用的，不予补偿。搬迁范围确定后的所有突击装修、改扩建的项目一律不予评估补偿，对原有室内装修按实评估。对未进行突击装修并按序时签约交房的，按合法面积给予100元/m2的奖励。

十二、对城中村（郊区）因规划控制，建筑面积不足人均35平方米的如何进行补偿？

答：城中村（郊区）因规划控制，住房建筑面积不足人均35平方米的被征收人，若该被征收人在规定序时进度内签订补偿协议并搬迁交房的，其不足人均35平方米的部分按被搬迁样板房的基准价扣减被搬迁样板房的重置成新价进行补偿。在选择产权调换时，其不足人均35平方米部分的价格按产权调换价计算。

列入人均35平方米的人口认定方法：按照《如皋市村（居）民建房用地管理实施细则》(皋政发[2001]129号)和《如皋市集体经济组织成员界定办法》(皋政办发[2014]164号)相关规定执行。人口的认定须经住建、规划、国土、城管、监察、农办等部门参与认定。

一个宅基地上认定为一户，根据产权登记资料、批建手续、宅基地使用证、国土部门提供的房屋台账资料所载内容确定。

具体的方法是：以建房户的人口中户主的真系常住家庭成员（具有农村集体经济组织成员资格）为依据计算。（1）在本农村集体经济组织依法拥有农村土地承包经营权的人员；（2）根据国家移民政策，户口迁入本集体经济组织的人员；（3）父母双方或一方为前两款界定人员，在本组织出生（含依法收、领养）的人员；（4）上述三款中的现役军人和大中专学生，以及服刑、收容教育在押人员保留其成员资格的人员；（5）在本集体经济组织未取得承包地的市外婚进人员和市场内因婚人地分离的人员，以及丧偶、离婚后合法再婚（含依法随其生活的未成年子女）、招婿等情况，在原地拥有农村经济组织成员资格的人员，但一人不得同时享受有两个或以上在本市范围内搬迁地块的人口认定。

不得作为人口认定的对象：

（1）在国家机关、事业单位工作的编制内人员和国有或国有控股企业正式职工（含离退休），单位已安排了住房或享受房改政策的，户口尚未迁出被搬迁住房的；（2）虽然二轮承包时拥有土地承包经营权，但全家已迁入设区的市，并有稳定非农职业的人员；（3）以户籍挂靠在本村组、无法定理由或政策规定可成为农村集体经济组织成员的其他人员；（4）已死亡（含宣告死亡）的原成员；（5）已享受其他集体经济组织成员待遇的人员。

特定对象应该按照《如皋市集体经济组织成员界定办法》(皋政办发[2014]164号)及《如皋市村（居）民建房用地管理实施细则》(皋政发[2001]129号)规定执行认定人口。对于可享受人均35㎡面积的家庭中有大龄、独子对象的，可享受增加一个人口的面积认定，同时大龄、独子不可重复享受。

十三、对在规定时间期限签约、搬迁交房的如何奖励及优惠？

答：（一）按时签约奖：对被搬迁人在规定序时进度内签订补偿协议的，按照被搬迁房屋合法建筑面积每平方米60元的标准给予奖励。

（二）按时搬迁交房奖：对被搬迁人在规定序时进度内搬迁交房的，按照被搬迁房屋合法建筑面积每平方米60元的标准给予奖励。

（三）住房优惠购房奖：对选择产权调换的住房被征收人，若该被征收人在规定序时进度内签订补偿协议并搬迁交房的，可以享受30平方米的优惠购房奖，其中：产权调换安置面积在搬迁合法面积以上15平方米以内的（含15平方米），其价格按照产权调换房屋基准价的50%计算（层次差价另计）；产权调换安置面积在搬迁合法面积以上15平方米至30平方米（含30平方米），其价格按照产权调换房屋基准价的50%计算的基础上增加200元/平方米计算。

其中：1、房屋超证部分大于一个自然间（22平方米）的，超出部分面积的只作货币补偿依据，不作为产权置换的依据。

2、宅基地上房屋所有权人在选择第二套（或第二套以上）住房进行产权调换房源时，其剩余的合法建筑面积部分，按目前如皋实际安置房最小套型100㎡计算，小于50㎡的且小于所选择产权调换房源建筑面积的50%，不得实行产权调换。按人口计算安置面积大于该户实际合法建筑面积的，按人口计算安置面积确定。

3．被搬迁人选择房屋产权调换的，在选购安置房源后，房屋搬迁主体与被搬迁人计算、结清被搬迁房屋价值与产权调换房屋价值的差价。

4．对放弃产权调换的按照皋政规（2015）3号文的规定给予奖励补贴。

# 第五章 投资报价

## 5.1. 投资报价

### 5.1.1建设报价计算范围及依据

1、报价范围

本建设报价范围主要包括以下几部分：

（1）搬迁费用，含房屋搬迁补偿、装潢补偿、附属设施补偿费用、搬迁奖励、搬家费及过渡费、搬迁实施费等；

（2）场平费用，主要为基础设施改造费用；

（3）按规定必须考虑的工程建设其他费用。

2、编制政策依据

(1)参照《如皋市国有土地上房屋征收与补偿办法》（皋政规[2012]1号）；

(2)参照《如皋市国有土地上房屋征收范围内房屋调查认定和处理办法》（皋政规[2012]2号）；

(3)参照《如皋市国有土地上房屋征收补偿和奖励办法》（皋政规[2012]3号）；

(4)参照《如皋市国有土地上房屋征收与补偿评估技术规范》（皋政规[2012]26号）；

(5)参照市政府关于调整城市搬迁补偿安置方法的通知（皋政规[2015]3号）

(6)参照市政府办公室关于规范集体土地征收房屋补偿安置管理的意见（皋政办发[2016]2号）

(7)参照市政府办公室转市建设局物价局国土局关于如皋市房屋搬迁补偿价评估技术规范及补助标准指导意见的通知（皋政办发[2009]24号）等。

(8)我国有关可行性研究报告投资估算编制办法及规定。

## 5.2建设报价组成

### 5.2.1报价内容

1、项目建设报价明细费用

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 数量 | 单位 | 单价 | 金额 | 备注 |
| 1 | 房屋搬迁补偿费 | 58943 | ㎡ | 7997 | 47136.72 | 　 |
| 2 | 装饰及附属设施补偿 | 58943 | ㎡ | 3089 | 18207.49 | 　 |
| 3 | 政策性补偿 | 　 | 　 | 　 | 0 | 　 |
| 3.1 | 搬迁补助费 | 58943 | ㎡ | 30 | 176.83 | 　 |
| 3.2 | 过渡费 | 58943 | ㎡ | 48 | 282.93 | 　 |
| 3.3 | 误工补贴 | 58943 | ㎡ | 10 | 58.94 | 　 |
| 3.4 | 奖励费 | 58943 | ㎡ | 120 | 707.32 | 　 |
| 4 | 设施易位安装费 | 　 | 　 | 　 | 0 | 　 |
| 4.1 | 有线电话 | 274 | 户 | 200 | 5.48 | 　 |
| 4.2 | 宽带网络 | 274 | 户 | 200 | 5.48 | 　 |
| 4.3 | 电套表 | 274 | 户 | 35 | 0.96 | 　 |
| 4.4 | 有线电视 | 274 | 户 | 400 | 10.96 | 　 |
| 4.5 | 分体空调 | 274 | 户 | 200 | 5.48 | 　 |
| 4.6 | 抽油烟机 | 274 | 户 | 50 | 1.37 | 　 |
| 4.7 | 太阳能热水器 | 274 | 户 | 300 | 8.22 | 　 |
| 5 | 其他工作经费 | 　 | 　 | 　 | 0 | 　 |
| 5.1 | 征收实施劳务费 | 50186.66 | 　 | 2% | 1003.73 | 　 |
| 5.2 | 建设单位管理费 | 50186.66 | 　 | 1.5% | 750.79 | 　 |
| 5.3 | 征收评估费 | 58943 | ㎡ | 40 | 235.77 | 　 |
| 5.4 | 征收服务费 | 58944 | ㎡ | 10 | 58.94 | 　 |
| 6 | 土地平整费用 | 171752 | ㎡ | 50 | 858.76 |  |
| 7 | 建设期利息 | 42000 | 　 | 4.9% | 1029 |  |
| 8 | 不可预见费 | 53096.66 | 　 | 5% | 2654.83 |  |
| 　 | 合计 | 　 | 　 | 　 | 73200 | 　 |

2、投资报价总表

本项目投资最高报价为73200万元，具体构成详见下表：

投资报价总表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 费用构成 | 投资额（万元） | 占投资总额比例 |
| 1 | 房屋搬迁补偿费 | 47136.72 | 64.39% |
| 2 | 装饰及附属设施补偿 | 18207.49 | 24.87% |
| 3 | 政策性补偿 | 1226.02 | 1.67% |
| 4 | 设施易位安装费 | 37.95 | 0.05% |
| 5 | 其他工作经费 | 2049.23 | 2.80% |
| 6 | 土地平整费用 | 858.76 | 1.17% |
| 7 | 建设期利息 | 1029 | 1.41% |
| 8 | 不可预见费 | 2654.83 | 3.63% |
| 　 | 合计 | 73200 | 100.00% |

# 第六章 组织机构与实施进度

### 6.1组织机构与管理

### 6.1.1 组织机构

本项组织机构应由公司董事会总体负责，下属工程技术部、房产部、财务审计部等相关部门机构具体负责建设管理的各项工作。

公 司 董 事 会

总 经 理

行

政

部

房

产

部

工程技术部

财审部部

### 6.1.2项目建设管理

本项目在建设过程中，将建立和落实项目法人责任制、单位工程质量责任制和工程质量终身负责制，实施招投标制度、监理制度、工程合同管理制度等。

本项目的各项具体工作将由公司相关部门机构负责实施。主要工作内容包括：工程设计、工程招标、施工管理、施工组织、安全保卫等工程技术管理工作；材料选型、材料价格控制等材料设备选购工作；工程合同管理、工程预决算、基建会计、成本控制等工程合同及财务工作；对外联络、组织协调等项目建设期间其他有关工作。

项目的核心目标是由合同界定的质量目标、工期目标、投资目标、安全目标。在严格执行招投标与监理制度的基础上，项目建设管理的内容相应包括质量控制、进度控制、投资控制、安全控制、合同管理及协调各方关系等。

### 6.2 项目实施进度

### 6.2.1 项目建设期

按照国家关于加强基础设施工程质量管理的有关规定，本项目要严格执行建设程序，确保建设前期工作质量，同时对设计、施工以及设备材料采购实施公开招标，做到精心勘测、设计，强化施工管理，并对工程实现全面的社会监理，以确保工程质量和安全。

根据以上要求，按照国家和省、市的有关政策和规划要求，结合项目的建设条件和资金筹措情况，暂拟定项目建设期为1年。项目建成后能提供274亩多的土地。

### 6.2.2项目进度计划

项目建设进度计划内容包括项目前期准备（立项、项目申请报告编制及报批）、勘察与测量、评估、搬迁、平平整竣工验收并交付等。在统一规划、统一要求的基础上，经周密安排，各项准备、施工工作可交替进行。

### 6.2.2.1搬迁工作

1、2018年11月5日召开搬迁动员会。

2、2018年11月5日发送宣传材料，包括搬迁通知、搬迁须知、搬迁序时、政策解答及评估推荐表，并推选出评估机构。

3、2018年11月8日-11月18日对被搬迁户的房屋进行现场评估。

4、2018年11月19日-11月28日计算并审核。

5、2018年11月29日-12月5日公布评估结果，接受群众咨询和监督。

6、2018年12月6日—12月20日复核打印。

7、2018年12月21日—12月23日为被搬迁户签订确认书和搬迁协议，各被搬迁户将家中家具、杂物搬清腾空。

8、2018年12月24日—12月26日为被搬迁户交房验收阶段。搬迁户交房时间定于2018年12月24日上午8时，安置房的选房顺序为先交房者先选房；在规定序时内签约、交房者将享受签约、交房奖和住房优惠购房奖；逾期签约、交房的将不得享受相关奖励。

### 6.2.2.2拆卸工作

1、拆卸招标2018年12月10日-12月30日

2、拆卸工作2019年1月10日-3月10日

### 6.2.2.3土地平整工作

1、平整招标2019年1月10日-1月30日

2、平整工作2019年3月15日-4月10日

**第七章 社会影响评价**

## 7.1社会影响效果分析

### 7.1.1 项目对社会的正面影响分析

（1）本项目的建设，有利于改善如皋市中低收入家庭住宅拥挤和住宅环境质量较差的状况。

（2）本项目的建设，将进一步完善如皋市城南组团的城市功能，有利于社会经济的协调发展。

（3）项目的建成，有利于促进社会和谐，维护社会稳定团结的局面。

（4）项目建设将推动如皋市城市建设发展，加快小康社会建设步伐，为建设一个规划有序、布局合理的和谐城市奠定了良好的基础。

### 7.1.2项目对社会的负面影响分析

（1）建设投资额较大，将给资金带来一定压力；

（2）项目占地面积较大，将耗费较多的国土资源，目前国家对于土地用于开发建设控制较严。

（3）建设期内会对项目周边地区生活、生产、交通、环境产生一定的影响。

本项目建设符合城市发展规划和城市用地建设规划，而且土地利用率高，因此将得到土地管理部门的许可。就周边居民而言，虽然在建设期间其生活和生产可能会受到一定的影响，但是，随着项目的建成，将极大地提升城市形象，促进经济和社会的和谐发展，最终将赢得民众特别是受惠的中低收入家庭的理解和支持。

### 7.1.3项目与所在地区互适性分析

本项目本着方便生活，促进流通，优化环境的基本思想进行布局，根据用地的特点，总体规划每个地块又分为数个组团,通过道路及绿化同其他区域分隔开来，形成较大的室外共享空间。极大的体现了人文观念，对居住者的关怀始终是居住环境建设的宗旨和原则，创造了一个舒适、方便、安全、安静的住宅环境，能极大地改善地区中低收入家庭住房困难的情况，同时也带动了城市经济的发展，提升了城市形象。因此各利益团体对本项目的建设均持积极拥护和赞成态度。电力、供水、通信等相关部门都积极支持和配合项目建设。当地民众对项目同样持积极支持的态度。

## 108667.2 社会风险分析

### 7.2.1风险定性分析

本项目具有投资大、工程性质特殊的特点，存在着管理风险及如何达到合理定价、公平销售的社会风险、成本控制风险和财务风险。因此，在开发过程中，要加强投资的管理、工程进度的管理，合理分配供给受惠住户，并采取有效的措施，进行科学的财务运作，尽量避免和减少风险因素的发生。

在市政工程建设过程中，已完工程或在建工程如果存在质量缺陷，将会对建设项目产生不利影响的风险。对于此，应该根据该工程质量总目标编制质量计划，并制定质量控制点，招标相应资质的监理公司进行监理，请专业设计院进行部位验收、中途质量验收、竣工验收，从而规避这方面的风险。

国家和地方政策变化对土地一级开发产生影响，经济适用房管理制度还不够十分完善，现阶段在项目运转和操作过程中必然存在许多过去未曾遇到的问题，将带来一些政策层面的风险。对此，应尽可能理顺开发与管理、资金管理等方面的主体关系，为项目实施奠定坚实的基础，从而化解这方面的风险。

### 7.2.2风险防范措施

（1）制定切实可行的成本控制措施；

（2）对于拆迁、工程建设、市政工程建设可采取公开招投标方式选择优秀的拆迁、评估、建设公司；

（3）加快前期核准、规划设计等前期手续的办理进度；

（4）加强与相关行政部门的沟通联系，准确把握经济适用住房政策导向。