

南通市通州区人民政府征地补偿安置方案公告

苏锡通征补安置〔2025〕3号

(本公告为第1次公告)

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十七条、第四十八条,《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十七条、第二十八条,《江苏省土地管理条例》第三十七条的规定,依据苏锡通拟征告〔2025〕3号开展的拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估结果,现将拟订的征收土地补偿安置方案有关事项公告如下:

一、征收范围

本次拟征收土地位于张芝山镇塘坊村村集体、张芝山镇塘坊村三十二组、张芝山镇塘坊村三十四组、张芝山镇塘坊村三十五组、张芝山镇塘坊村三十七组、张芝山镇塘坊村三十八组、张芝山镇塘坊村四十组、张芝山镇塘坊村四十一组范围内。拟征收土地位置详见附图。

实际征收土地范围以最终批准文件为准。

二、土地现状

根据拟征收土地现状调查结果,本次拟征收土地现状如下:(单位:公顷)

序号	坐落	合计	农用地		建设用地	未利用地
			总面积	耕地		
1	张芝山镇塘坊村村集体	0.2715	0.2542	0.0160	0.0001	0.0172
2	张芝山镇塘坊村三十二组	0.0461	0.0356	0.0145	0.0105	0
3	张芝山镇塘坊村三十四组	0.2405	0.2349	0.1746	0.0056	0
4	张芝山镇塘坊村三十五组	0.1414	0.1414	0.1246	0	0
5	张芝山镇塘坊村三十七组	0.2083	0.2070	0.0526	0.0013	0
6	张芝山镇塘坊村三十八组	0.1240	0.1240	0.0825	0	0
7	张芝山镇塘坊村四十组	0.9873	0.8358	0.5774	0.1497	0.0018
8	张芝山镇塘坊村四十一组	0.0525	0.0525	0.0366	0	0
合计		2.0716	1.8854	1.0788	0.1672	0.0190

三、征收目的

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条的规定,本次征收土地目的为交通运输用地。

四、补偿方式与标准

(一)土地补偿费和安置补助费标准

按照《区政府关于重新公布通州区征地区片综合地价标准的通知》(通政规〔2024〕1号)文件规定执行。

(二)农村村民住宅补偿标准

农村村民住宅补偿标准详见附件2《苏通第二过江通道建设塘坊村段房屋搬迁补偿安置方

案》，张芝山镇人民政府承担房屋征收与补偿的具体实施工作。

五、安置对象、方式及社会保障

本次征收土地涉及被征地农民安置和社会保障按照《省政府关于印发江苏省被征地农民社会保障办法的通知》（苏政发〔2021〕87号）的规定执行。不满16周岁的安置人员不作为被征地农民参加城乡社会保障，其本人的安置补助费由苏锡通园区管委会按规定足额支付。

六、其他事项

（一）本公告在苏锡通园区管委会门户网站（www.stpac.gov.cn）和拟征收土地涉及的农村集体经济组织所在乡镇（街道）和村、村民小组范围内进行公告，听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其它利害关系人的意见。本公告公示期为30日，自2025年11月6日至2025年12月6日。

（二）对本征地补偿安置方案有异议的，应在本公告发布之日起30日内（截止2025年12月6日）提出，实名签名或盖章的书面意见最迟应于公告期满后5个工作日内提交。提交地址为：张芝山镇人民政府（联系人：陆文涛；电话：0513-86328267；邮编：226311）。以邮寄方式寄送书面意见的以寄出邮戳日期为准。书面意见应明确、具体，认为本征地补偿安置方案不符合法律、法规规定，应予以明示。在规定时间内未提交书面意见的，视为无异议。

（三）如过半数被征地的农村集体经济组织成员认为本征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，或者虽未过半数但有部分被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定，本级人民政府认为确有必要的，将依法组织听证，相关事项另行通知。

（四）拟征收土地范围内的土地所有权人、使用权人应当在本公告规定期限内即2025年11月6日至2025年12月6日，持不动产权属证明材料至张芝山镇人民政府（联系人：陆文涛；电话：0513-86328267）办理补偿登记，请相互转告。土地所有权人、使用权人如未按期办理补偿登记的，其补偿内容以土地现状调查结果为准。

特此公告。

附件：1.拟征收土地位置示意图

2.苏通第二过江通道建设塘坊村段房屋搬迁补偿安置方案



附件 2

苏通第二过江通道建设塘坊村段 房屋搬迁补偿安置方案

因苏通第二过江通道建设需要，现对道路建设用地红线范围内的部分房屋及构筑物实施搬迁，参照《中华人民共和国土地管理法》、《区政府关于印发<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）、《区政府关于印发<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）、《区政府关于印发<通州区规范房屋搬迁补偿安置指导意见>的通知》（通政规〔2021〕5号）等相关规定，本着公平、公正原则，结合实际情况，制定本补偿安置方案。具体如下：

一、搬迁范围

苏通第二过江通道建设塘坊村段用地红线范围内的部分房屋及构筑物（详见红线图）。

二、搬迁组织单位及补偿安置签约单位

南通市通州区张芝山镇人民政府

三、房屋搬迁实施单位

南通顺迁房屋征收服务有限公司

四、房屋搬迁评估单位

江苏跃龙土地房地产评估测绘有限公司

五、房屋搬迁测绘单位

南通星光测绘服务有限公司

六、合法面积的界定及对违章、临时建筑的处理

被搬迁房屋权属、用途及建筑面积的认定由张芝山镇人民政府组织，镇建设办以及塘坊村等相关部门和单位组成工作组。工作组通过查阅房屋相关批建手续、产权发证情况、实地测绘等材料，结合被搬迁房屋现状进行综合认定，并作为补偿安置的依据。

（一）依据集体土地上被搬迁房屋的批复、准建证、房屋权属证书等书证资料，综合认定合法面积。被搬迁人不能提供书证的根据有权部门的档案登记等材料综合认定合法面积。与合法面积房屋同一主体、同一结构、同时建成的认定为其他面积。有效证件由被搬迁人提供后，原件由搬迁人收归档案，并办理相关注销手续。

（二）房屋权属证书登记的合法面积（批建手续记载的面积）与实际面积有差异的，按实地测量面积并不超过房屋权属证书（批建手续）登记的建筑面积确认为合法面积。

（三）被搬迁人仅有一处住房（购买的商品房除外），且符合农村建房政策但未办理建房审批手续或相关手续遗失的，根据其建房时的人口结构对照当时建房政策确定其合法面积。

（四）违章、临时建筑的处理

1.对经批建未逾期的临时建筑按建安成新价给予补偿不享受三费（过渡费、搬迁费、奖励，简称

三费), 不予安置。

2.对于 2013 年 1 月 1 日之前擅自扩、改建的房屋、逾期的临时建筑或建设临时建筑时承诺在村镇规划建设需要时无条件拆除的、对新建房屋时按批复应拆除而未拆除的原有房屋, 如能在规定的期限内签订搬迁协议且腾空交房的, 按照其建安成新价 80%给予补助; 协议签订后不能按时交房拆除的, 将扣除该部分补助。

3.对 2013 年 1 月 1 日后增加的违章建筑(配合搬迁的, 在规定时间内签订协议的)按砖混结构房屋 250 元/m²、砖木结构 150 元/m²、彩钢瓦结构房屋 50 元/m²(根据结构)的标准予以补贴。

(五)经镇工作组审核认定为连家企业、家庭小作坊生产用房及副业养殖用房在规定期限内签订协议并拆除的, 可照顾给予建安成新价补偿, 不予安置。在规定时间内交房的, 给予 45 元/m²搬迁费和 55 元/m²奖励。

七、房屋搬迁补偿

(一)被搬迁的合法房屋对应参照南通市通州区人民政府文件《区政府关于印发<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)规定的《住宅房屋建筑结构等级说明及建安价格参考表》、《各类被征收房屋成新评定标准》、《各类被征收房屋成新折旧率上限表》, 按照房屋的建筑结构、等级、成新、完好程度等因素, 合法面积和其他面积按照建安成新价进行评估补偿, 合法面积和其他面积以外的违章建筑等按违章、临时建筑处理规定执行。

(二)装饰装潢及附属物等按《装饰装潢、附属设施、设备评估价格参考表》、《零星树木补助标准》执行。

(三)房屋搬迁范围确定后, 列入搬迁范围内的单位和个人不得新建、扩建、改造房屋、突击进行装饰装潢, 不得临时搭建各类违法违规建筑及其附属物, 不得临时迁入户口。

(四)签约后, 建筑物、构筑物残值均归政府所有, 政府安排专业公司统一拆除。交付前必须将树木(补偿移栽费的)、建材(补偿搬运费的)等处理或迁移完毕, 交房后发生损坏或遗失将不再补偿, 作自动放弃处理。

八、搬迁费、过渡费及奖励

(一) 搬迁费

按被搬迁房屋的合法建筑面积计算, 每平方米 20 元标准(搬迁费一次性补偿, 过渡期间因另行租房造成的搬家费用, 由被搬迁户自行负责), 一次性支付低于 800 元的, 按 800 元计算(分家析产造成不足 800 元的除外)。

(二) 临时安置(过渡费)

1.按被搬迁房屋的合法建筑面积计算, 标准为每月 8 元/平方米。选择期房的从签订协议并腾空交房之日起补偿 36 个月, 因政府安置房建设滞后, 过渡期超过 36 月的从第 37 个月起每月按 16 元/平方米计算。在政府集中安置时被搬迁户拒绝选房或放弃选房的, 不再发放超期过渡费。

2.选择现房或货币安置的, 一次性支付 6 个月的临时安置补助费。

(三) 奖励

1.被搬迁人在规定时间内签订搬迁协议, 交房、树木处理完毕、办理好宅基地交付手续的, 按合

法面积奖励 150 元/平方米。签订协议后不能按时交房拆除的将扣除奖金。

2.为推动重大工程项目建设，在合法合规的补偿之外，以整个项目标段设立组团奖，对在该标段地块内被搬迁户全部签约的按照合法面积给予奖励。第一奖励期（自集中签约之日起 10 天内）该标段地块内被搬迁户全部签约并交房的按照 200 元/平方米计算，第二奖励期（自集中签约之日起 15 天内）该标段地块内被搬迁户全部签约并交房的按照 150 元/平方米计算，第三奖励期（自集中签约之日起 30 天内）该标段地块内被搬迁户全部签约并交房的按照 100 元/平方米计算。若在搬迁范围内的建筑物、构筑物无合法面积的，以户为单位，一次性奖励 1000 元。奖励兑现时间为该标段被搬迁房屋全部拆除结束后。该标段地块内被搬迁户未在规定期限内全部签约并交房的，无该项奖励。

九、其他补偿

1.搬迁范围内被搬迁人获得的货币补偿总额低于人民币 6 万元的（不含奖励、过渡费、搬家费），且经公示确认同时具备以下条件的，由搬迁人补足 6 万元。

（1）被搬迁人仅有被搬迁房屋一处住房，且为无子女的孤寡老人。

（2）被搬迁房屋长期用于实际居住。

将原有住房出售、赠与、析产等形式转让的，人为造成住房困难的，不享受以上优惠政策。

2.被搬迁房屋的用途以房屋所有权证、批建手续及土地使用证上标明的用途为准，对擅自改变房屋用途为营业用房或住宅兼营业的，按原用途评估补偿。

3.安置房水、电接送到户（表），有线电视、电话（网络）给予一次性拆移费补助。

4.规模性种植养殖业搬迁补偿按照通政办发〔2017〕20 号文件精神执行。

十、安置办法

本次搬迁采用产权调换或货币安置（安置面积回购）的方式进行安置，由被搬迁人自愿选择。

（一）产权调换

由搬迁人提供限价安置房进行安置。安置面积之内，安置房购买价格享受基价。

搬迁人可自主选择现房安置或期房安置。选择园区收购的存量商品房安置的按园区《拆迁户选购存量商品房安置销售办法》执行。

1.安置面积的确定

被搬迁人自行选择按合法建筑面积（拆一还一）或按人口安置面积安置，就高不就低。

2.安置人口的确定

在搬迁范围内，以能够享受农村宅基地审批条件的人口作为安置人口。世居于本区域，户籍制度改革之前原为农业户口（含未成年子女），且户口没有迁移的，安置面积 45 m²/人。因婚迁入在原户籍地户籍制度改革之前为农业户口，没有其他户籍迁移的安置面积为 45 m²/人。搬迁区域内，户籍制度改革前为非农户口、户籍制度改革后，迁入城镇又回迁的户口，安置面积为 35 m²/人。

符合下列情况之一的，可以定为安置人口：

（1）入伍前户籍在搬迁地块的现役士兵、1-3 级士官（不包含现役军官），户籍制度改革前为农业户口的，安置面积按 45 m²/人计算。

（2）户口外迁的全日制在读大中专学生，安置面积按 35 m²/人计算。

(3) 未婚独生子女、达到法定婚龄的未婚青年，可照顾增加 1 人计算安置面积。

(4) 丧偶未再婚的可照顾增加 1 人计算安置面积，再婚后配偶不再增加安置面积。

(5) 劳改、劳教人员在劳改、劳教期间离开本区域，已注销户口，但确需安置的。

(6) 自搬迁规定时间内出生、死亡的人员。

(7) 达到法定婚龄的未婚青年，对在过渡期内（以政府发放过渡费时间为准）户口婚进、小孩出生的（以户口簿为准），可增加计算安置人口。

(8) 重新组合的家庭（男女双方一方为初婚），在搬迁地块家庭只有一个子女，且未婚，可照顾增加 1 人享受安置面积。

(9) 煤矿工人的配偶及子女，属就地农转非（原南通专署所办徐州煤矿），且现为本村集体经济组织成员的，可按 45 m²/人计算安置面积（不含孙子女）。

(10) 有下列情况之一的，不作为安置对象：

① 户口虽在搬迁范围内，但不符合农村宅基地审批条件的人员。

② 已分配公房或享受过优惠购买公房待遇或享受过住房补贴的。

③ 已在本镇其他搬迁地段享受搬迁安置的。

④ 婚前已在父母家按人口享受过搬迁安置的媳妇或女婿。（有户口迁进迁出的须原户籍地出具未享受搬迁安置证明）

⑤ 户口挂靠的及其他不应列入的家庭人口。

3. 安置价格：

(1) 合法建筑面积拆一还一按基价 1310 元/m² 结算。

(2) 选择按人口安置的，安置面积中超出拆一还一面积的部分为优惠购房面积，按基价 1510 元/m² 结算。

(3) 在安置面积外每户增加 20 m² 浮动选房面积（以户口本登记为准，达到法定婚龄的未婚青年可照顾视为自然分户），浮动选房面积按 3010 元/m²，超出浮动选房面积的按 4650 元/m² 结算。浮动选房面积不可单独选房。

(4) 层次费 1-2 层及顶层为基价，3 层及以上每升高一层累加 15 元/m²，阁楼不计算安置面积，价格按 1510 元/m² 结算。

(5) 如安置房配套有车库的，车库价格按 1510 元/m² 结算。

(6) 对安置面积小于搬迁安置小区内面积最小户型的，超安置面积、浮动选房面积以外搬迁安置小区内面积最小户型以内，按 3610 元/m² 结算（若选房套型大于搬迁安置小区内面积最小户型的，超安置面积、浮动选房面积以外均按 4650 元/m² 结算）；对安置时选房面积大于搬迁安置小区内面积最小户型的，因房型不匹配等特殊情况，超安置面积、上浮面积以外，按照 4650 元/m² 结算。

(二) 货币安置（安置面积回购）

被搬迁人选择货币安置（安置面积回购）安置方式的，可以将安置面积（拆一还一面积和优惠购房面积）回购给政府，拆一还一面积回购价为 3340 元/m²，优惠购房面积为 3140 元/m²，浮动选房面积每 20 m² 补贴 5000 元，浮动选房面积不足 20 m² 的不予补贴。选择回购的被搬迁人，需提出书面申

请并承诺不再申请建房或安置，自行解决住房问题，在交房交地拆除后一次性结清费用。

(三) 被搬迁人取得安置房或安置面积回购补偿款后，一律不得再申请建房、租住廉租房或向政府要求增加购买安置房。

(四) 不符合产权调换的被搬迁人一律按房屋搬迁评估价格进行货币补偿，无安置面积。

(五) 非住宅搬迁一律按房屋搬迁评估价格进行货币补偿，无安置面积。

(六) 遗产房(需联审公示认定)，继承人户口在本地已作安置的，只按房屋及附属设施评估价格予以补偿，不予安置；户口不在本地的按照祖传房屋面积进行安置，面积在 20 m²以上(含 20 m²)，可选房一小套(不享受浮动面积)，小于 20 m²的只按房屋及附属设施评估价格予以补偿，不予安置。

(七) 被搬迁人购买的农村房屋如不符合国家“一户一宅”规定的，按房屋搬迁评估价格进行货币补偿，无安置面积。

(八) 安置房选择

1、按协议书签订先后进行排序，协议书签订后 7 天内交房拆除，协议排序号生效，如超过交房期限的选房顺序号将按实际交房时的序号重新编排。

2、被搬迁户必须在政府集中安置规定的时间内选择安置房并结算到位，逾期作自动放弃处理，政府不再支付超期过渡费。被搬迁户自动放弃安置的，视为自动选择安置面积回购，按安置面积回购相关规定结算。

(九) 协议签订相关事项

1.被搬迁人在签订搬迁协议的同时，与村经济合作社签订相关土地流转协议。

2.青苗补助费。搬迁户的房屋在拆除时，所发生的青苗损失，可按每亩耕地夏季作物 450 元，秋季作物 950 元(以实地丈量的实际面积)进行一次补偿。

3.被搬迁人是否已交房以房屋拆除公司出具的凭证进行确认。

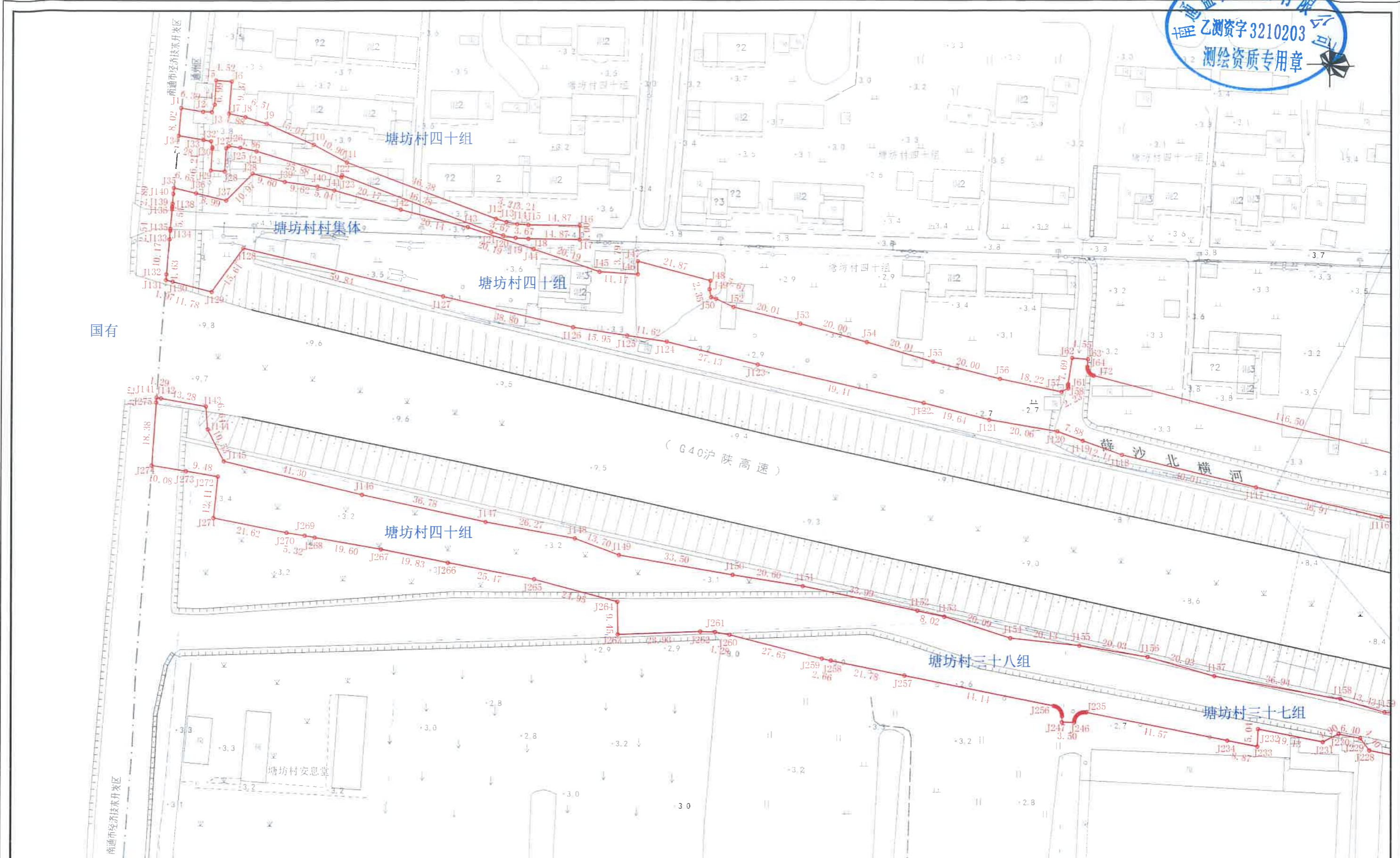
(十) 资金结算

签订搬迁补偿协议后，房屋必须交付拆除。房屋交付拆除后，方可办理三费结算手续。剩余补偿费由镇财政在搬迁户购买安置房时一并结算。

十一、其他事项

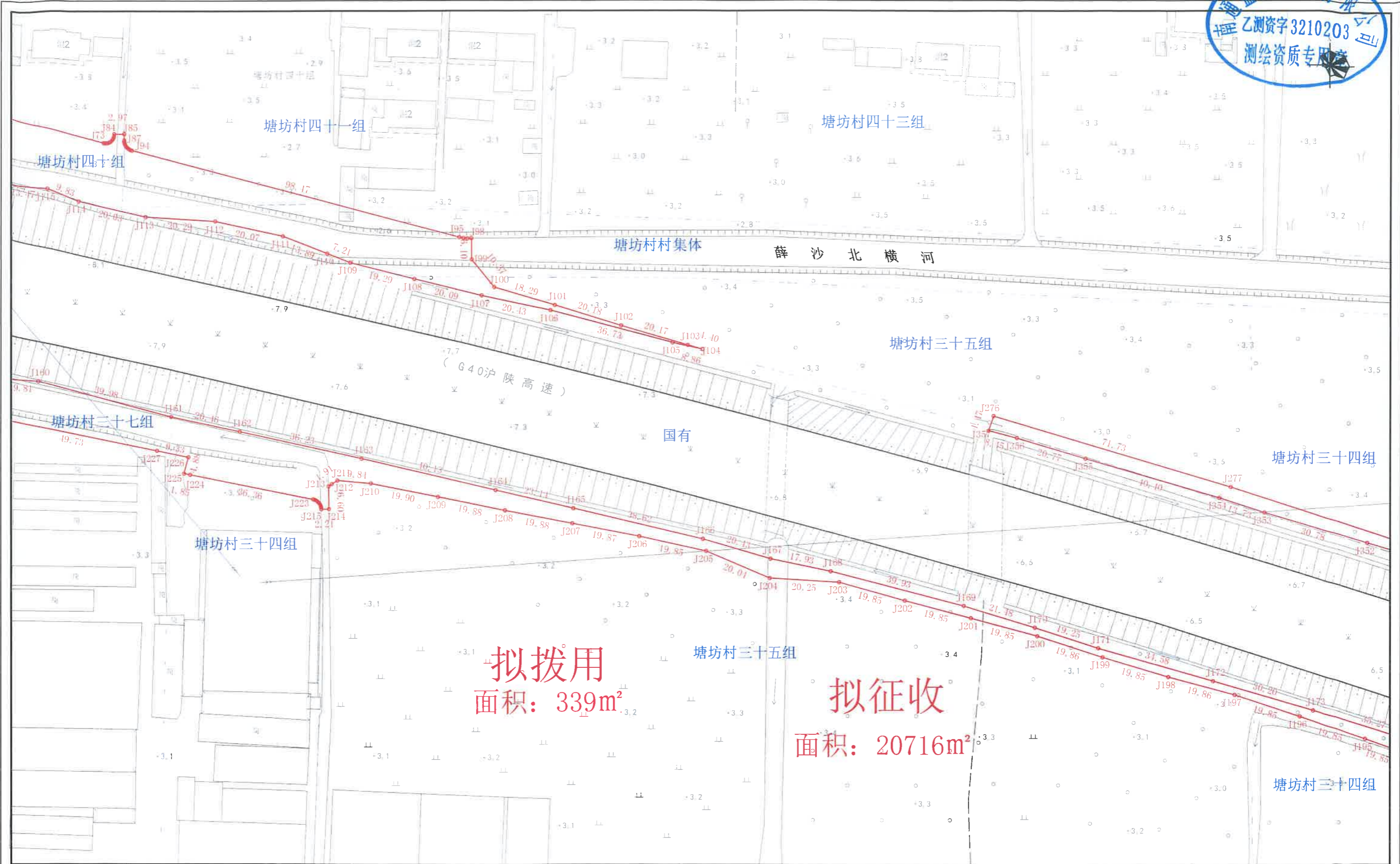
(一) 本方案已明确事项按本方案施行，未尽事宜由苏通第二过江通道塘坊村段房屋搬迁指挥部研究确定。

(二) 本方案仅适用于苏通二通道塘坊村段工程搬迁安置，本方案最终解释权归张芝山镇人民政府。



国有

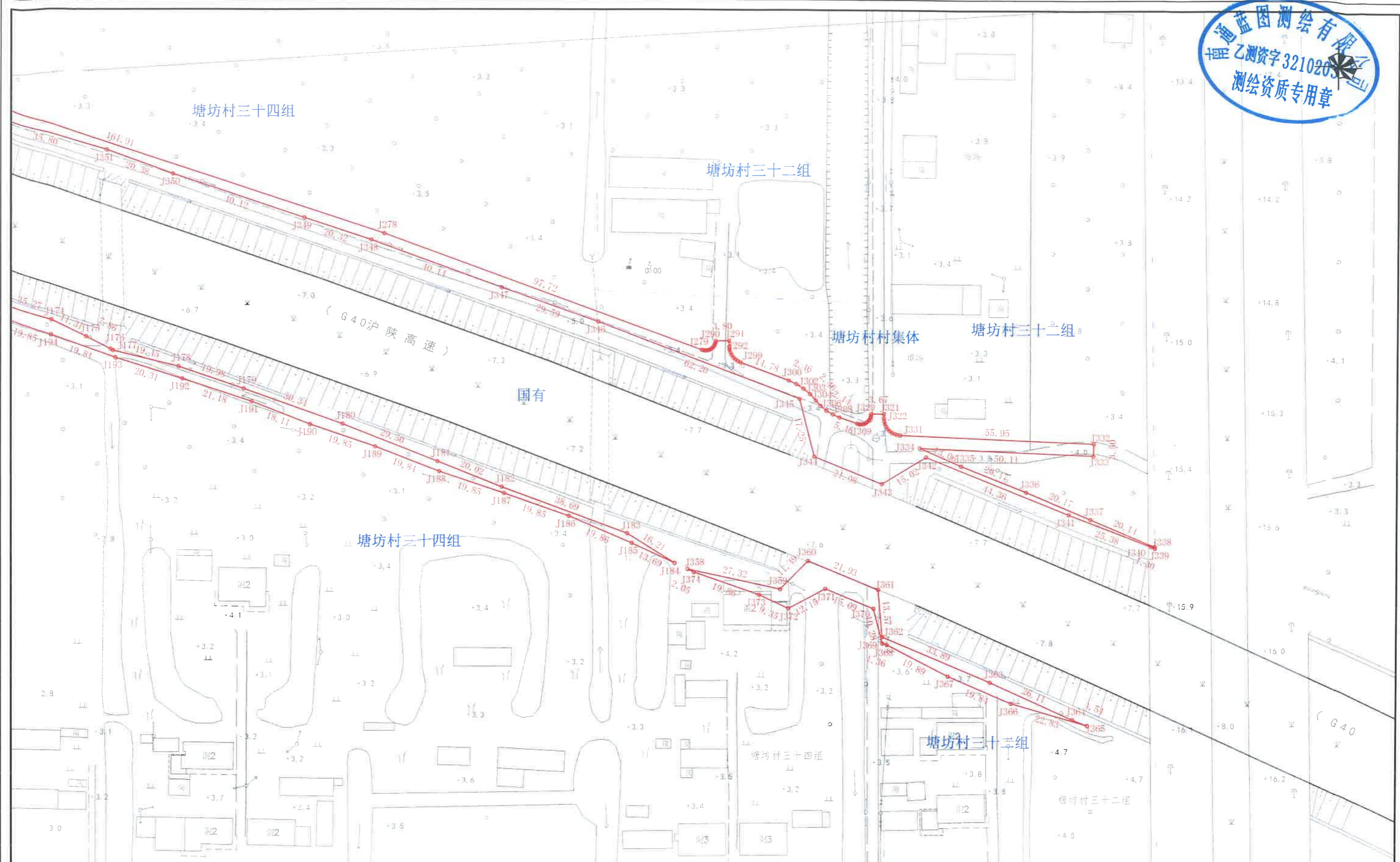
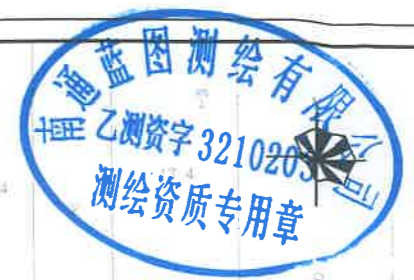
项目名称	SXT2025005	比例尺 1:1000	施测单位	南通蓝图测绘有限公司	日期 2025年11月	第1页 共3页
------	------------	------------	------	------------	-------------	---------



拟拨用
面积: 339m²

拟征收
面积: 20716m²

项目名称	SXT2025005	比例尺 1:1000	施测单位	南通蓝图测绘有限公司	日期 2025年11月	第2页 共3页
------	------------	------------	------	------------	-------------	---------



项目名称	SXT2025005	比例尺 1:1000	施测单位	南通蓝图测绘有限公司	日期 2025年11月	第3页 共3页
------	------------	------------	------	------------	-------------	---------