

桐城市人民政府办公室文件

桐政办发〔2025〕42号

桐城市人民政府办公室关于印发桐城市 龙眠街道东关社区东大街紫来桥区域 国有土地收储方案的通知

龙眠街道办事处，市政府有关部门、有关直属机构：

经市政府同意，现将《桐城市龙眠街道东关社区东大街紫来桥区域国有土地收储方案》印发给你们，请认真贯彻执行。



2025年11月19日

桐城市龙眠街道东关社区东大街紫来桥 区域国有土地收储方案

为加快城市更新步伐，改善居民居住条件，提高城市综合功能，推动经济全面发展，维护公共利益，保障被收储房屋所有权人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《土地储备管理办法》以及桐城市 2025 年土地收储计划，制定如下方案：

一、收储范围

龙眠街道东关社区东大街紫来桥区域，详见收储红线图。

二、收储方式

1. 以房票方式进行补偿；
2. 货币补偿。

三、收购价格确定

1. 采取房屋收购方式进行收储，收储价格按“一事一议，一项目一评估”的模式，按被收储房屋市场评估价结合所在区域周边商品房交易均价，选定 3 家三级资质以上的房地产评估机构分别评估后，以最接近 3 家评估价格算术平均值的评估价格确定为应收储房屋面积单价，由收储实施单位会同市发改委、市司法局、市财政局、市资规局、市住建局、市房改中心等部门和单位审核，报市政府批准后实施。

2. 收储价款以房票方式支付的，房票结算方式按桐政发〔2022〕5 号文件执行。

3. 收储协议由市土地收储中心委托龙眠街道办事处与被收购产权人签订。

四、被收储房屋面积确定方法

被收储产权人以持有房地产证、已经合法确权的文书、市政府职能部门按照有关法律法規规定批准建设的手续等有效证件为依据确认。

在 2008 年 1 月 1 日《中华人民共和国城乡规划法》实施之前，已经建设且具备房屋面积认证条件的，由龙眠街道办事处会同市纪委监委、市司法局、市资规局、市住建局、市城管局、市房改中心等部门和单位根据相关的依据对拟认证的面积进行确认，并在收储区域内公示，无异议后予以认可，公示时间不少于 5 个工作日。

依据 2008 年航拍图图斑，房屋面积在本项目中的视为合法建筑面积，不具备房屋面积认证条件的建筑物、构筑物等，按重置价进行评估补偿。

五、院落的补偿

按产权人提供的国有土地使用证载明的面积，扣除其被收储房屋建筑占地面积后，由具备资质的评估机构评估确认后予以补偿。无证户院落按实际收储面积予以划拨价补偿。

六、公房的收储补偿

行政事业单位房屋无偿收储，国有企业公房按照 1835 元/㎡采取货币化的方式进行补偿。

对符合租住公房条件的，由原产权人组织房源供原承租人继续承租，并按现行的政策优先享受住房保障的，重新签订租赁协议（对承租人因生产生活需要在原公房外搭建的建筑物按重置价予以补偿）。和原承租人解除租赁关系，由租赁人给予承租户货

币化补偿，按照租赁面积一次性补偿给承租人。

七、商业性用房的认定

1. 房产证或土地使用证上载明的房屋、土地使用证用途是商业的，认定为商业用房。

2. 房屋所有权证等有效证件中原登记为住宅房屋，但实际用途为商业，虽未到规划、房屋产权登记管理部门和土地部门办理变更登记的不予认定为商业用房，但在收储登记调查日前已累计营业两周年以上（含两年），经相关职能部门批准，办理登记注册且正在营业的合法经营户，营业执照登记地点、实际营业地点与被收储房屋地点相一致，考虑到其确作商业使用，对其实际商业面积部分在按住宅房屋评估补偿的基础上适当增加补偿金额。
增加补偿金额=按住宅房屋评估补偿额×实际营业月数×2%（注：增加补偿金额最高不得超过营业房屋面积评估补偿额一倍）。

3. 商业性用房实际营业部分和“住改非”实际经营、生产面积部分，按照 150 元/m²一次性补偿停产、停业补助费。

4. 经营性用房过渡费补偿标准：按同类地段由有资质的评估机构对过渡费进行评估，过渡期按 6 个月计算，给予被收储户相应补助。

八、其他

1. 选择房票安置的，享受 6 个月临时过渡费。选择货币化安置的，享受 3 个月临时过渡费。过渡费标准按在籍常住人口 150 元/人/月（或按被收储房屋建筑面积 8 元/m²，最高不超过 800 元/户/月）。

2. 房票楼盘选择：房地产开发企业参与房票安置实行自愿原则，自愿参与房票安置的开发企业需按桐政发〔2022〕5 号文件

要求，与市住建局、市房改中心签订诚信合同备档。

3. 搬家费：20 元/ m²。

4. 交房方法：被收储产权人持房屋产权证、土地证、腾空被收储房屋的钥匙，交到龙眠街道办事处予以登记，由龙眠街道办事处派人到现场验收、封房，并且发放封房证，签订正式收储协议办理结算手续。

5. 产权注销：收储协议执行完毕后，由市土地储备中心和龙眠街道办事处申请对被收储房屋的产权进行注销。

6. 被收储户如符合公租房条件的，可申请并经相关部门审核批准后优先安排。

7. 被收储户也可以根据防洪要求，只收储沿河岸线向东延伸不小于 1.5 米的建筑物或附属物，但只享受货币补偿，且不享受过渡费。

九、本方案由市资规局和市房改中心负责解释。

抄送：市委、市人大常委会、市政协办公室。

桐城市人民政府办公室

2025年11月19日印制
