

(六)

超面积安置补偿我公司损失的 1.8 亿
容积率未调整问题

关于宝清县新华名苑省级棚户区改造项目 政府承诺调整容积率

佳木斯广安建筑开发有限公司宝清分公司

为政府解决信访压力超面积安置 4.664 万平方米 的损失应补偿给我公司

我公司为政府解决信访压力，超面积安置回迁户 4.664 万平方米回迁房屋面积，这个损失应补偿给我公司。

我公司在宝清县政府施压下，为其解决信访压力，超国家动迁回迁标准，多给回迁户安置面积 4.664 万平方米 $\{10.6 \text{ 万平方米占地面积} \times 2.2 \text{ 容积率} = 23.32 \text{ 万平方米应调整到的建设面积} - 10.6 \text{ 万平占地面积} \times 1.76 \text{ 容积率} = 18.656 \text{ 万建设面积} = 4.664 \text{ 万平方米} \times 4000 \text{ 元每平方米} (\text{参照政府起诉我公司异地回迁 74 户安置价}) = 1.8565 \text{ 亿元} - 5000 \text{ 万元} (\text{政府承诺抵税金}) = 1.3656 \text{ 亿元人民币}\}$ 。

宝清县人民政府在 2016 年相继出台了宝政函〔2016〕59 号文件、宝清县人民政府督办通知单、会议纪要等，文件下发后已由当时的县长、副县长和财政局、国税局、地税局各局长签字盖章，并同意按政府意见执行。政府承诺：“过去你公司为政府解决信访压力而拆迁户超国家政策标准多补偿的实际损失等情况，经请示县委同意、县政府研究决定，同业企业开发建设的新华名苑小区规划容积率系数调整至 2.2 左右，最后按照规划部门测算的数据为准，增加容积率所涉及的补交土地出让金等所有费用由县政府承担”。可由于宝清县政府的不作为、乱作为，时至今日都没给我公司落实。甚至到现在还有两户动迁户未征收。宝清县政府及职能部门拒不执行会议精神和文件要求，不落实国家免税和相关优惠政策等行政不作为问题，严重违反了《黑龙江省优化营商环境条例》，第三章“市场环境”的第二十七条各级人民政府和有关部门“新官必须理旧账”，并遵守下列规定：其中

的第二款：“履行与市场主体签订的有效合同，兑现以会议纪要、文件等书面形式承诺的合法优惠条件，不得以政府换届、相关责任人调整或者当地政策调整等为由不履行、不兑现，或者迟延履行、迟延兑现”等规定，是破坏来之不易的营商环境的罪人。

依据宝政函【2016】59号文件，政府应按文件规定，尽快兑现落实给我们公司项目的补偿。

根据《黑龙江省人民政府关于城市棚户区改造的实施意见》黑政发{2008} 31号

第六条的第三款：**拆迁安置政策。城市棚户区房屋拆迁补偿安置，采取产权调换和货币补偿的方式，被拆迁人选择产权调换的，原则上实行“拆一还一”，各地要结合本地实际，确定回迁最低保障户型和上靠户型面积标准（最低保障户型面积不得小于40平方米），超出原面积部分按不高于经济适用住房价格购买，超出上靠户型面积部分按市场价格购买。无购买能力的低保户可确认为公有产权，实行廉租办法；被拆迁人选择货币补偿的，货币补偿的金额应当根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积、成新等因素，以房地产市场评估价格确定。**

佳木斯广安建开发有限公司宝清分公司

2025.2.10

1

请即照办。一份送省府处

黑龙江省非煤矿城市棚户区改造推进办公室文件

黑棚改[2009]3号

关于下达 2009 年全省非煤矿城市棚户区改造计划的通知

各市（地）、县（市）人民政府：

为加强非煤矿城市棚户区改造管理，扎实推进 2009 年棚户区改造工作，根据《黑龙江省人民政府关于城市棚户区改造的实施意见》（黑政发[2008]31 号）规定，按照全省非煤矿城市棚户区改造五年规划和 2009 年年度建设计划，现将各地 2009 年非煤矿城市棚户区改造计划下达给你们，请各地组织抓好立项、规划、土地、拆迁和施工等工作，深度落实棚户区改造项目计划。

凡纳入此次认下达的棚户区改造项目，方能享受棚户区改造相关优惠政策。

附件：2009 年非煤矿城市棚户区改造项目建设计划表



序号	市(地)县	项目名称	项目地点	计划投资	计划拆迁面积	计划建设面积	配建经济适用住房面积	配件廉租住房面积
171	北安市	检察院二期工程	铁西检察院北	5918	2.13	6.05	0.79	1.03
172		文化家园二期工程	健民路东、三道街北	5575	2.01	5.7	0.75	0.97
173		锦天华苑二期工程	健康路东、六道街南	6037	2.17	6.17	0.8	1.05
174		绿海家园二期工程	健民路西、六道街北	5878	2.11	6.01	0.78	1.02
175		庆华棚户区一期工程	烈士陵园南	15000	2.01	10.59	1.05	2.12
176	五大连池	鑫瑞嘉园	一小北	17732	3.07	13.64	2.42	3.98
177	孙吴县	医药公司地段	交通街北、一汽服务站西	8400	2.1	7	1.5	1
178	五大连池风景区	棚户区改造二期工程	大兴安岭疗养院南侧	8490	2.35	6.39	0	0.825
179	逊克县	美好家园、学院小区	实验小学东侧	13362	2.7	11.2	0.89	1.11
180	大兴安岭	加格达奇区棚改项目	加格达奇区	17040	10.32	12		2.4
181		松岭区棚改项目	松岭区	8520	5.16	6		1.2
182		新林区棚改项目	新林区	5680	3.44	4		0.8
183		呼中区棚改项目	呼中区	8520	5.16	6		1.2
184	塔河县	塔河县棚改项目	塔河县	8520	5.16	6		1.2
185		十八站林业局棚改项目	十八站林业局	4260	2.58	3		0.6
186	呼玛县	呼玛县棚改项目	呼玛县	3550	2.15	2.5		0.5
187	漠河县	漠河县棚改项目	漠河县	7100	4.3	5		1
188	集贤县	农机公司小区	大福公寓北	5600	4	8	1	1
189		阳霖大厦小区	阳霖西侧	2800	2	5	1	1
190	友谊县	富强小区	西三路西侧	12000	4.37	11.2	0.6	0.25
191	宝清县	向阳小区	真D、真E-1、真H、真G	15000	2.4	15		
192		新华名苑	建E-1、建I-1、建G	20000	3.2	18.5		
193	饶河县	饶河县中南开发小区	饶河镇新阳路	14500	2.3	10.24	0.46	0.33

宝清县人民政府

宝政函〔2016〕59号

宝清县人民政府关于佳木斯广安建筑开发有限公司宝清分公司新华名苑小区棚改项目 政府政策支持落实意见的函

佳木斯广安建筑开发有限公司宝清分公司：

新华名苑小区是省级棚户区改造项目，拆迁区域内原有房屋密集，拆迁户数多，拆迁户索要与国家政策规定的差距大造成公司巨大损失，目前还有20余户没有拆迁，未拆迁户索要超出国家拆迁政策标准数额巨大，由于没有迁走的拆迁户导致了百余户回迁户不能及时回迁，还有部分购楼户不能按时入住，形成了这些人上访闹事连年不断，已经到了必须解决的地步。宝清县委、县政府和相关部门为了解决已迁走的回迁户、购楼户安置问题，以及还没有迁走的拆迁户问题，保障群众合法权益，支持棚改项目，尽快完成新华名苑小区项目建设，依据黑棚改〔2009〕3号审批立项文件及《黑龙江省人民政府关于城市棚户区改造的实施意见》黑政发〔2008〕31号文件的相关优惠政策，以及过去你公司为政府解决信访压力而对已拆迁户超国家政策标准多补偿的实际损失等情况，经请示县委同意、县政府研究决定，同意企

业提出的新华名苑小区收尾工作安排及相关政策支持,并明确如下:

1、县政府安排财政局、国税局、地税局、房产处等相关单位落实办理新华名苑小区一期、二期商品房的房照(企业办理商品房房照所欠的房开税和建筑施工单位所欠的建安税由县政府承担5000万元人民币的税金,并由县政府安排财政局、国税局、地税局拿出具体落实意见)。

2、县政府负责协调相关部门给你公司提供贷款担保,由企业联系银行贷款作为下一步工作启动资金,企业用商品房屋(住宅)作为抵押,到期后本金和利息一次性付给(贷款金额在700万元以内)。

3、同意企业开发建设的新华名苑小区规划容积率系数调整至2.2左右,最后按照规划等部门测算的数据为准,增加容积率所涉及的补交土地出让金等所有费用由县政府承担。

4、县政府负责协调县相关部门给你公司二期已建完工程综合验收,消防部门由企业申请办理。

5、剩余未拆迁户你公司在政府相关部门积极支持下拆迁,由主管部门牵头把关,企业按照国家拆迁政策标准上浮20%给回迁户,再超出的部分,企业和县房屋征收办按回迁价计算出价值,此款由县政府承担,并用该款抵企业剩余应缴纳的税金(一户一办,并由县政府安排财政局、国税局、地税局拿出具体落实意见),所有回迁户办理房照所需的税费不由企业承担。

6、县政府各部门将已抵押、查封企业的房屋按实际情况予

以解封，返还给企业。

同时县政府按照企业承诺，县政府此落实意见的函送达企业后，要求企业做到：

一、二个月内将已建成但扣押在建筑单位的房屋抽回给付回迁户，彻底处理已建成回迁房屋的回迁遗留问题。

二、在县政府相关部门的支持下，由主管部门牵头，在二个月内将剩余平房未拆迁户的房屋拆迁完毕，六个月内将剩余交警队住宅楼等未拆迁户拆迁完毕。

三、房屋拆迁完毕后，企业立即组织未建楼房开工建设，一年半工期内将多层楼回迁户安置完毕，两年半工期内将交警队住宅楼回迁户安置完毕，在所有商品房销售完毕后，企业再交纳上述政策抵税后剩余的税金。

四、企业要按照县政府要求和以上工作时间及安排认真落实，特别是回迁安置工作要按政策落实到位，如企业自身原因而导致不能按照承诺时限完成确定的工作任务，县政府将按照相关的法律法规追究企业的责任。



抄送：财政局，国税局，地税局，国土局，住建局，规划局，征收办
房产处。

宝清县人民政府办公室

2016年7月8日印发