

天台山西路（寒山路至栖霞路段）两侧改造工程项目国有土地上房屋征收补偿安置实施方案

（征求意见稿）

为保障被征收房屋所有权人（以下简称被征收人）的合法权益，维护公共利益，确保天台山西路（寒山路至栖霞路段）两侧改造项目的顺利实施，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》和《天台县国有土地上房屋征收与补偿实施办法》、《天台县国有土地上房屋征收市场货币化安置暂行办法》等有关规定，结合本区块房屋征收的实际情况，特制订本补偿安置实施方案。

第一章 征收目的和征收范围

第一条 天台山西路（寒山路至栖霞路段）两侧改造工程是县政府组织实施的惠民项目，目的是为了改变落后的城市基础设施、提升城市品质、改善人居环境等公共利益的需要。

第二条 房屋征收范围：天台山西路（寒山路至栖霞路段）两侧改造工程房屋征收红线范围内（具体详见征收红线图）。

天台山西路东侧（临三茅溪）：东至三茅溪，南至栖霞路，西至天台山西路及上清溪路，北至寒山路。

天台山西路西侧（临行政中心）：东至天台山西路，南至现交警队南侧路，西至行政中心，北至西演茅新村。

第二章 征收补偿与安置

第三条 征收个人住宅（或商住），被征收人可以选择货币补偿，也可选择房屋产权调换（或市场货币化安置），被征收人有权选择其中一种补偿安置形式。用于产权调换房屋的建筑面积，不考虑被征收房屋的共有人数量、登记户口等因素。

第四条 被征收房地产的价值补偿，以不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

第五条 附属物、室内装饰装修、附属设施等按照重置价结合成新评估补偿。

第六条 征收未超过批准期限的临时建筑，按照重置价结合成新给予补偿，不予产权调换。

征收范围内未经认定为合法建筑的其他建筑物，必须在规定期限内自行拆除，建筑物自拆清理费按评估价值的 60% 结算，不予产权调换。

第七条 固定电话户头 156 元/门；有线电视户头 320 元/只；单相电表户头 250 元/只、三相电表户头 800 元/只；独立报装的水表 800 元/户；空调迁移 300 元/台。其它设施拆装迁移费按相关标准或估价补偿。

第八条 征收设有抵押权的房屋，抵押人与抵押权人应当就抵押权及其所担保债权的处理问题进行协商，并向抵押登记部门办理抵押注销手续后，被征收人方可取得补偿款或安置用房。征收公告发布后，抵押当事人应积极主动向征收人报备抵押情况。

被征收房屋未能在签订补偿协议前注销抵押登记，且被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门应当将被征收房屋评估价值部分的补偿款向公证机关办理提存公证，并将提存公证情况通知抵押权人。

第九条 征收个人住宅，被征收房屋建筑面积小于最低补偿建筑面积（五十平方米），且被征收人属于低收入住房困难家庭的，依照下列规定优先给予住房保障：

（一）被征收人选择货币补偿的，按照最低补偿建筑面积予以补偿，但被征收人他处另有房屋的除外；

（二）被征收人选择房屋产权调换的，用于产权调换房屋的建筑面积不少于最低补偿建筑面积；被征收人对最低补偿建筑面积以内或者被征收房屋价值以内部分不支付房款，对超过最低补偿建筑面积且超过被征收房屋价值的部分按房地产市场评估价结算。

前款规定的低收入住房困难家庭的具体标准，参照《天台县城市廉租住房保障管理办法（试行）》第七条规定执行。

第十条 征收个人住宅被征收人选择产权调换的，采用公寓式住宅安置。

安置指标以被征收房屋的合法建筑面积或经认定的安置指标面积为依据 1:1 等面积安置。以户为单位，被征收人仅可选择其中一种安置依据。

第十一条 临天台山西路或上清溪路的被征收住宅（或商住）房屋，被征收人选择房屋产权调换的，商业用房安置指标面积原则上按被征收房屋底层经认定的商业用房建筑面积 1:1 确定。公寓式住房安置指标面积按被征收房屋合法建筑面积或经认定的安置指标面积减去经认定的商业用房安置指标面积后剩余面积的 1:1 等面积确定。

第十二条 公寓式住房及商业用房的安置房以国有划拨方式安

置。被征收房屋原为国有出让的，由被征收人在安置房交付之日起六个月内自行到有关部门办理转换手续，原用地面积相等部分由划拨转为出让所产生的相关费用，凭出让合同及缴纳凭证由房屋征收部门按实支付给被征收人。

第十三条 因公寓式住房及商业用房的安置房遇套型不可分割的，以户为单位，实际安置面积可在安置指标面积基础上适当上下浮动，公寓式住房实际安置面积与安置指标面积差额面积，原则上累计不超过 30 m²，商业用房实际安置面积与安置指标面积差额面积，原则上累计不超过 10 m²。

第十四条 被征收人选择市场货币化安置的，按天政办发〔2016〕52号《天台县国有土地上房屋征收市场货币化安置暂行办法》有关规定执行。

第十五条 公寓式住房及商业用房的安置价格按县政府发布的征收决定公告之日类似公寓式住房及商业用房的市场价格，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

公寓式住房及商业用房的建筑面积，以具有法定资质的房产测绘公司测定为准。

公寓式住房及商业用房的安置地点为新城西区规划 B2-6-2 地块（宝通公寓）或始丰新城官塘蔡安置区。

第十六条 征收社会公益事业房屋，实行货币补偿，确需迁建的，按照县城规划的要求统筹安排，搬迁费按市场评估价进行结算。征收行政事业单位的房屋，不予补偿，由有关职能部门核减固定资产。确需迁建的，由县政府统筹安排落实。

第十七条 征收企业的房地产，原则上实行货币补偿。对正常生产并符合国家产业政策确需重建的企业，可迁入天台县经济开发区以协

议出让方式安置。用于安置的工业用地面积原则上实行等面积安置。条件允许下，如确需增加安置面积，安置的工业用地面积可适当增加，增加面积部份不得超过被征收企业合法用地面积的 50%。被征收用地面积在五亩以下的不予土地置换安置。

被征收企业，符合天政发〔2013〕3号《天台县推进低效工业用地二次开发的若干意见（试行）》有关规定，由被征收企业提出申请，经天台县工业用地二次开发领导小组办公室审查，县政府批准同意的，可参照天政发〔2013〕3号《天台县推进低效工业用地二次开发的若干意见（试行）》规定的收购储备政策执行，相关补偿款待签订房屋征收补偿安置协议后，一次性予以支付给被征收企业。

第三章 过渡方式和临时安置补助费、搬迁费 及停业、停产损失

第十八条 住宅（或商住）房屋被征收人选择产权调换，自行落实临时周转用房的，征收部门支付给被征收人从签订协议书并腾空房屋之月起至安置房交付后六个月止的临时安置补助费。

住宅（或商住）房屋被征收人选择产权调换的，过渡期限为自被征收人腾空搬迁之月起二十四个月；用于产权调换房屋为房屋征收范围内新建高层建筑的，过渡期限为自被征收人腾空搬迁之月起三十六个月。由于房屋征收部门原因，超过过渡期限未交付用于产权调换房屋的，自逾期之月起按最新标准的二倍支付临时安置补助费。

第十九条 住宅用房临时安置补助费标准：

选择货币补偿的，住宅用房按被征收房屋合法建筑面积每平方米 85 元或按被征收房屋合法建筑占地面积每平方米 255 元的标准一次性

支付临时安置补助费；商业用房按被征收房屋合法建筑面积每平方米140元的标准一次性支付临时安置补助费。

选择房屋产权调换的，住宅用房按被征收房屋合法建筑面积每平方米12元/月或按被征收房屋合法建筑占地面积每平方米36元/月按年计发临时安置补助费；

第二十条 搬迁费标准：

（一）住宅用房标准：

选择货币补偿的，按被征收房屋合法建筑面积每平方米10元或被征收房屋合法建筑占地面积每平方米30元的标准支付。

选择产权调换的，征收部门须两次合计支付搬迁费。

（二）商业用房标准：

选择货币补偿的，按被征收房屋合法商业建筑面积每平方米25元的标准支付。

选择产权调换的，征收部门须两次合计支付搬迁费。

第二十一条 非住宅用房停产、停业损失及临时安置补助费：

商业用房停业损失及临时安置费，以征收当年该地段商业用房（或经认定的商业用房）平均月租金为基本依据，由评估机构评估确认每月停业补助费，征收部门从被征收房屋腾空之月至安置商业用房交付后二个月这一时段支付给被征收人停业补助及临时安置费。

企业停产、停业的经济损失及临时安置费，以货币形式一次性支付给被征收人，金额按企业合法房地产评估总额的10%予以补偿或由具有相应资质的评估机构评估确定；物资搬移、设备拆装费用按合法房地产评估总额的5%予以补偿或由具有相应资质的评估机构评估确定。

第四章 补助和奖励

第二十二條 房屋征收补助费标准:

被征收人选择货币补偿的,按被征收合法房地产评估价值的下列比例给予货币补助:

(一)住宅(或商住)房屋为15%;

(二)商业用房被征收房屋评估价值200万元以下部分为15%;200万元(含)以上500万元以下部分为10%;500万元(含)以上部分为5%;

(三)办公、工业、仓储用房为20%;

被征收人选择房屋产权调换的,公寓式住房及商业用房安置房价在安置指标内按市场评估价的15%优惠补助进行结算,超指标安置面积按市场评估价进行结算。

第二十三條 房屋征收奖励标准:

被征收人在公告签约期限内前一个月完成签约且在规定时间内腾空房屋并交付征收部门拆除的,商业用房按合法建筑面积500元/平方米给予奖励;住宅(或商住)用房按合法建筑占地面积的2.5倍或按合法建筑面积,以500元/平方米的标准给予奖励;工业用房按合法用地面积40元/平方米给予奖励。被征收人在公告签约期限内后一个月完成签约且在规定时间内腾空房屋并交付征收部门拆除的,商业用房按建筑面积200元/平方米给予奖励;住宅及商住用房按合法建筑占地面积的2.5倍或按合法建筑面积,以200元/平方米的标准给予奖励;工业用房按合法用地面积20元/平方米给予奖励。

第二十四條 有下列任何一种行为的,取消被征收人的奖励政策:

(一)未在签约期限内签订补偿安置协议的;

- (二) 未在规定时间内腾空房屋并交付征收部门拆除的;
- (三) 被征收房屋被依法强制征收的。

第五章 动迁和结算办法

第二十五条 被征收人选择货币补偿的,按本方案第四条、第五条等有关条款规定结算。

住宅(或商住)房屋被征收人选择产权调换的,房屋征收部门提供符合建筑工程质量安全标准的房屋,并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

住宅房屋被征收人选择产权调换的,每户可认购一个地下车位,地下车位价格以安置房竣工验收通过之日为评估基准日的市场评估价的85%确定。

选择市场货币化安置的,按天政办发〔2016〕52号《天台县国有土地上房屋征收市场货币化安置暂行办法》有关规定结算。

第二十六条 被征收房屋及附属设施由被征收人腾空后交由征收部门组织拆除。被征收人不得将房屋和已作价补偿的所有附属设施损坏,否则在补偿款里按价扣赔。

第二十七条 住宅(或商住)房屋被征收人选择房屋产权调换的,在签订征收补偿安置协议并腾空房屋后,征收部门先支付给被征收人临时安置补助费和搬迁费,被征收房屋的补偿费、奖励费等其余款项待安置房交付时结清。

第二十八条 选择货币补偿的补偿费支付在签订补偿安置协议后,被征收人腾空房屋,经征收部门验收合格后结算。

第二十九条 企业被征收人选择以协议出让方式安置的,补偿费在

签订征收补偿安置协议并腾空房屋，经征收部门验收合格后结算。安置用地的土地出让金等相关费用由被征收人按规定自行向有关部门缴纳。

第三十条 非住宅用房被征收人选择货币补偿的，其货币补偿按国家企业所得税有关规定确需缴纳的所得税，在被征收人缴纳后，凭纳税凭证由房屋征收部门从项目征收补偿资金中按实缴税额予以支付。

第三十一条 选择房屋产权调换形式安置的，通过抽签形式按序号选择安置用房。

第六章 签约期限及法律责任

第三十二条 房屋征收部门与被征收人应于县政府作出房屋征收决定的公告发布后二个月内订立房屋征收补偿安置协议。

第三十三条 房屋征收部门与被征收人在征收补偿安置方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，由房屋征收部门向县人民政府提出补偿决定方案，被征收人选择补偿决定方案的补偿方式，逾期不选择补偿方式的，由县人民政府作出补偿决定确定补偿方式。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第三十四条 房屋征收部门对被征收人补偿后，被征收人应当在补偿安置协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼的，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由县人民政府依法申请人民法院强制执行。

第七章 其他

第三十五条 被征收人应在县政府发布征收决定公告之日起 10 天内协商选定房地产价格评估机构，在 10 天内协商不成的，由房屋征收部门通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。

第三十六条 被征收房屋的建筑面积和用地面积(包括建筑占地面积)，按被征收房屋的所有权证或其他有效凭证记载的面积为依据进行认定。其他合法的房地产凭证未记载的，其建筑面积和建筑占地面积按天政办发〔2013〕151号文件规定，由房屋征收部门组织调查丈量，依法予以认定。

对未经产权登记和所有权人不明确的房屋，房屋征收部门提请县人民政府组织有关部门依法进行调查、认定和处理。

第三十七条 凡在天台山西路(寒山路至栖霞路段)两侧改造工程项目房屋征收红线范围内，对被征收人的房屋及其附属物实施征收，并需要对被征收人补偿安置的，适用本实施方案。

第三十八条 本实施方案未详细规定的按照天政发〔2015〕24号《天台县国有土地上房屋征收与补偿实施办法》执行，具体应用中未尽事宜也可另行拟定补充细则。

第三十九条 本方案自公布之日起实施。