

天台县赭溪区块综合整治项目二期新增房屋 征收补偿安置实施方案

（意见征求稿）

为保障被征收房屋所有权人（简称被征收人）的合法权益，维护公共利益，推进赭溪区块的综合整治，根据《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》、《天台县国有土地上房屋征收与补偿实施办法》和《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，结合赭溪区块的实际，特制定本实施方案。

第一章 征收补偿

第一条 赭溪区块综合整治是政府组织实施的项目，目的是为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。房屋征收范围：赭溪区块二期新增房屋征收红线范围内地块。

第二条 赭溪区块二期新增房屋征收红线范围内地块，对被征收人合法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。

第三条 天台县城市房屋征收管理办公室为房屋征收部门；赤城街道办事处为房屋征收实施单位；征收范围内的房屋所有权人为被征收人。

第四条 征收个人住宅，被征收人可以选择货币补偿、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。

第五条 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评估确定。

第六条 评估机构由被征收人协商选定，未协商选定的以少数服从多数的原则投票决定；如无过半数被征收人参加或者候选的评估机构均未获得参加投票的过半数被征收人选票的，通过摇号或者抽签的方式确定。

第七条 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。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。

第八条 征收范围内的违法建筑，超过批准期限的临时建筑以及非法埋设的地基，必须在公告规定期限内自行拆除，不予产权调换。

第九条 仅征收公共分摊门头、走廊等附属建筑部分的，不予产权调换，只实行货币补偿。

第十条 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。

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，房屋征收实施单位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。

第十一条 征收个人住宅，被征收房屋建筑面积小于五十平方米，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，其被征收住宅房屋建筑面积小于五十平方米最低补偿建筑面积标准的，不足五十平方米部分按评估中准价格给予低收入住房困难补偿，但被征收人它处另有房屋的除外；

（二）被征收人选择房屋产权调换的，产权调换房屋建筑面积五十平方米部分价值大于等于被征收房屋补偿价值部分不结算差价。

产权调换房屋建筑面积超过五十平方米部分，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《天台县城廉租住房保障管理办法（试行）》第七条规定执行。

第十二条 征收红线范围内的自留地、菜园地、其它用地和未经批准的宅基地、天井（道地）按 159 元/平方米补偿。

第十三条 家用设施搬迁补偿标准为：电话 156 元/门，有线电视 320 元/门，供水 800 元/户，单相电表 250 元/户，三相电表 800 元/户，空调拆移 250 元/台。

第十四条 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。征收企业的厂房、仓库、办公等用房，原则上实行货币补偿。

第二章 征收安置

第十五条 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合法建筑占地面积为依据，在同一期（以签约期限公告为准）征迁地块内以户为单位，被征收人仅可选择其中一种安置依据。

安置指标按以下两种安置比例计算确定：以合法建筑面积为依据的采用 1:1 进行安置；以合法建筑占地面积为依据的采用 1:3 进行安置。

指标面积仅可安置一套的，安置指标面积在公寓式相邻安置套型区间内可就高选择套型安置，如多套安置遇套型不可分割的，安置面积累计不得超过安置指标面积 30 m²。安置房的建筑面积，以具有法定资质的房产测绘公司测定为准。

第十六条 公寓式安置房屋的套型分为四种，分别为 80 m²左右，100 m²左右，120 m²左右，140 m²左右。

安置房价格：以房屋征收决定公告之日为评估基准日的市场评估价格确定。

公寓式安置房安置地点在螺溪村以东地块。

选择公寓式安置的，被征收人每户仅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。

第十七条 征收临街商业用房以有效产权证书载明商业或商住用途确定，被征收人选择临街商业安置的，原则上以合法商业建筑面积实行等面积安置，审批手续中未明确商业面积的商住房屋仅限临街底层营业用房按商业安置。被征收的商业用房和用于安置的商业用房以县政府房屋征收决定公告之日为评估基准日的市场评估价格确定，具体安置办法根据实际情况另行制定。

商住用房选择临街商业用房安置后，可按合法建筑占地面积 1:3 标准扣除商业用房面积后安置公寓式住宅。

商业用房安置地点在螺溪村以东地块临街商业用房。

第十八条 征收改变用途的合法（或经认定为合法的）住宅用房，按下列方式执行：

（一）1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》施行前已改变为商业用途并以商业用途延续使用，并持有合法有效营业执照和完税凭证的临街底层房屋，根据房屋所有权人申请依法确定商业用房和具体营业面积后，按照商业用房评估价值的 10%扣减土地收益金，然后按照商业用房进行补偿和安置。

（二）除本条第一款第（一）项情形外，未经规划、国土部门批准改变为商业用途的合法建筑，一律按原住宅性质进行补偿和安置（包括补助、奖励等）。但在征收决定发布之前已改变用途且到“签约期限”公告之日连续营业满 2 年（含）以上，并持有合法有效营业执照和完税凭证的临街巷底层房屋，可再按改变为商业用房的评估价值与改变用途前的住宅房屋评估价值差额的 50%给予补偿，改变用途的底层房屋面积按底层实际营业面积确定。具体营业用房建筑面积认定根据房屋所有权人申请依法审核确定。

2010 年 10 月 1 日《浙江省城乡规划条例》施行后依法临时改变用途的房屋在批准期限内被征收的，按本条第一款第（二）项执行，但退还剩余期限的土地收益金。

临时用房、附属用房等改变用途的，不执行本条标准。

第十九条 选择市场货币化安置的，按天政办发〔2016〕

52号文件规定执行。

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

第二十条 临时安置补助费标准：

（一）住宅用房标准：

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；

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；

（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 140 元一次性支付临时安置补助费。

选择产权调换的按被征收房屋合法商业建筑面积每平方米 20 元/月按年计发临时安置补助费。

被征收人选择产权调换的，过渡方式原则上由被征收人自行落实临时周转用房，征收实施单位支付给被征收人从签订《房屋征收补偿安置协议书》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。

用于产权调换房屋为多层建筑的，过渡期限为自被征收人腾空搬迁之月起 24 个月；用于产权调换房屋为高层建筑的，过渡期限为自被征收人腾空搬迁之月起 36 个月。因房屋征收实施单位原因，超过过渡期限未交付用于产权调换房屋的，

应当自逾期之月起按规定标准的 2 倍支付临时安置补助费。

第二十一条 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 元或按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，征收实施单位须一次性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，征收实施单位须一次性两次合计支付搬迁费。

第二十二条 非住宅用房停产、停业损失：

商业用房停业损失，以货币形式一次性支付给被征收人，金额按被征收合法商业建筑面积（或经认定的商业建筑面积）的房地产评估价 7% 计算。

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% 计算；物资搬移、设备拆装费用按合法房地产评估总额的 5% 计算。

第四章 补助和奖励

第二十三条 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) 住宅房屋为 20%;

(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, 公寓式安置房价格在安置指标内按市场评估价的 15%进行补助, 超指标安置面积按市场评估价进行结算; 商业用房安置房价格等面积部分按市场评估价的 15%进行补助, 因房型不可分割因素超出等面积部分按市场评估价进行结算。

第二十四条 房屋征收奖励标准:

被征收人在公告签约期前 35 天内完成签约且在规定时间内腾空房屋并交付征收实施单位拆除的, 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 500 元/平方米的标准给予奖励; 工业用房按合法建筑面积 100 元/平方米给予奖励。被征收人在公告签约期后 10 天内完成签约且在规定时间内腾空房屋并交付征收实施单位拆除的, 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; 工业用房按合法建筑面积 50 元/平方米给予奖励。

第二十五条 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实施单位管理的;

(三) 被征收房屋被依法强制征收的。

第五章 动迁和结算办法

第二十六条 被征收人选择货币补偿的,按本方案第五条、第七条等有关条款规定结算。

被征收人选择产权调换的,被征收房地产的评估价款与安置房的价款实行差额结算。

选择市场货币化安置的,按天政办发〔2016〕52号文件规定结算。

第二十七条 被征收房屋及附属设施由被征收人腾空后交由征收实施单位组织拆除。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。

第二十八条 被征收人选择房屋产权调换的,征收实施单位与被征收人签订征收补偿安置协议,腾空搬迁房屋后先支付临时安置补助费和搬迁费以及奖励费,其余被征收房屋的有关补偿金额待安置房交付使用时结清。

第二十九条 选择货币补偿的补偿费支付在签订补偿安置协议后,被征收人腾空被征收房屋,经征收实施单位验收合格后结算。

第三十条 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

第三十一条 被征收房屋签约时间为 45 天。

第三十二条 房屋征收实施单位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。

第三十三条 房屋征收实施单位对被征收人补偿后，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

第三十四条 货币补偿或者房屋产权调换面积的认定，按被征收房屋的《房屋所有权证》、《土地使用证》或其他有效凭证记载的面积为依据。

对未经登记建筑和所有权不明确的房屋依法进行调查、认定和处理。

第三十五条 本实施方案未尽事宜另行制定补充规定。

第三十六条 本方案自公布之日起实施。

联系人：张明胜，联系电话：13506767303，短号：667313