

天台县始丰街道唐兴大道玉湖区块（始丰新城 C2-2 区块）改造项目征收国有土地上房屋 补偿安置实施方案

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，确保天台县始丰街道唐兴大道玉湖区块（始丰新城 C2-2 区块）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 天台县始丰街道唐兴大道玉湖区块（始丰新城 C2-2 区块）改造项目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：天台县始丰街道唐兴大道玉湖区块（始丰新城 C2-2 区块）改造项目房屋征收红线范围内（具体详见征收红线图）。

始丰新城 C2-2 区块：东至法华路，南至村路，西至玉湖村村边界，北至宝通路。

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250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 本区块内的被征收住宅（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始丰新城玉湖安置区。

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

第十七条 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；但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。

第十八条 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；

第十九条 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。

第四章 补助和奖励

第二十一条 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（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%；

被征收人选择房屋产权调换的，公寓式住宅及商业用房安置价格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格进行结算。

第二十二条 房屋征收奖励标准：

被征收人在 2018 年 6 月 20 日前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。被征收人在 2018 年 6 月 21 日至 2018 年 6 月 30 日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。

第二十三条 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

第二十四条 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。

第二十五条 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。

第二十六条 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。

第二十七条 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。

第二十八条 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

第二十九条 签约期限自县政府作出本区块《房屋征收决定》的公告发布之日起至 2018 年 6 月 30 日。

第三十条 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。

第三十一条 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

第三十二条 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。

第三十三条 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。

第三十四条 凡在天台县始丰街道唐兴大道玉湖区块(始丰新城C2-2区块)改造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。

第三十五条 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。

第三十六条 本方案自公布之日起实施。

备注: 本区块原安置对象户,在玉湖村范围内仍有其他房屋的,按照《天台县始丰街道城中村改造实施细则》政策一并征收。

附件: 天台县始丰街道唐兴大道玉湖区块(始丰新城C2-2区块)改造项目国有土地上住宅(或商住)房屋征收认定办法

附件：

天台县始丰街道唐兴大道玉湖区块（始丰新城 C2-2 区块）改造项目国有土地上住宅（或商住）房屋征收认定办法

为了保障房屋被征收人的合法权益，规范房屋产权认定工作，确保天台县始丰街道唐兴大道玉湖区块（始丰新城 C2-2 区块）改造项目项目的顺利实施，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《天台县国有土地上房屋征收与补偿实施办法》以及有关法律法规与政策的规定，结合本区块房屋征收的实际情况，制定本认定办法。

一、适用范围

天台县天台县始丰街道唐兴大道玉湖区块（始丰新城 C2-2 区块）改造项目国有土地上房屋。

二、认定内容

- （一）、房屋（或地基）用途（使用功能）认定；
- （二）、建筑面积认定；
- （三）、用地面积和建筑占地面积认定；
- （四）、特殊事项认定；

三、认定参照依据：

（一）、法律依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》

（二）、其它依据

- 1、房屋所有权证。

- 2、建设工程规划许可证。
- 3、原城乡建设环境保护局、经济开发区联合出台的建房若干规定。
- 4、天台县人民政府天政发[1997]33号《关于房地产隐形市场清理工作中几个具体问题的批复》。

四、认定标准

(一)、非临街住宅房屋

1、合法建筑占地面积的认定

- ①、按被征收房屋的土地使用权证载明的建筑占地面积确定。
- ②、参照同一幢相邻已建合法建筑占地进深确定。
- ③、按照原城乡建设环境保护局、经济开发区联合出台的建房规定确定。

2、合法建筑面积的认定

- ①、按被征收房屋所有权证载明的建筑面积确定安置指标面积。
- ②、已建房屋基本符合建房若干规定的按实际建设的建筑面积确认安置指标面积。
- ③、未完成建设的房屋（包括地基）以出让地基面积的3倍确认安置指标面积。

(二)、临街房屋

1、用途及安置指标确定

- ①、按被征收房屋的土地使用权证或房屋所有权证载明的用途确定商业用房安置指标面积；
- ②、按原开发区收缴的土地出让金标准、金额确认商业用途；

2、进深

- ①、底层进深 $\leq 15\text{m}$ 的按实际缴费的金额确定进深。
- ②、已认定为商业用途，进深15米以内的占地面积确认为商业用

房安置指标面积，进深超过 15 米的按 15 米确定商业用房安置指标面积，超过 15 米部分扣除规划道路面积可作为公寓式安置指标面积。

3、公寓式安置指标

①按房屋所有权证或建设工程规划许可证批准的建筑面积减去商业用房安置指标面积，剩余的建筑面积确定为公寓式安置指标面积。

②按经批准的合法建筑面积减去商业用房安置指标面积，剩余合法建筑面积确定为公寓式安置指标面积。

五、认定机构和人员

县政府成立天台县始丰街道唐兴大道玉湖区块（始丰新城 C2-2 区块）改造项目国有土地上房屋征收认定组，涉及用地的由县国土资源局牵头，涉及建筑部分的由县住建局牵头，组织有关部门，对征收范围内的房屋（或地基）进行认定。

六、认定程序

（一）、初步认定。认定组对需认定房屋的权属、面积、用途等进行详细调查、查阅相关档案资料，作出初步认定结论并公示，公示期为 2 天，公示期间对初步认定结论无异议的，初步认定结论即为有效。

（二）、复查认定。被征收人对初步认定结论有异议的，应在初步认定结论公示期满后 2 天内，可将申请复查认定报告与新的证据一并提交房屋征收认定组，认定组对异议人提供的证据进行复查认定，出具复查认定结论并公示，复查认定结论为最终结论。

七：其它

本认定办法由认定组负责解释。