

磐安县人民政府文件

磐政房征决字〔2018〕2号

磐安县人民政府关于安文街道大田畈区块 国有土地上房屋征收的决定

因磐安县安文街道大田畈区块旧城区改造的需要，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条第（五）项之规定，决定对安文街道大田畈区块红线范围内国有土地上的房屋及附属物实施征收。具体内容如下：

一、征收项目名称：磐安县安文街道大田畈区块旧城区改造工程。

二、征收范围：安文街道大田畈区块红线范围内国有土地上的所有房屋及附属物（征收范围红线图详见磐安县人民政府《关于公布安文街道大田畈区块国有土地上房屋征收范围的公告》，项目现场公告栏及磐安县人民政府网站均可查阅）。红线范围内的房

屋及附属物被依法征收后，国有土地使用权同时收回。

三、房屋征收部门：磐安县住房和城乡建设局。

四、签约期限：以房屋征收部门公告的时间为准，期限 30 天。

五、征收补偿方案：详见附件。

六、被征收人应当积极配合房屋征收工作，在规定时间内与房屋征收部门签订征收补偿协议书，并在约定的期限内将被征收房屋搬迁腾空交付。

被征收人如不服本征收决定的，可在本征收决定公告之日起 60 日内向金华市人民政府申请行政复议，也可在本征收决定公告之日起 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。

附件：磐安县安文街道大田畈区块国有土地上房屋征收补偿方案



附件

磐安县安文街道大田畈区块 国有土地上房屋征收补偿方案

为规范房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，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》《国有土地上房屋征收评估办法》等有关规定，结合实际情况，制定本方案。

一、征收事由和目的

磐安县安文街道大田畈区块征收改造系政府组织实施的旧城区改建项目，现因建设需要，对征收范围红线内的国有土地上房屋予以征收，属公共利益范畴。

二、房屋征收范围及被征收房屋基本情况、补偿资金总测算等

（一）房屋征收范围：大田畈区块内征收国有土地上房屋及附属物的四至范围为：东至昌文路及城上西区块，南至二中操场，西至文溪，北至九安悦龙湾。征收范围红线图详见磐安县人民政府《关于公布安文街道大田畈区块国有土地上房屋征收范围的公告》，项目现场公告栏及磐安县人民政府网站均可查阅。

（二）被征收房屋基本情况：大田畈区块征收范围红线内涉及被征收人 135 户，建筑面积约 55665 平方米。

（三）被征收人：征收范围红线内国有土地上房屋及附属物的所有权人。

(四) 房屋征收部门：磐安县住房和城乡建设局。

(五) 签约、搬迁期限：签约期限 30 天，搬迁期限 30 天，签约、搬迁期限起止日由房屋征收部门另行公告。

(六) 补偿资金总测算：约 45919 万元。

三、补偿方式

(一) 住宅房屋的被征收人，可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人可以单独选择上述一种方式，也可以选择组合方式。组合方式即将被征收房屋总价值拆分，分别选择不同方式。

被征收人选择组合方式的，其被征收房屋总价值应当优先用于房屋产权调换，补偿和补助按相应的补偿方式分别计算。

(二) 沿街个人营业用房的被征收人，可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

(三) 被征收的其他非住宅房屋，原则上实行货币补偿。

四、补偿、补助及奖励

(一) 补偿

1. 被征收房屋价值的补偿

被征收房屋价值的补偿，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。被征收房屋价值、附属物价值及装饰装修价值等由具有相应资质的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。

经有资质的房地产价格评估机构预评估，土地性质为国有出让的房屋比准价如下：

(1) 本区块被征收住宅房屋的比准价为7020元/m²。

(2) 各区块用于产权调换房屋的比准价为：

区 块		比准价
大田畈		7740 元/ m ²
城 上		7208 元/ m ²
石坑里居住小区	幼儿园以西的中间位置	6520 元/ m ²
	幼儿园以东	6070 元/ m ²

(3) 振兴街（起止范围为文溪北路至昌文路）的底层营业房现路线价为13000元/m²；

(4) 北镇街（起止范围为北镇街7号县环保局至北镇桥头立马电动车店）的底层营业房现路线价为16000—18000元/m²；

(5) 文溪北路（起止范围为安文初级中学至北镇街）的底层营业房现路线价为11500—13000元/m²；

以上范围内房屋的最终价格由依法选定的评估机构以征收决定公告之日为评估时点评估确定。

用地性质为住宅用地的被征收个人垂直式房屋的价值，其合法建筑的占地面积范围建筑容积率小于4的，按4进行评估计算；大于4的，按实进行评估计算。

被征收房屋的总价值包括房屋价值、附属物价值和装饰装修价值；被征收房屋的评估价值包括房屋价值和附属物价值。

2. 住宅房屋综合补偿

(1) 搬迁费

被征收房屋建筑面积 100 平方米及以下的，搬迁费按每户

1200 元补偿；100 平方米以上部分，搬迁费按每平方米 5 元计算。选择货币补偿的，搬迁费按一次计算；选择产权调换的，搬迁费按二次计算；选择组合方式的，搬迁费分别按实计算。

（2）临时安置费

被征收人自行解决过渡用房，房屋征收部门按规定支付过渡期间的临时安置费。临时安置费根据被征收房屋建筑面积按每月每平方米 10 元支付，每户少于 600 元/月的，按 600 元/月计算支付。过渡期限从被征收房屋搬迁腾空（被征收人将被征收房屋腾空交付给征收实施单位，下同）之月起至用于产权调换房屋（交付或货币结算之月后再加 6 个月计算，最长不超过三十六个月（不含提前腾空时间），超过规定的过渡期限未交付产权调换房屋的，自逾期之月起按现行标准的 2 倍支付临时安置费。在腾空公告规定时间前搬迁腾空的，提前部分按实按月支付临时安置费。

选择购买石坑里居住小区的新建房屋，暂时一次性支付 6 个月；选择购买大田畈、城上区块的新建高层公寓式房屋（期房），暂时一次性支付 24 个月。其余视房屋交付情况一并结算支付。

3. 非住宅房屋综合补偿

（1）一次性搬迁费

按被征收房屋建筑面积每平方米 5 元一次性计算，搬迁费少于 1200 元的，按 1200 元计算。

（2）一次性临时安置

沿街营业用房按被征收房屋评估价值的 3% 计算，一次性支付；工业、仓储等用房按被征收房屋评估价值的 1% 计算，一次

性支付。

(3) 停产停业损失补偿

沿街营业用房按被征收房屋评估价值的 6% 计算，一次性支付；工业、仓储等用房按被征收房屋评估价值的 5% 计算，一次性支付。若有异议的，按相关规定予以确认。

4. 设施设备移装补偿

固定电话、宽带、空调、热水器等设施设备移装实行定额补偿（标准见下表），表中未列明的其他设施设备移装补偿费由评估机构评估确定。

补偿项目		补偿标准	补偿项目		补偿标准
热水器	电、煤气	200 元/台	电表	单相	100 元/只
	空气能	500 元/台		三相	300 元/只
	太阳能	400 元/台	空调	窗式	260 元/台
电话机	108 元/只	柜式		500 元/台	
宽带	108 元/条	中央空调、吸顶空调内机		1000 元/台	
广播	20 元/只	水表	总表制、一户一表	500 元/户、1200 元/户	
有线电视	100 元/户		分水表	100 元/只	

(二) 补助和奖励

根据被征收人选择的补偿方式不同，分别给予相应的补助和奖励。

1. 住宅房屋的被征收人选择货币补偿的补助和奖励

(1) 选择货币补偿的被征收人，按被征收房屋总价值补偿后，给予被征收房屋评估价值 10% 的奖励；法院强制执行的，不予奖励。

(2) 在广天一品、东方豪庭、五洲御园、时代花园、悦龙湾及其他经县政府指定的楼盘购买一手新建商品住宅的，被征收人可将被征收房屋评估价值部分置换成面值为 125% 的购房券(即补助 25% 的购房补贴)。

购房券可自被征收人结算确认之日起一年内购买城区范围内上述商品住宅。

2. 住宅房屋的被征收人选择产权调换的补助

按调换房源地点的不同，给予相应的产权调换结算凭证（以下简称结算凭证）补助。

(1) 在大田畈、城上区块的新建高层公寓房（期房）产权调换的，被征收人可将被征收房屋评估价值部分置换成面值为 125% 的结算凭证（即补助 25% 的结算凭证）。

(2) 在石坑里居住小区新建多层公寓房（期房）产权调换的，被征收人可将被征收房屋评估价值部分置换成面值为 125% 的结算凭证（即补助 25% 的结算凭证）。

(3) 在石坑里居住小区新建高层公寓房（期房）产权调换的，被征收人可将被征收房屋评估价值部分置换成面值为 128% 的结算凭证（即补助 28% 的结算凭证）。

3. 沿街个人营业用房的补助和奖励

(1) 选择货币补偿的，按被征收房屋总价值补偿后，给予被征收房屋评估价值 10% 的奖励；法院强制执行的，不予奖励。

(2) 选择在原被征收区块新建的营业用房（期房）产权调换的，被征收人可将被征收房屋评估价值部分置换成面值为 115%

的结算凭证（即补助 15%的结算凭证）。

4. 其他非住宅房屋货币补偿的奖励

按被征收房屋总价值补偿后，再给予被征收房屋评估价值 10%的奖励；法院强制执行的，不予奖励。

5. 被征收人按期评估、签约、搬迁腾空被征收房屋的，给予下列奖励：

（1）房屋评估奖：被征收人在规定时间内，配合房地产评估机构做好被征收房屋评估工作的，按被征收房屋建筑面积每平方米奖励 20 元。

（2）房屋签约奖：被征收人在规定时间内，签订房屋征收补偿协议的，对被征收房屋建筑面积按以下标准给予奖励：

第 1—20 天签约的，每平方米奖励 100 元；

第 21—28 天签约的，每平方米奖励 60 元；

第 29—30 天签约的，每平方米奖励 40 元；

超过规定期限签约的，不予奖励。

（3）房屋腾空奖：被征收人在规定时间内，腾空被征收房屋并交付钥匙，被征收房屋结构完整，门、窗齐全，水、电、管线保持原样，结清水电等费用的，对被征收房屋建筑面积按以下标准给予奖励：

第 1—20 天腾空的，每平方米奖励 100 元；

第 21—28 天腾空的，每平方米奖励 60 元；

第 29—30 天腾空的，每平方米奖励 40 元；

超过规定期限腾空的，不予奖励。

五、可供房源、产权调换原则及结算方法

（一）可供房源

期房：石坑里、大田畈、城上区块的新建房屋。

石坑里居住小区共 76 套，建筑面积约 8740 平方米。交房时间预计为 2018 年 12 月。

大田畈、城上区块期房的交房时间自被征收人搬迁腾空之月起 36 个月。

以上房源房屋的建筑面积均以实际测绘面积为准。

（二）产权调换原则

1. 被征收房屋为住宅用房的

选择产权调换住宅时，不考虑被征收房屋的共有人数量和登记户口等因素，原则上按一户一套（垂直式住宅除外）进行产权调换。

2. 被征收房屋为营业用房的

振兴街按规划新建的营业用房优先用于原路线沿街个人营业用房的被征收人产权调换，路线价原则上按现路线价的 105% 控制。其他沿街个人营业用房的被征收人可在指定区块优先安置。可购买底层营业用房的价值原则上按被征收人的营业用房产权结算凭证价值控制。

被征收人选择原被征收区块产权调换的可在指定楼盘限定时间内按等价交换的原则优先购买。具体待区块建设设计方案确定后再另行评估确定。

（三）结算方法

1. 选择货币补偿的，按照房地产价格评估机构评估的被征收房屋总价值及各项补偿、补助、奖励等计算货币补偿总额，按规定或约定支付。

2. 选择产权调换的，用于产权调换房屋的价值，由同一家房地产价格评估机构以房屋征收决定公告之日为评估时点，采用相同的方法、标准评估确定。

3. 赠送高层公寓房公摊面积

在石坑里居住小区、大田畈区块、城上区块购买高层公寓式住宅的，购买房屋建筑面积在 100 平方米以内的，赠送 3 平方米建筑面积；建筑面积在 100 平方米及以上至 120 平方米以下的，赠送 4 平方米建筑面积；建筑面积在 120 平方米及以上的，赠送 5 平方米建筑面积。赠送建筑面积免缴房款并计入不动产权证书登记面积。

4. 购房券（或结算凭证）用于购房时，在被征收房屋价值内，按购房价值同比例补助。被征收人凭报送县房管处备案的购房合同，由房屋征收部门按购房券（或结算凭证）面值支付给销售方。当购房券（或结算凭证）面值多于购房款时，其剩余部分由房屋征收部门扣除相应购房补助（或结算凭证补助）后将剩余补偿款（及货币奖励）支付给被征收人；当购房券（或结算凭证）面值少于购房款时，差额部分由被征收人支付给销售方。购房券（或结算凭证）仅限于本人及配偶、本人直系亲属使用。被征收人持有的购房券（或结算凭证）不得套取现金。

在城区范围以外购房、中途放弃购房的，不得使用购房券（或结算凭证），由房屋征收部门支付被征收人房屋评估价值补偿款和相应的奖励。

5. 在规定的时间内，房屋征收部门与被征收人应计算、结清被征收房屋价值（含补助）与产权调换房屋价值的差价。如被征收人未交清房屋差价的，责任自负。

（四）选房办法

具体选房办法由房屋征收部门另行制订并公布。

六、低收入住房困难家庭的住房保障

被征收个人住宅房屋建筑面积小于 45 平方米的（县规划区内有其他住宅用房的，合并计算），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，按照建筑面积 45 平方米予以评估补偿。

（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小于 45 平方米；被征收人对建筑面积 45 平方米以内或者被征收房屋价值以内部分不支付房款，对超过建筑面积 45 平方米且超过被征收房屋价值的部分按照规定支付差价。

低收入住房困难家庭的认定按照相关规定执行。

七、其他事项

（一）被征收人凭本区块征收补偿协议和房屋征收部门审核证明，在 3 年内可在原学区办理子女入学手续，也可在产权调换后的房屋所在学区办理子女入学手续。

(二) 房地产价格评估机构进行实地踏勘，调查被征收房屋状况，被征收人应予以配合，并提供或者协助搜集被征收房屋评估所必需的情况和资料。

(三) 签订征收补偿协议时，应提供被征收房屋所有权证(含共有权证)或其他合法房产凭证、土地使用权证、身份证、户口簿等。房地产权证原件由房屋征收部门负责报请相关职能部门注销。

(四) 被征收人应在签约期限内签订协议，在腾空交房前应向水、电、有线电视等相关部门缴清费用，不得私自拆除、更换相关设施设备；在办理腾空交房手续时，应提供有关水、电、有线电视等缴费凭证。被征收人不得损坏房屋结构、装修，如有损坏，应照价赔偿。

(五) 土地性质为国有划拨性质的被征收房屋价值评估时，应当扣除土地出让金。被征收房屋为国有划拨性质的房改房、集资房，按被征收住宅房屋评估比准价的 2% 扣除土地出让金，除房改房、集资房外的其他国有划拨性质的住房，按被征收房屋评估比准价的 12% 扣除土地出让金。扣除土地出让金的计算基数为被征收房屋的建筑面积。

(六) 产权调换房屋土地性质及面积的确定

被征收住宅房屋为国有划拨性质的，可在调换房源中按行政划拨价(产权调换房屋评估比准价的 95%) 进行产权调换结算，调换后房屋的土地性质按国有划拨确认。允许本人在产权调换后 6 个月内，按调换房屋评估比准价的 5% 补交土地出让金，转为国

有出让性质。超过6个月的，按国土部门的相关规定交纳，即按调换房屋评估比准价的15%补交。补交土地出让金的计算基数为产权调换房屋的建筑面积。

被征收住宅房屋为国有出让性质的，产权调换后房屋的土地性质按国有出让确认。

产权调换房屋的土地使用权面积按实际分摊的面积确定。

（七）被征收房屋现为出租或设定抵押的，不影响房屋征收的进行。被征收人必须在规定的签约期限内自行处理好与承租人或抵押权人的关系。

（八）车位的配置及价格

垂直式房屋的被征收人购买新建房屋两套（含）以下的，应配套购买一个车位，价格为8万元；在车位仍有富余的前提下，购买新建房屋两套（不含）以上的，允许购买第二个车位，价格为10万元。公寓式房屋的被征收人，在车位数量允许的前提下，每被征收一套公寓式房屋可配套购买一个车位，价格为8万元。其余车位价格均为每个15万元。

（九）营业用房的认定按磐建〔2017〕100号文件执行。

（十）本方案未尽事宜，按照《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》《国有土地上房屋征收评估办法》等有关规定执行。