

磐安县人民政府文件

磐政房征决字〔2017〕3号

磐安县人民政府关于安文镇 县府东侧区块国有土地上房屋征收的决定

因磐安县安文镇县府东侧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，决定对安文镇县府东侧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：磐安县安文镇县府东侧区块旧城区改造工程。

二、征收范围：安文镇县府东侧区块国有土地上红线范围内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2017年4月27日《关于公布安文镇城区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：磐安县安文镇县府东侧区块国有土地上房屋征收补偿方案



附件

磐安县安文镇县府东侧区块国有土地 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

磐安县安文镇县府东侧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：县府东侧区块内征收国有土地上房屋及附属物的四至范围为：东至 9、10 幢西侧道路，南至龙山路，西至县政府，北至海螺山。征收范围红线图详见磐安县人民政府 2017 年 4 月 27 日《关于公布安文镇城区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：县府东侧区块征收范围红线内涉及被征收人 207 户，建筑面积约 15651.77 平方米，占地面积约

4397.45 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 14187 万元（其中现金约 4344 万元，房屋折现约 9843 万元，具体计算略）。

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) 被征收的非住宅房屋，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 7200 元/ m²。

(2) 各区块用于产权调换房屋的比准价为：

区 块		比准价
东溪街南		8260 元/ m ²
城上		7208 元/ m ²
市口		7820 元/ m ²
五指		7820 元/ m ²
横城居住小区		6850 元/ m ²
龙山小区	二期	7020 元/ m ²
	二期续建	7240 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) 新兴街慧苑小区房屋的比准价为 8370 元/ m²。

住宅房屋最终评估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。

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；超出 100 平方米部分，按每平方米 5 元计算搬迁费。

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。

（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临时安置费。房屋搬迁腾空以被征收人将被征收房屋腾空交给本区块指挥部为准，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。

①选择房屋产权调换的，过渡期间临时安置费根据被征收房屋建筑面积按每月每平方米 8 元支付。每户临时安置费每月少于 600 元的，按每月 600 元计算。临时安置费补偿时限从被征收房屋搬迁腾空之月起至用于产权调换房屋（商品房除外）交付后再加 6 个月计算；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。选择购买东溪街南、市口、五指、城上区块的新建房屋，暂时一次性支付 24 个月。选择购买石坑里安置小区的新建房屋，暂时一次性支付 12 个月。其余视安置房交付情况一并结算支付。

②选择货币补偿的，临时安置费根据被征收房屋建筑面积按每月每平方米 8 元计算，一次性支付 6 个月。

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，搬迁费少于 1200 元的，按 1200 元计算。

（2）一次性临时安置费

工业、仓储等其他非住宅房屋根据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

非住宅房屋（工业、仓储等）因被征收造成停产停业损失的，按被征收房屋评估价值的 5% 给予一次性补偿。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），未在表中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/户
	空气能	500 元/台		三 相	300 元/户
	太阳能	400 元/台	空 调	窗 式	260 元/台
电 话 机	108 元/只	柜 式		360 元/台	
宽 带		108 元/条	有线电视		100 元/户
广 播		20 元/只	水表（总表制、一户一表）		500、1200 元/户

(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) 自被征收人领取购房券之日起一年内选择在城区范围购买新建住宅房屋的，根据购买房源地点的不同，给予相应的补助。

① 在龙山小区二期及二期续建购买多层公寓房（现房），或在新兴街慧苑小区购买高层（或多层）公寓房（现房）的，被征收人可将被征收房屋评估价值部分置换成面值为 120% 的购房券（即补助 20% 的购房补贴）。

② 在横城居住小区购买多层公寓房（现房）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）。

③ 在广天一品、东方豪庭、五洲御园、时代花园及其它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）。

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) 在城上、市口、五指、东溪街南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面值为 128%的结算凭证（即补助 28%的结算凭证）。

3. 选择在城上区块、龙山小区二期及二期续建、石坑里居住小区产权调换住宅房屋的，分别再给予被征收房屋评估价值 3%、4%、5%的结算凭证补助；选择在横城居住小区购买房屋的，再给予被征收房屋评估价值 5%的购房券补助。

4. 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

1. 现房：慧苑小区 20 套，建筑面积约 2497 平方米。

龙山小区二期及二期续建 26 套，建筑面积约 3641 平方米。

横城小区 2 套，建筑面积 218 平方米。

2. 期房：石坑里、城上、东溪街南、市口、五指等区块的新建房屋。

石坑里居住小区共 67 套，建筑面积约 7742 平方米。交房时间预计为 2018 年 12 月。

城上、东溪街南、市口、五指等区块的期房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

被征收房屋为住宅用房，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；被征收房屋评估价值剩余部分大

于拟购房屋评估价值三分之一以上方可再选房调换。

（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

在慧苑小区、石坑里居住小区和城上、市口、五指、东溪街南区块购买高层公寓式住宅的，购买的房屋建筑面积在 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（及货币补助款）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（县规划区内有其它住宅用房的，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，由房屋征收部门负责报请相关职能部门注销房地产权证。

（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、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、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：垂直式房屋被征收人购买新建房屋两套（含）以上的，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。公寓式房屋被征收人，在车位数量允许的前提下，每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）营业用房的认定办法另行制订。

（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。