

油竹街道 2021 年 7 号地块集体土地上房屋 征收补偿安置方案

为切实做好油竹街道 2021 年 7 号地块集体土地上的房屋征迁工作，维护广大被征收人合法权益，确保该工程建设顺利推进，根据《青田县集体所有土地上房屋征收与补偿管理办法（试行）》（青政办发〔2021〕6 号）、《青田县实施〈浙江省违法建筑处置规定〉细则（暂行）的通知》（青政办发〔2014〕62 号）、《青田县实施浙江省违法建筑处置规定细则（暂行）的补充意见的通知》（青政办发〔2014〕101 号）等有关法律、法规和文件，结合实际，特制定本方案。

一、征收范围

油竹街道 2021 年 7 号地块建设涉及区块的房屋（详见勘测定界图）。

二、征收时间

登记截止时间：2021 年 11 月 25 日

补偿安置协议签约截止时间：2021 年 12 月 10 日

房屋搬迁腾空截止时间：2022 年 1 月 31 日

三、征收部门和实施单位

青田县人民政府是集体所有土地上房屋征收补偿安置的征收人。青田县土地和房屋征收工作指导中心是集体所有土地上房屋征收补偿安置的征收事务部门，负责因征收集体所有土地而实施的房屋征收与补偿安置指导、监督和管理管

理工作。油竹街道办事处为本项目房屋征收实施单位，具体实施房屋征收和补偿安置的具体工作。

四、征收补偿安置基准日

本征收补偿安置以发布土地征收启动公告日为基准日，发布土地征收启动公告后，征收范围内房屋所有权人户口的分户、迁入、房屋转让、交换、新（扩、改）建、装修、析产、赠与、核发营业执照、调整农业结构等情形，不作为征收补偿安置的依据。

五、征收登记的原则

被征收房屋的面积经依法登记的，以登记面积为准；尚未登记或土地登记与房产登记不一致的，由征收实施单位根据《青田县实施〈浙江省违法建筑处置规定〉细则（暂行）的通知》（青政办发〔2014〕62号）、《青田县实施浙江省违法建筑处置规定细则（暂行）的补充意见的通知》（青政办发〔2014〕101号）等相关文件进行调查认定，认定结果有异议的，由县未登记建筑认定与处理工作领导小组认定。认定结果应当送达被征收人。

征收有所有权、使用权纠纷或其他产权不明的房屋，在房屋征收补偿安置方案公告期限内不能解决纠纷或明晰所有权、使用权的，由征收实施单位提出补偿安置方案，经征收部门审核，报县人民政府批准后予以实施。征收时，征收实施单位应当对被征收房屋及其装饰装修作出勘察记录，由房地产价格评估机构另行评估确定被征收房屋及装饰装修价值，并向公证机构办理证据保全，作为补偿依据。

六、关于征收范围内无证建筑的处置

（一）认定为可补办手续的房屋，被征收人在签约期内签约的，进行违法建筑处置后，予以补偿安置；被征收人不接受认定结果，或不接受违法建筑处置的，或不及时签约的，依法处置。

（二）合法继承“一户多宅”的房屋，可进行补偿安置，但安排的宅基地要调剂给具有建房资格的本村村民或按宅基地使用权按评估价给予补偿。

（三）认定为不符合“一户一宅”政策或经处罚后暂时保留使用房屋的，在签约期内签约的，建筑可适当进行奖励，其宅基地可按土地评估价给予奖励；不在签约期内签约的，依法处置。

被征收人对房屋及其附属物现状调查、认定结果有异议的，应当在征地补偿安置公告规定的期限内到公告指定地点如实申报，申请复核。

征收实施单位应当在征地补偿安置公告规定的可申请复核期满后十日内完成复核，并公布；疑难的可适当延长复核时间，经报县征收部门组织相关部门联合审查后确定复核结果，并公布。

在规定期限内无异议的，以房屋及其附属物现状调查、认定公示结果为准；有异议的，以公布的复核结果为准。

七、征收补偿评估机构的确定

征收房屋委托房地产评估中介机构（以下简称评估机构）进行评估。被征收人应当在十日内商议一致选择一家评估机

构；未能商议一致的，由征收部门提出不少于 3 家有资质的评估机构，征收实施单位组织被征收人按照少数服从多数的原则投票确定、或者采取抽签、摇号等随机方式确定一家评估机构，抽签或摇号应当邀请被征收人代表参与见证。

八、房屋征收补偿安置

房屋征收补偿安置方式为货币安置、公寓安置（套房）两种方式。

公寓安置：公寓安置是征收人向被征收人提供成套公寓式住宅进行安置，按照被征收房屋的补偿金额与安置房供应价格结算差价的安置方式。

1. 公寓安置地点：被拆迁地块内。

2. 公寓安置设计户型：A 户型为 115 平方米，B 户型为 130 平方米，安置房为毛坯房，土地性质为国有划拨。

3. 公寓安置回购套房建筑面积按照以下标准执行：

公寓安置建筑面积计算：有建房资格户合法房屋被征收的，根据被征收合法房屋建筑占地面积乘虚拟私人建房可审批层数计；被征收房屋实际合法建筑面积大于被征收建筑占地面积乘虚拟私人建房可审批层数计算面积的按 1: 1 核计；无建房资格户合法房屋被征收的，根据被征收房屋实际合法建筑面积 1: 1 核计。

计算公寓安置建筑面积大于青田县私人建房审批建筑面积的部分应当调剂给本村具有建房资格的村民公寓安置。

4. 公寓安置的结算：

公寓安置回购房的价格分成本均价和市场评估均价

（划拨土地应扣除拟出让时的出让土地使用权市场价格地价款）两种结合层次、朝向进行调节确定成本价和评估价。

安置套房面积在安置面积以内部分，按成本价结算（根据层次、朝向调整后的价格）；安置套房面积超过安置面积部分，按照市场评估均价（划拨土地应扣拟出让时的出让土地使用权市场价格地价款）结算。

5. 公寓安置的选房原则：

（1）被征收人在享受回购套房面积以内可自主选择安置房户型。

（2）选房后，剩余安置面积在 30 平方米以下的，实行货币补偿。该部分面积属于享受安置建筑面积以内的，按安置房市场评估均价的标准补偿；补偿金额与公寓式住宅安置房供应价的差价，在安置房交付时结清。

货币安置：指由征收人根据被征收房屋建筑物重置价和土地评估价格，给予货币补偿，由被征收人自行解决住房的安置方式。

选择货币安置的，可给予被征收房屋建筑物重置价和土地评估价格的 30%奖励资金。

选择货币安置的被征收人，应当具有在征收范围外至少有一处合法住宅或可报批建设的宅基地。

九、补助和奖励

（一）临时安置及搬家补助。

1. 临时安置补助

（1）被征收人选择公寓安置的，临时安置补助费的发

放自被征收房屋腾空之日起至安置房交付之日止，再加6个月；安置房交付时间以协议为准，逾期交房的自逾期之日起至安置房实际交付之日止临时安置补助费按原标准的两倍支付。

被征收人选择货币补偿安置的，临时安置补助费一次性按6个月发放。

（2）过渡方式原则上由被征收人自行解决临时周转用房，征收人支付被征收人临时安置补助费。临时安置补助费按被征收房屋合法的建筑面积每月10元/m²的标准给予补助。

（3）临时安置补助费发放方式：第一次支付12个月的补助金额；超过12个月的，原则上按年支付，最后一次根据实际按月计发。

2. 搬迁补助

搬迁费用（含交通费、误工费等）每次按被征收房屋建筑面积10元/平方米包干补助。公寓安置计二次搬迁，货币安置计一次搬迁。

3. 按时签约与腾空奖励。

在规定时间内签约并腾空的，给予被征收房屋合法建筑面积100元/平方米的奖励。

十、责任追究

拒绝、阻碍征收工作人员依法执行征收公务的，由公安机关按照有关法律法规予以处罚；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

青田县人民政府

2021年11月18日