

附件 2

百官街道前江区块江环路贯通征收项目房屋征收补偿方案

根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第 590 号）、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》（浙江省第十二届人民代表大会常务委员会公告第 14 号）、《绍兴市区国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（绍政发〔2016〕15 号）、《绍兴市上虞区国有土地上房屋征收与补偿实施办法（试行）》（虞政发〔2018〕23 号）、《关于公布绍兴市上虞区房屋重置指导价格的通知》（虞建〔2020〕24 号）等相关规定，结合区块周边实际情况，特制定本方案。

一、征收目的

为进一步提升江环路区域整体环境，完善城区设施配套，全面提升城市品质，需实施房屋征收。

二、征收范围

本项目需征收涉及非住宅约 9 户，总征收房屋面积约 50000 m²。征收范围详见百官街道前江区块江环路贯通征收项目红线图。

三、征收补偿资金测算

根据采样评估价格，经综合测算，本项目房屋征收总费用约 2.9 亿元（含房屋征收补偿、搬迁、临时安置及补助奖励等相关费用）。

四、征收补偿

(一) 补偿方式

征收合法非住宅房屋原则上实行货币补偿。

(二) 补偿价值

1. 被征收房屋的价值，以房屋征收决定公告之日为时点，由具有评估资质的房地产价格评估机构评估确定。

2. 经采样评估，本次征收项目合法工业用房比准价为：3200 元/ m^2 （房地合一的价格，土地性质为国有出让工业用地，容积率为 1.0），被征收房屋的具体价值由房地产价格评估机构评估确定。

(三) 补偿安置原则

1. 合法非住宅被征收房屋采用“房地合一”方式评估的，被征收人可在被征收合法房地产评估价值的基础上，享受被征收合法房地产评估补偿价值（不含附属物、装修、设备等）28%的补贴。

2. 合法非住宅被征收房屋采用“房地分离”方式评估的，被征收人可在被征收合法房地产评估价值（土地评估价+房屋评估净值）的基础上，享受被征收合法房地产评估补偿价值（土地评估价+房屋评估净值，不含附属物、装修、设备等）28%的补贴，同时给予合法土地面积 300 元/平方米的土地绩效补助费。

五、搬家（迁）费和临时安置、停产停业损失费

(一) 搬家（迁）费

工业用房（仓储）设备搬迁和安装费用按被征收房屋的

合法建筑面积 80 元/ m^2 计算。

(二) 临时安置、停产停业损失费

合法非住宅房屋中工业性质（仓储）房屋的停产停业及临时过渡损失按被征收房屋的货币补偿款（不包括附属物、装修、28%补贴等）和设备补偿款之和的 8%予以一次性补偿。

六、装修、附属物、设备补偿

合法非住宅房屋的装修由房地产评估机构评估后按实补偿，相关附属物由同一家评估机构评估后按实补偿，涉及设备由相应资质的评估机构评估后按实补偿。

七、奖励标准

(一) 按期签约奖：被征收房屋的合法建筑面积按 200 元/ m^2 予以一次性奖励；超过规定期限的，不予奖励。

(二) 按期腾空搬迁奖：以腾空合格并移交为准，被征收房屋的合法建筑面积按 200 元/ m^2 予以一次性奖励；超过规定期限的，不予奖励。

八、签约及腾空搬迁期限

以房屋征收决定公告发布的日期为准。

九、手续办理

凭货币补偿协议书、腾空单及相关资料办理领取补偿款等事宜。

十、征收实施单位

受绍兴市上虞区住房和城乡建设局委托，绍兴市上虞区百官街道办事处为本项目的房屋征收实施单位。