

长安东街（东后街）区块国有土地上房屋征收 项目住宅补偿方案（征求意见稿）

因公共利益需要，根据长安镇实际情况，依照国家、省、市法律法规和政策规定，制定本房屋征收区块住宅补偿方案：

一、房屋征收目的

加快城市有机更新步伐，改善居民的居住环境、提升居住品质。

二、房屋征收范围（详见红线图）

东至上塘河，南至长安老坝，西至东后街，北至车站路。

三、房屋征收部门

海宁市住房和城乡建设局

四、房屋征收实施单位

海宁市长安镇人民政府

五、房屋征收补偿依据

《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》（浙江省人民代表大会常务委员会公告第 14 号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（住建部〔2011〕77 号）、《海宁市国有土地上房屋征收与补偿办法》（海政发〔2015〕11 号）、《关于国有土地上个人住宅房屋征收底限保障的实施办法》（海政办发〔2014〕84 号）、《海宁市人民政府关于修改海宁市国有土地上房屋征收与补偿办法部分条款的通知》（海政发〔2017〕24 号）等有关政策法规。

六、房屋征收签约搬迁期限

签约期限：以市政府作出征收决定公布的签约期限为准。

搬迁期限：以市政府作出征收决定公布的搬迁期限为准。

七、房屋征收补偿协议签订、生效

本次征收在市人民政府依法作出房屋征收决定后，签协期内，区块内房屋征收的拟被征收人（以下简称拟被征收人）签订《长安东街（东后街）区块国有土地上房屋征收产权调换协议书》或《长安东街（东后街）区块国有土地上房屋征收货币补偿协议书》（以下简称《房屋征收补偿协议》）比例在规定签约期限内达到90%的，《房屋征收补偿协议》生效；签协期满，区块内拟被征收人签订《房屋征收补偿协议》比例在规定签约期限内未达到90%生效比例的，该区块征收决定终止执行，已签订的《房屋征收补偿协议》自动作废，双方均不承担任何法律责任。

八、房屋征收补偿方式

拟被征收人可以选择货币补偿、房票安置，也可以选择产权调换。征收补偿严格以房屋产权证记载面积（未经登记建筑以调查认定的合法建筑面积）作为补偿依据。

（一）货币补偿：以拟被征收房屋的市场评估价为依据，对拟被征收房屋的所有权人进行货币形式的补偿。

（二）房票安置：对选择货币补偿的拟被征收人，根据自愿原则，可以选择房票安置，凭房票在有效期内向长安镇、高新区范围内房地产开发企业自购新建商品住房。具体按照《海宁市长安镇人民政府关于推进国有土地上住宅房屋征收试行房票安置的通知》执行。

（三）产权调换：以拟被征收房屋的市场评估价为依据，由房屋征收部门提供产权调换的房源并与拟被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

（四）产权调换与货币补偿相结合：个人住宅类自建房的被征收人，选择一套或多套产权调换房屋的总面积小于被征收房屋合法建筑面积的，剩余的被征收房屋合法建筑面积部分选择货币补偿的，给予

货币补偿相关奖励。

九、房屋征收评估

拟被征收房屋的价值和用于产权调换房屋的价值，均由具有相应资质的房地产价格评估机构按照征收评估办法评估确定。评估时点为该区块房屋征收公告之日。

房地产价格评估机构由拟被征收人协商选定。自征收决定公告之日起 10 日内不能协商选定的，由房屋征收部门组织拟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、抽签等随机方式从报名的具备相应资质的房地产价格评估机构中确定。

十、房屋征收补偿标准

（一）产权调换房屋的地点

安置地点：运河苑、市中心医院东侧地块、长安镇党群中心西侧地块。

（二）房屋的预评估比准价格

1. 拟被征收房屋的预评估比准价格：10880 元/m²

2. 产权调换房屋的预评估比准价格

运河苑：10300 元/m²

市中心医院东侧地块：13300 元/m²

长安镇党群中心西侧地块：11800 元/m²

（三）搬迁、临时安置等补偿

1. 住宅房屋的搬迁补偿费为每户 1200 元，室内设备设施移装补偿费另行计算（详见附表）。

拟被征收人选择货币补偿的，按一次计算搬迁费；选择产权调换的，按两次计算搬迁费。

2. 拟被征收人选择产权调换的，产权调换房屋交付前，拟被征收人自行解决周转房屋的，从其搬迁之月起至被安置后的 6 个月内支付

其临时安置费。

3. 拟被征收人选择货币安置的，支付 6 个月临时安置费。

4. 临时安置费按拟被征收住宅房屋合法建筑面积每月每平方米 10 元标准计发。月补偿额不足 500 元的按 500 元计发。自拟被征收人搬迁之月起 24 个月为过渡期限，超过过渡期限未交付产权调换房屋的，自逾期之月起支付二倍临时安置费，通知交房当月止，安置后的 6 个月期间的临时安置费仍按单倍过渡费标准支付。

5. 拟被征收住宅房屋合法建筑面积小于 60 平方米（含），租房补贴按每户每月 500 元计发，60 平方米至 80 平方米（含）按每户每月 600 元计发，80 平方米至 100 平方米（含）按每户每月 700 元计发，大于 100 平方米，每户每月 800 元计发，租房补贴的期限计算与临时安置费期限计算一致。

6. 对年满 70 周岁以上的被征收房屋产权人，除被征收房屋外无其他住房，由其本人提出申请，经审核公示无异议后，再给予每户每月 300 元的租房补贴，该租房补贴的期限与临时安置费期限一致。

7. 经审核 70 周岁以上老年人或其他特殊人群确需进入镇统一安排的集中过渡安置点的，不计发租房补贴。

镇区范围内住宅房屋室内设备设施移装补偿费标准

补偿项目	补偿标准	补偿项目	补偿标准
电话移机	108 元/次	壁挂式、窗式空调移装	200 元/次
电视终端	150 元/次	立式空调移装	300 元/次
宽带移装	208 元/次	燃气、电热水器移装	50 元/次
峰谷电表	100 元/只	一户一表（水表）改装	500 元/只

（四）区域内涉及住房保障、特殊类型建筑的认定和补偿、特殊

群体补助、拟被征收房屋依法享有使用权的土地，其面积超过拟被征收房屋按标准容积率占有的土地面积的，超过部分的土地补偿等情况的，按照相关规定执行。

（五）公有住房

区块内的直管公房、单位自管公房按照《海宁市国有土地上房屋征收与补偿办法》等法律政策执行。

（六）个人住宅类自建房补助

征收区块内属国有土地上的个人住宅类自建房，已办理土地出让手续的（土地使用证注明“出让”或提供缴纳土地出让金的证明资料），补助其被征收房屋市场评估价值（不含装修、附属物）的 4%；未办理土地出让手续，但属行政划拨或由原农村集体土地统一转成国有土地的，补助其被征收房屋市场评估价值（不含装修、附属物）的 2%。

十一、房屋征收奖励、补助和产权调换计价规则

（一）住宅货币补偿奖励

拟被征收人选择货币补偿的，除按照规定给予补偿外，同时按拟被征收房屋的市场评估价值（不含装修、附属物补偿）的 15% 给予奖励，再一次性给予拟被征收房屋合法建筑面积每平方米 800 元的购房补贴。

（二）住宅产权调换计价规则

1. 拟被征收房屋合法建筑面积部分按产权调换房屋市场价 75% 计价，超拟被征收房屋合法建筑面积 50%（含）以内部分按产权调换房屋市场价 85% 计价，超拟被征收房屋合法建筑面积 50% 以上部分按产权调换房屋市场价计价。

2. 选择小高层、高层产权调换的，其产权调换房屋面积内 10 平方米（按产权调换小高层、高层单元套数计）不结算差价，仍按规定

计入房屋产权登记面积。

（三）产权调换奖励

选择产权调换安置的，按产权调换房屋建筑面积奖励 300 元/平方米。

安置时选择小高层、高层的，产权调换不结算差价的 10 平方米房屋面积不计算产权调换奖励。

（四）签协、配合签协奖励

1. 签协奖：在公布的签协期限内按期签协的，签协比例达到生效条件标准的，完成签协的每产权户奖励人民币 15000 元；签协比例达到 100%的，完成签协的每产权户再奖励人民币 15000 元。

2. 配合签协奖：每产权户提前签协的，按其拟被征收房屋合法建筑面积再给予 500 元/平方米奖励。

（五）搬迁、配合搬迁奖励

1. 搬迁奖：在公布的搬迁期限内提前 20 天完成搬迁的，每产权户奖励人民币 20000 元；提前 10 天完成搬迁的，每产权户奖励人民币 15000 元；按期搬迁的，每产权户奖励人民币 10000 元。

2. 配合搬迁奖：每产权户在规定的搬迁期限内提前 20 天腾空房屋并配合验房合格的，在上述搬迁奖的基础上，再按其拟被征收房屋合法建筑面积给予 150 元/平方米奖励；提前 10 天腾空房屋并配合验房合格的，给予 100 元/平方米奖励；在公布的搬迁期限内腾空房屋并配合验房合格的，给予 50 元/平方米奖励。

十二、房屋征收选房规则和结算

（一）可安置面积

征收个人住宅，拟被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门提供的用于产权调换房屋的建筑面积应当不小于拟被征收房屋的合法建筑面积，但拟被征收人要求小于拟被征收房屋合法建筑面积的除

外。

（二）可安置套数

1. 拟被征收房屋的合法建筑面积小于产权调换房源中最大户型面积的，只能选择一套产权调换房屋；若拟被征收房屋的合法建筑面积超过产权调换房源中最大户型面积的，可选择两套以上（含）产权调换房屋。第二套开始产权调换房屋面积按照就近上靠（即最接近剩余面积的户型）原则。

2. 国有土地上个人住宅类自建房选房标准：被征收人选择产权调换的选房标准以合法住宅面积 1:1.5 倍的比例进行选房，计价规则同本方案第十一条第（二）项规定。

（三）产权调换房屋为现房的，房屋征收部门应与拟被征收人在签订征收补偿协议时计算、结清拟被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

产权调换房屋为期房的，房屋征收部门与拟被征收人在签订征收补偿协议时按照暂定房屋面积等情况计算产权调换房屋的价值，若拟被征收房屋的补偿金额（不包括签协奖励、搬迁奖励、搬迁费和临时安置费及租房补贴）超过产权调换房屋的价值，超出部分可由拟被征收人先行领取，待期房建成交付时再按实结算。

拟被征收人签订产权调换协议且协议生效后，签协奖励、搬迁奖励、搬迁费和临时安置费及租房补贴在拟被征收人腾空旧房，交出旧房钥匙并经验房合格后三十个工作日内支付。临时安置费和租房补贴在过渡期内每 6 个月支付一次。

车位（库）在同等条件下拟被征收人享有优先购买权。

拟被征收人应按照“公布房源，抽签选房”的原则选择产权调换的房屋，具体事宜按《长安东街（东后街）区块产权调换房屋选

房办法》实施。

十三、产权共有规定

拟被征收人无经济能力购买产权调换房屋，可由其他家庭成员出资或贷款，但拟被征收房屋面积部分（包括选择小高层、高层不结算差价的10平方米面积部分）不能共有，超出部分面积可按其他家庭成员出资比例与拟被征收人按份共有。

十四、未经产权登记建筑等问题调查认定和处理

未经产权登记建筑、用途不清、改变用途和所有权人不明确房屋的调查、认定和处理，根据《海宁市国有土地上房屋征收涉及未经产权登记建筑等问题调查认定和处理办法》执行。

十五、延长子女入学学区期限

拟被征收人选择产权调换的，如其子女有意向在原拟被征收房屋所在学区就学（符合长安镇学区划分及入学相关规定），凭征收补偿协议和征收部门审核证明，自腾空之日起3年内，按原学区办理子女入学手续。

十六、房屋征收签订协议

房屋征收部门与拟被征收人就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立附生效条件的房屋征收补偿协议。房屋征收补偿协议生效后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼或直接申请人民法院强制执行。

十七、其他

（一）拟被征收人签订货币补偿协议且协议生效后，凭“个人不再申请住房困难的具结书”，在拟被征收人腾空旧房，交出旧房钥匙并经验房合格后三十个工作日内支取货币补偿款。

（二）拟被征收房屋的水、电总表由房屋征收部门统一向水务、

供电部门申请办理拆表注销手续，由征收部门向拟被征收人预扣每户 500 元水电费（拟被征收人凭总表最后一个月交清费用的凭据可领回预扣的 500 元）。拟被征收人原有房屋内的水电设备不得私自拆除，已作征收补偿的房屋构筑物及相关设施、装修材料不得私自拆除。

（三）拟被征收人数量和签协比例按户计算。拟被征收人以合法有效的房屋产权证或者经调查、认定出具的产权认定书计户。

十八、本方案未提及的事项按国务院及省、市的有关法规规定执行。

长安东街（东后街）区块国有土地上房屋征收 项目非住宅补偿方案（征求意见稿）

因公共利益需要，根据长安镇实际情况，依照国家、省、市法律法规和政策规定，制定本房屋征收区块非住宅补偿方案：

一、房屋征收目的

加快城市有机更新步伐，改善居民的居住环境、提升居住品质。

二、房屋征收范围（详见红线图）

东至上塘河，南至长安老坝，西至东后街，北至车站路。

三、房屋征收部门

海宁市住房和城乡建设局

四、房屋征收实施单位

海宁市长安镇人民政府

五、房屋征收补偿依据

《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》（浙江省人民代表大会常务委员会公告第 14 号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（住建部〔2011〕77 号）、《海宁市国有土地上房屋征收与补偿办法》（海政发〔2015〕11 号）、《海宁市人民政府关于修改海宁市国有土地上房屋征收与补偿办法部分条款的通知》（海政发〔2017〕24 号）等有关政策法规。

六、房屋征收签约搬迁期限

签约期限：以市政府作出征收决定公布的签约期限为准。

搬迁期限：以市政府作出征收决定公布的搬迁期限为准。

七、房屋征收补偿协议签订、生效

本次征收在市人民政府依法作出房屋征收决定后，签约期内，区

块内房屋征收的拟被征收人（以下简称拟被征收人）签订《长安东街（东后街）区块国有土地上房屋征收产权调换协议书》或《长安东街（东后街）区块国有土地上房屋征收货币补偿协议书》（以下简称《房屋征收补偿协议》）比例在规定签约期限内达到90%的，《房屋征收补偿协议》生效；签约期满，区块内拟被征收人签订《房屋征收补偿协议》比例在规定签约期限内未达到90%生效比例的，该区块征收决定终止执行，已签订的《房屋征收补偿协议》自动作废，双方均不承担任何法律责任。

八、房屋征收补偿方式

征收商业房屋的，拟被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换；征收办公房屋的，以货币补偿为主。征收补偿严格以房屋产权证记载面积（未经登记建筑以调查认定的合法建筑面积）作为补偿依据。

（一）货币补偿

拟被征收人选择货币补偿的，以拟被征收房屋的市场评估价为依据，对拟被征收房屋的所有权人进行货币形式的补偿。

（二）产权调换

1. 征收商业房屋选择产权调换的，选择产权调换的可安置面积以拟被征收房屋合法建筑面积为基数，向建筑面积最接近的安置房屋套型上靠确定。如拟被征收房屋合法建筑面积超过产权调换房源中最大户型面积的，可选择两套以上（含）产权调换房屋。第二套开始产权调换房屋面积按照就近上靠（即最接近剩余面积的户型）原则。

2. 征收办公房屋选择产权调换的，根据现有房源情况，实行等值置换商业房屋方式。

九、房屋征收评估

拟被征收房屋的价值和用于产权调换房屋的价值，均由具有相应资质的房地产价格评估机构按照征收评估办法评估确定。评估时点为该区块房屋征收公告之日。

房地产价格评估机构由拟被征收人协商选定。自征收决定公告之日起 10 日内不能协商选定的，由房屋征收部门组织拟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、抽签等随机方式从报名的具备相应资质的房地产价格评估机构中确定。

十、房屋征收补偿标准

（一）产权调换房屋的地点

商业房屋：和平景苑、市中心医院东侧地块、长安镇党群中心西侧地块。

（二）拟被征收房屋的预评估比准价格

1. 拟被征收商业房屋的预评估比准价格：

东街：13500 元/平方米

车站路：14100 元/平方米

2. 拟被征收办公房屋的预评估比准价格：5300 元/平方米

（三）产权调换房屋的预评估比准价格

和平景苑：15500 元/平方米

市中心医院东侧地块：17900 元/平方米

长安镇党群中心西侧地块：17200 元/平方米

（四）搬迁、停产停业、临时安置等补偿

1. 搬迁费

（1）商业、办公房屋。商业、办公房屋合法建筑面积小于 60 平方米（含），搬迁费按 1000 元计发，大于 60 平方米部分再按 10 元/平方米计发。

（2）非住宅选择货币补偿和办公房屋实行等值置换商业的，按

一次计算搬迁费；商业房屋选择产权调换的，按两次计算搬迁费。

2. 临时安置费

（1）非住宅房屋的拟被征收人选择产权调换并自行解决周转房屋的，临时安置费的补偿标准为：

①商业房屋临时安置费的具体标准由评估机构评估确定，商业房屋拟被征收人选择产权调换的，产权调换房屋交付前，拟被征收人自行解决周转房屋的，从其搬迁之月起至被安置后的6个月内支付其临时安置费。

②办公房屋的临时安置费按拟被征收房屋的市场评估价值（不含装修、附属物）的3%计发。

（2）商业房屋的拟被征收人选择货币补偿的，一次性支付6个月临时安置费，临时安置费的具体标准由评估机构评估确定。

3. 停产停业损失

（1）商业、办公房屋。对征收商业、办公房屋造成的停产停业损失，予以生产经营者一次性经济补偿。补偿标准按拟被征收房屋的市场评估价值（不含装修、附属物）的5%计发。

（2）补偿标准中拟被征收房屋的市场评估价值（不含装修、附属物）应按照生产经营者在征收时实际用于生产和经营使用的合法建筑房屋面积计算。房屋征收时已停止生产和经营使用的房屋面积不计入停产停业损失补偿面积。

4. 拟被征收房屋依法享有使用权的土地，其面积超过拟被征收房屋按标准容积率占有的土地面积的，超过部分的土地补偿等情况的，按照相关规定执行。

十一、房屋征收奖励、补助和产权调换计价规则

（一）货币补偿奖励

1. 商业房屋按拟被征收房屋的市场评估价值(不含装修、附属物)的 15%给予货币补偿奖励。

2. 办公房屋按拟被征收房屋的市场评估价值(不含装修、附属物)的 10%给予货币补偿奖励。

(二) 产权调换计价规则

1. 商业房屋

拟被征收人选择产权调换的,原合法建筑面积以内按产权调换房屋市场价 80%计价,超过 20 平方米(含)以内的面积按产权调换房屋市场价 90%计价,超过 20 平方米以上部分的面积按产权调换房屋市场价计价。

2. 办公房屋

办公房屋实行等值置换商业的,房源许可情况下,置换建筑面积按最大不超过拟被征收办公用房的市场评估价值(不含装修、附属物)折算成商业房屋可安置面积为基数,向建筑面积最接近的置换房屋套型上靠确定。

拟被征收人在规定时间内搬迁腾房并经房屋征收实施单位验收合格的,可在等值置换的基础上给予拟被征收人优惠购买。选择商业房屋置换的,置换部分面积基数以内的按置换商业房屋产权调换市场价的 80%计价,超过 20 平方米(含)以内的面积按置换商业房屋产权调换市场价的 90%计价,超过 20 平方米以上部分的面积按置换商业房屋产权调换市场价计价。

(三) 签协奖、配合签协奖励

1. 签协奖:

在签协期内,签协比例达到生效条件标准的,完成签协的每产权户合法建筑面积小于 60 平方米(含)的奖励 15000 元,大于 60 平方

米部分，再按 150 元/平方米给予奖励；签协比例达到 100%的，完成签协的每产权户再奖励人民币 15000 元。

2. 配合签协奖：每产权户提前签协的，商业房屋按其拟被征收房屋合法建筑面积再给予 500 元/平方米奖励；办公房屋按其拟被征收房屋合法建筑面积再给予 150 元/平方米奖励。

（四）搬迁、配合搬迁奖励

1. 搬迁奖：

在公布的搬迁期限内提前 20 日完成搬迁的，每产权户合法建筑面积小于 60 平方米（含）的奖励 20000 元，大于 60 平方米部分再按合法建筑面积 150 元/平方米给予奖励；提前 10 日完成搬迁的，每产权户合法建筑面积小于 60 平方米（含）的奖励 15000 元，大于 60 平方米部分再按合法建筑面积 120 元/平方米给予奖励；按期搬迁的，每产权户合法建筑面积小于 60 平方米（含）的奖励 10000 元，大于 60 平方米部分再按 100 元/平方米给予奖励。

2. 配合搬迁奖

每产权户在公布的搬迁期限内提前 20 天腾空房屋并配合验房合格的，在上述搬迁奖的基础上，商业房屋再按其拟被征收房屋合法建筑面积给予 150 元/平方米奖励，办公房屋再按其拟被征收房屋合法建筑面积给予 50 元/平方米奖励；提前 10 天腾空房屋并配合验房合格的，商业房屋给予 100 元/平方米奖励，办公房屋给予 40 元/平方米奖励；在公布的搬迁期限内腾空房屋并配合验房合格的，商业房屋给予 50 元/平方米奖励，办公房屋给予 30 元/平方米奖励。

十二、未经产权登记建筑等问题调查认定和处理

未经产权登记建筑、用途不清、改变用途和所有权人不明确房屋的调查、认定和处理，根据《海宁市国有土地上房屋征收涉及未经产

权登记建筑等问题调查认定和处理办法》执行。

十三、房屋征收签订协议

房屋征收部门与拟被征收人就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立附生效条件的房屋征收补偿协议。房屋征收补偿协议生效后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼或直接申请人民法院强制执行。

十四、其他

（一）拟被征收人签订货币补偿协议且协议生效后，凭“个人不再申请住房困难的具结书”，在拟被征收人腾空旧房，交出旧房钥匙并经验房合格后三十个工作日内支取货币补偿款。

（二）拟被征收房屋的水、电总表由征收部门统一向水务、供电部门申请办理拆表注销手续，由房屋征收部门向被征收人预扣每户1000元水电费（拟被征收人凭总表最后一个月交清费用的凭据可领回预扣的1000元）。拟被征收人原有房屋内的水电设备不得私自拆除，已作征收补偿的房屋构筑物及相关设施、装修材料不得私自拆除。

（三）拟被征收人数量和签协比例按户计算。拟被征收人以合法有效的房屋产权证或者经调查、认定出具的产权认定书计户。

十五、本方案未提及的事项按国务院及省、市的有关法规规定执行。