

平铜二期拆迁项目国有土地上房屋征收补偿方案

为加快推进城市建设，提升城镇品位，根据绍兴市兰亭文化旅游度假区建设发展规划及度假区 2024 年拆迁计划，拟对绍兴平铜（集团）有限公司所属生产区的非住宅实施拆迁，根据柯桥区人民政府办公室“绍柯政办发〔2022〕17 号”文件精神及相关法律法规，特制定以下拆迁安置方案：

一、征收非住宅房屋按货币化进行补偿。

二、土地性质：涉及拆迁的非住宅土地性质为工业划拨用地。

征收目的：拟用于平铜康养谷项目开发建设。

征收范围：东至农田，南至山体，西至山体，北至山体（详见红线图）。

评估价格：工业土地房屋评估价 2134 元/平方米。

三、被拆迁非住宅的确权、补偿

1. 非住宅房屋确权建筑面积按照产权证或合法审批的容积率认定，国有土地不足审批容积率的部分土地，按同类地段同类性质土地出让基准地价补偿，并给予 10% 的奖励。

工业用地房屋审批容积率不足 1.0 的，最高可按 1.0 标准认定。确权房屋容积率仍不足 1.0，单层高度达到 8 米及以上的非住宅房屋，可按 2 层建筑面积计入。国有土地不足审批容积率或 1.0 容积率的部分土地，可按同类地段工业用地出让基准地价补偿，并给予 10% 的奖励。容积率超过 1.0、无审批依据或产权证的，一律不予认定。

2. 非住宅房屋经合法转让取得，未办理过户手续的（转制

尚未过户，已经过法院判决“裁定、调解”等但尚未办理手续的），缴纳土地房屋补偿款的3%后确权。工业厂房确权面积按1.0标准认定部分，无产权证但有乡镇（街道）及以上单位出具的相关依据的，缴纳50元/平方米费用后确权；无产权证且无依据的，缴纳100元/平方米费用后确权。

除确权面积外，配电房、传达室、食堂等企业相关配套用房（棚等不符合房屋结构的建筑除外），可按重置成新价补偿。

3. 非住宅房屋中，为被征收房屋正常使用而一并配套设计的电力管线、通信管线、消防管线、给排水、室内地面、房屋基础等分项工程，不得再另行评估补偿。

附属物、临时建筑和杂项等按《柯桥区房屋征收相关价格标准（试行）》补偿，按实评估补偿。

4. 国有土地非住宅房屋货币化补偿金额=[被拆迁房屋市场评估价×（1+层次等其他因数差价率）-同类房屋重置价+被征收房屋重置价×成新率]*合法建筑面积。

5. 道路退让用地按办理国有工业土地出让时的退让土地费用予以返还；经查明出让合同、费单等资料后，确实未明确的，按出让金单价（出让金总额÷总用地面积）予以返还。如道路退让用地已供给街道的，土地不再补偿。

四、其他费用补偿

（一）四项费用的补偿标准：

1. 搬迁费：按合法建筑面积30元/m²结算，
2. 提前搬迁奖：按合法建筑面积30元/m²给予奖励，
3. 停产停业损失费：按确权土地房屋补偿价值的5%补偿，（不含附属物、装修及其他费用），
4. 临时安置费（其他性质房屋125元/m²、商业性质房屋

200 元 / m²) 。

(二) 装修：按合法建筑面积补偿，厂房、仓储用房选择不评估的，按评估重置价的 10% 补偿，保底补偿 50 元 / m²；商业、办公用房（含工业厂房中的实际办公用房）按评估重置价的 35% 补偿，保底补偿 200 元 / m²。

(三) 供水、燃气接口费以及蒸汽进网费等按实际列支予以补偿。

五、设备设施、管、线的搬迁、安装、调试等费用

根据柯桥区政府规定的相关行业设备设施安装调试补偿费率标准，按评估公司评估的数据为准进行补偿。涉及报废补偿的，需报柯桥区房屋征收部门审定后补偿。

六、征收日期安排

征收期限：自 2024 年 4 月 1 日起至 2024 年 5 月 10 日止。

七、本项目业主单位和实施单位均为绍兴市兰亭文化旅游度假区管理委员会。