**新安江府前路西侧麻岭巷地块二期改造项目**

**国有土地上房屋征收补偿方案**

根据《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》《杭州市人民政府关于贯彻执行〈浙江省国有土地上房屋征收补偿条例〉的若干意见》（杭政函〔2015〕125号）、《建德市国有土地上房屋征收补助和奖励办法》（建政函〔2012〕119号）等相关法律、法规和政策的规定，结合征收范围内的实际情况，特制定新安江府前路西侧麻岭巷地块二期改造项目国有土地上房屋征收补偿方案。具体内容如下：

**一、征收目的**

为切实消除新安江府前路西侧麻岭巷地块消防等安全隐患，保护群众的生命、财产安全，改善居民居住条件，完善交通等基础设施建设，提升城市品位，实施该区块的旧城改造工作。

**二、征收原则**

依法征收、决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开。

**三、征收范围**

（一）新安江街道府西社区，四至范围：

东至：麻岭巷；

南至：麻园岭临时停车场；

西至：新安路11幢；

北至：新安路。

1. 具体房屋坐落：

新安江街道新安路5幢、新安路7幢、新安路9幢等（具体以征收范围图为准，集体土地上房屋除外）。

（三）被征收房屋户数和面积

征收范围内涉及被征收户数共计50户，总建筑面积4000平方米，土地面积1505平方米。其中非住宅11户（含5家单位），建筑面积约1509平方米；住宅39户（含1家单位），建筑面积2491平方米（以最终实际核准数为准）。

**四、征收补偿方式**

本项目征收补偿方式采用货币补偿和产权调换两种方式，并明确相关补助和奖励政策。被征收人以户为单位享受相关补助和奖励政策，不考虑被征收房屋的共有人数量、登记户口等因素。

**（一）住宅房屋货币补偿**

被征收住宅房屋的货币补偿金额根据征收决定公告之日该区块的房地产市场价格评估确定，并给予以下奖励和优惠政策：

1. 给予被征收住宅房屋货币补偿金额（不含附属物补偿费、装饰装修费、临时安置补助费、搬迁补助费等）42%的奖励。

如从公布房屋征收范围之日起至补偿协议生效后一年内，在建德市购买新建商品房的，所购买新建商品房与被征收房屋同价值的部分免征契税。

1. 签订协议进度奖。对在房屋征收部门规定的时间内签订房屋征收货币补偿协议的，最高给予每户一次性30000元的奖励，奖励金按四个时段递减的方式给予。具体标准见下表（表一）：

|  |  |
| --- | --- |
| 签订协议时间 | 奖励标准（人民币：元） |
| 第1日-30日 | 30000 |
| 第31日-50日 | 20000 |
| 第51日-60日 | 10000 |
| 第61日以后 | 0 |

3.按期搬迁腾空奖。被征收人在签订协议后，按协议约定内容按期腾空被征收房屋并移交征收人的，最高给予每户一次性20000元的奖励，奖励金按三个时段递减的方式给予。具体标准见下表（表二）：

|  |  |
| --- | --- |
| 搬迁腾空时间 | 奖励标准（人民币：元） |
| 第1日-15日 | 20000 |
| 第16日-30日 | 10000 |
| 第31日以后 | 0 |

4.对在房屋征收部门规定的时间内签订房屋征收货币补偿协议并按期腾空被征收房屋的被征收人,按被征收房屋的建筑面积，再给予300元/平方米的奖励。

5.根据《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》规定，我市的最低补偿建筑面积为48平方米。被征收房屋建筑面积小于最低补偿建筑面积，且被征收人属于低收入住房困难家庭的（需持有民政部门出具的认定证明），按照最低补偿建筑面积予以补偿。

6.搬迁费、临时安置费按照《建德市2019年度国有土地上住宅房屋征收临时安置费和搬迁费补助标准》（建政函〔2019〕79号）执行；装饰装修费根据征收决定公告之日该区块的市场价格评估确定。

**（二）住宅房屋产权调换**

被征收人选择房屋产权调换的，被征收房屋价值和用于产权调换房屋的价值结算，由依法定程序选定的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。

1.安置房地点、房源及户型：

（1）新安江街道焦山新村、碧江花苑、清源新居、江城嘉苑等安置房小区的未安置房源。房源分三类户型，第一类户型建筑面积为65-75平方米左右；第二类户型建筑面积为90-105平方米左右；第三类户型建筑面积为110平方米以上（安置房建筑面积最终以测绘后发放的《房屋所有权证》登记面积为准），具体安置房房号、面积等另行公布。

（2）用于产权调换房屋的建筑面积应当不小于被征收房屋的建筑面积，但被征收人要求小于被征收房屋建筑面积的除外。

（3）用于产权调换房屋的建筑面积，不考虑被征收房屋的共有人数量、登记户口等因素，一套被征收房屋对应选择一套安置房。

2.安置房优惠结算及奖励：

（1）用于产权调换的安置房屋与被征收房屋同等面积部分，安置房屋按市场评估价的80%进行结算。

（2）用于产权调换的安置房屋面积，由于自然间不可分割的原因超过被征收房屋面积部分的，在30平方米以内的扩面部分，按市场评估价的45%进行结算；超过30平方米的扩面部分，按市场评估价进行结算；因户型等客观原因，扩面不足30平方米的，给予一定的货币补贴，补贴金额＝未足额扩面的面积×安置房市场评估价的55%。

（3）被征收人选择高层住宅安置房的，每户可按被征收房屋建筑面积的10%（低于5平方米的，按5平方米计算）给予优惠，该部分面积的价格按征收决定作出时的安置房屋重置价格结算。

（4）被征收住宅房屋建筑面积小于最低补偿建筑面积的，用于产权调换房屋的建筑面积应不小于48平方米。

（5）被征收住宅房屋面积小于最低补偿建筑面积48平方米的，如被征收人选择产权调换安置方式，产权调换房屋与被征收房屋价值相等部分的面积不结算；超过被征收房屋价值但在最低补偿建筑面积以内的部分，按征收决定作出时的同类安置房屋重置价格进行结算（选择重置价结算方法的，不再享受“用于产权调换的安置房屋与被征收房屋同等面积部分，安置房屋按市场评估价的80%进行结算”的结算优惠）。由于自然间不可分割原因超过最低补偿建筑面积部分的结算方式：被征收房屋面积至安置房屋最低补偿建筑面积（48平方米）的部分，计入扩面面积；如扩面面积未达到30平方米的，计算出还可享受的优惠结算扩面面积，按市场评估价的45%进行结算；扩面面积超过30平方米的部分，按市场评估价进行结算。

（6）前款中，如被征收人为持有民政部门出具相关证明的低收入住房困难家庭，且被征收房屋小于最低补偿建筑面积（48平方米），被征收人只可选择小户型安置房（65平方米左右），对最低补偿建筑面积以内或者被征收房屋价值以内部分不支付房款，对超过最低补偿建筑面积且超过被征收房屋价值的差价部分，按同类安置房屋重置价格进行结算。

（7）签订协议进度奖。对在房屋征收部门规定的时间内签订房屋征收产权调换协议的，最高给予每户一次性30000元的奖励，奖励金按四个时段递减的方式给予（具体标准按表一执行）。

（8）按期搬迁腾空奖。被征收人在签订协议后，按协议约定内容按期腾空被征收房屋并移交征收人的，最高给予每户一次性20000元的奖励，奖励金按三个时段递减的方式给予（具体标准按表二执行）。

（9）对在房屋征收部门规定的时间内签订房屋征收产权调换协议并按期腾空被征收房屋的被征收人，按被征收房屋的建筑面积，再给予200元/平方米的奖励。

（10）搬迁费、临时安置费按照《建德市2019年度国有土地上住宅房屋征收临时安置费和搬迁费补助标准》执行；装饰装修费根据征收决定公告之日该区块的市场价格评估确定。

**（三）非住宅房屋货币补偿**

货币补偿金额根据征收决定公告之日该区块的房地产市场价格评估确定，并给予以下奖励和优惠政策。

1.被征收人选择货币补偿且在签约期限内签约的，按被征收房屋评估总价（不含被征收房屋的装饰装修及附属物补偿费、临时安置补助费、搬迁补助费、停产停业损失等）的下列比例给予货币补偿奖励：补偿总价在2000万元（含）以内的，按30%奖励；补偿总价在5000万元（含）以内的，其中2000万元至5000万元部分按15%奖励；补偿总价在5000万元以上的，其中5000万元以上部分按5%奖励。

2.签订协议进度奖。对在房屋征收部门规定的时间内签订房屋征收货币补偿协议的，最高给予每户一次性30000元的奖励，奖励金按四个时段递减的方式给予（具体标准按表一执行）。

3.按期搬迁腾空奖。被征收人在签订协议后，按协议约定内容按期腾空被征收房屋并移交征收人的，最高给予每户一次性20000元的奖励，奖励金按三个时段递减的方式给予（具体标准按表二执行）。

4.对在房屋征收部门规定的时间内签订房屋征收货币补偿协议并按期腾空被征收房屋的被征收人,按被征收房屋的建筑面积，再给予300元/平方米的奖励。

5.征收非住宅房屋造成停产停业损失的，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素对生产经营者进行补偿，补偿标准按工业用房、商业用房和综合用房分别为被征收房屋评估价值的10%、6%、5%。

6.装饰装修费、搬迁费、临时安置费根据征收决定公告之日该区块的市场价格评估确定。

**（四）非住宅房屋产权调换**

该区块非住宅房屋选择产权调换的，实行异地安置。征收人将相关资投公司、部门单位的部分非住宅房屋资源进行整合,供被征收人选择。被征收房屋价值和用于产权调换房屋的价值结算，由依法定程序选定的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，并享受以下奖励和优惠政策：

1.签订协议进度奖。对在房屋征收部门规定的时间内签订房屋征收产权调换协议的，最高给予每户一次性30000元的奖励，奖励金按四个时段递减的方式给予（具体标准按表一执行）。

2.按期搬迁腾空奖。被征收人在签订协议后，按协议约定内容按期腾空被征收房屋并移交征收人的，最高给予每户一次性20000元的奖励，奖励金按三个时段递减的方式给予（具体标准按表二执行）。

3.被征收人在房屋征收部门规定的时间内实行异地安置，签订房屋征收产权调换协议并按期腾空被征收房屋的被征收人，按被征收房屋评估补偿总价的10%再给予一次性奖励。

4.停产停业损失、装饰装修费、搬迁费、临时安置费与货币补偿的支付方式、标准相同。

**五、搬迁过渡方式、期限和相关费用支付**

**（一）过渡方式和过渡期限**

本项目搬迁过渡方式采用自行过渡,过渡期限分别为:

1.对选择货币补偿的被征收人,在被征收人签订协议并搬迁移交被征收房屋后,支付被征收人六个月的临时过渡安置费和一次搬迁费。

2.对选择产权调换的被征收人，支付自被征收人签订协议并搬迁移交被征收房屋之日起至安置房交付使用后六个月止的临时过渡安置费和二次搬迁费。

**（二）被征收房屋搬迁腾空期限**

房屋搬迁腾空期限为30日，自《国有土地上房屋征收与补偿协议》签约比例达到80%，协议生效后开始实施（具体时间由房屋征收部门、征收实施单位另行公告）。

**六、征收补偿资金**

征收补偿资金在市政府作出房屋征收决定前足额到位，同时专户存储，专款专用。

**七、征收实施步骤**

（一）征收决定书发布后，依据《国有土地上房屋征收评估办法》选择评估机构，开展对被征收范围内的房屋评估工作。

（二）征收签约期限内，房屋征收部门与被征收人签订征收补偿协议。被征收人在双方协议规定的期限内获得补偿并完成搬迁。

（三）征收签约期限届满，被征收人未能与房屋征收部门达成补偿协议或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请市人民政府，按照房屋征收补偿方案作出房屋征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

**八、征收实施单位**

建德市人民政府新安江街道办事处。

**九、签约期限**

自征收决定公布后正式签约之日起**二个月**内（正式签约期由房屋征收部门、征收实施单位另行公告）。

**十、其他告知事项**

1.由于本项目为旧城区改建项目，房屋征收部门应当与被征收人签订附生效条件的补偿协议。在征收补偿方案规定的签约期限内签约比例达到80%的，补偿协议生效；未达到规定签约比例的，补偿协议不生效，公房承租人的房改资格也不生效，房屋征收决定效力终止。

2.房地产价格评估机构由被征收人协商选定，房屋征收决定公告后十日内仍不能协商选定的，由房屋征收部门通过公开抽签方式随机选定。随机确定房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证。

3.对房屋征收范围内的公房管理部门直管住宅公房和单位自管住宅公房，公房承租人符合房改政策的，享有按照房改政策购买被征收房屋的权利，承租人按照房改政策购房后，按照被征收人予以补偿。

4.房屋征收决定公告后，房地产价格评估机构对房屋进行实地踏勘，调查被征收房屋状况，被征收人应提供或协助搜集被征收房屋价值评估所必需的情况和资料。

5.对征收范围内未登记建筑参照《杭州市人民政府关于贯彻执行〈浙江省国有土地上房屋征收补偿条例〉的若干意见》（杭政函〔2015〕125号）、《杭州市区国有土地上房屋征收范围内未登记建筑认定办法》（杭政办函〔2013〕16号）等规定，并结合我市实际进行认定和处理。

6.被征收人在签订协议时，应同步提交所涉房屋所有权证、共有权证、土地使用权证、其他建房相关权证等证件。

7.被征收人选择产权调换的选房办法：被征收人选择产权调换的，在签约期限内，签约率达到80%，且被征收房屋搬迁腾空后，再可实施安置房选房工作。选房按照“先签协议并按期腾空先选房”原则实施，具体选房办法由房屋征收部门、征收实施单位另行制定。

8.被征收人未按规定时间签约、腾空移交被征收房屋的，不享受相应的签订协议进度奖、按期搬迁腾空奖及被征收房屋面积奖。

9.柴间、附属物等不享受房屋征收的相关奖励政策。

十一、我市原有相关规定与本方案规定不一致的，按本方案规定执行。对本方案未及事项，市住建局和新安江街道办可结合实际，另行作出补充规定。

本方案由房屋征收部门市住建局负责解释。

**建德市人民政府**

**2019年7月30日**