**新安江农贸市场停车楼建设工程项目**

**国有土地上房屋征收补偿方案**

（征求意见稿）

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》（浙人常[2020]34号）、《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，特制定新安江农贸市场停车楼建设工程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**

为切实改进新安江主城区停车需求，缓解新安江农贸市场及周边住户停车难问题，完善主城区停车配套，推进公共停车场的系统建设，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）建德市新安江街道府西社区，四至范围：

东至：山体；

南至：拱新路25-1号；

西至：拱新路；

北至：新安路68-78号。

1. 具体房屋坐落：

新安江街道府西社区拱新路11-1号、拱新路11-4号、拱新路2号、拱新路2-2号、拱新路1号等（具体以征收范围图为准）。

（三）被征收房屋户数和面积

征收范围内共涉及被征收单位共计4家，用途为非住宅，总建筑面积约4440平方米，土地面积约2653平方米（最终以实际核准数为准）。

**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。被征收单位享受相关补助和奖励政策（附属物不享受）。

**（一）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。

1.被征收单位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，最高给予每个被征收单位一次性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。被征收单位在签订协议后，按协议约定内容按期腾空被征收房屋并移交征收人的，最高给予每个被征收单位一次性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单位,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。

**（二）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,供被征收单位选择。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：

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，最高给予每个被征收单位一次性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。被征收单位在签订协议后，按协议约定内容按期腾空被征收房屋并移交征收人的，最高给予每个被征收单位一次性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.被征收单位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单位，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单位,在被征收单位签订协议并搬迁移交被征收房屋后,支付被征收单位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单位，支付自被征收单位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》签订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单位签订征收补偿协议。被征收单位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，被征收单位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两个月内（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.房地产价格评估机构由被征收单位协商选定，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。

2.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，被征收单位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。

3.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。

4.被征收单位在签订协议时，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。

5.被征收单位选择产权调换的选房办法：被征收房屋搬迁腾空后，方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。

6.被征收单位未按规定时间签约、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。

7.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**

**2021年11月4日**