

江山市人民政府
关于《江山市城东新城国有土地上房屋征收补偿方案》
征求意见通告

根据国务院《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》（浙江省人大常委会公告第 14 号）等有关规定，市政府已组织有关部门对《江山市城东新城国有土地上房屋征收补偿方案》进行了论证，现予以公布，征求公众意见。

征求意见期限：2021 年 4 月 2 日-2021 年 5 月 1 日。

被征收人如对本征收补偿方案有意见，请在征求意见期限内，以书面形式向江山市住房和城乡建设局提出，并附本人身份证和房屋权属证明。

地址：江山市市区城中路 8 号一楼

联系人：杨建伟

联系方式：0570-4573907、13645706273（虚拟网 543273）

附件《江山市城东新城国有土地上房屋征收补偿方案》



附件：

江山市城东新城国有土地上房屋征收补偿方案

为加快推进城东新城改造建设，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房[2011]77号）、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》（浙江省人大常委会公告第14号）以及《江山市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（江政发[2012]54号）、《江山市市区国有土地上房屋征收奖励和补助办法》（江政发[2012]55号）文件等精神，结合项目实际情况，制定本征收补偿方案。

一、征收范围

以2021年3月16日江山市人民政府公布的江山市城东新城国有土地上房屋征收范围图为准。

二、签约搬迁期限

本项目签约搬迁期限为30天，具体起止日期由房屋征收部门另行公告。

三、征收部门及实施单位

征收部门：江山市住房和城乡建设局

征收实施单位：江山市虎山街道办事处

四、被征收人的确认

（一）按房屋所有权证或不动产权证登记的房屋所有权人确认。

（二）按人民法院生效判决书、裁定书、调解书或者仲裁机构裁决书确定的房屋所有权人确认。

（三）房屋所有权人已故的，以合法有效的确权法律文书确认。

（四）其他产权不明确的，由房屋征收部门组织相关单位

调查确认；仍不能确认的，按照房屋所有权人不明确处理。

五、房屋用途和建筑面积确定

（一）对已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

（二）对征收范围内未经产权登记的建筑、未明确用途的房屋、未经批准改变登记用途的房屋，由房屋征收部门组织相关单位调查、认定和处理。

（三）未经产权登记的建筑经认定后，按下列方式补偿：认定为合法建筑的，在实施征收时按规定给予评估补偿；经有处罚权限单位作过处罚的建筑和认定为未超过批准期限的临时建筑，给予适当补偿；认定为违法建筑的，不予补偿。

六、补偿安置

房屋建筑面积是指被征收房屋合法产权登记的建筑面积或者调查认定的建筑面积；补偿安置面积是指被征收住宅房屋合法产权登记的建筑面积或者调查认定的建筑面积结合楼层系数计算后的面积。

（一）补偿方式

被征收人可以选择房屋产权调换，也可以选择货币补偿。

1. 住宅房屋补偿安置面积楼层系数标准

征收住宅房屋总层数为一层的，按被征收房屋合法建筑面积上浮 60% 计算补偿安置面积；总层数为二层的，按被征收房屋合法建筑面积上浮 15% 计算补偿安置面积；总层数为三层及以上的，按被征收房屋合法建筑面积计算补偿安置面积。主体房屋有不同层数的，按相对应层数比例分别计算补偿安置面积。

被征收住宅房屋评估涉及低容积率土地使用权的补偿,在实际评估时结合补偿安置面积由评估机构考虑容积率因素修正。

2. 产权调换

(1) 产权调换房屋基本情况

①现房:虎山街道31幢,双塔街道文苑路90幢、116幢、138幢、168幢余留安置房,户型建筑面积66平方米-101平方米。

②期房:虎山街道陈家安(现江东小学)安置点,户型建筑面积80平方米-140平方米。

③具体安置房源情况由房屋征收部门另行公布。

(2) 选房原则

①按照谁先签约腾空、按期交付拆除(以验收可拆为准)并领取挑选安置房顺序号牌,谁先挑选安置房的原则进行选房。

②原则上按照提供的安置房源最接近上靠原则选择。

③征收个人住宅,被征收人选择产权调换的,房屋征收部门提供用于产权调换房屋建筑面积不小于被征收房屋建筑面积,但被征收人要求小于被征收房屋建筑面积的除外。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。

④具体选房办法另行公布。

(3) 价差结算

被征收住宅房屋与安置房的价值由依法选定的房地产价格评估机构评估确定,结合以下结算规则,实行差价结算。

①电梯公用部位面积结算优惠

产权调换安置用房单元内设置一部电梯每套安置用房扣

除 3 平方米、单元内设置两部及以上电梯的扣减 10 平方米电梯公用部位面积后进行价值结算；扣除的电梯公用部位面积金额按产权调换安置用房重置评估平均价格结算。电梯公用部位面积仍按规定计入不动产权证登记面积。

②对等面积部分结算优惠

产权调换安置用房（扣除电梯公用部位面积）的建筑面积与被征收住宅房屋总补偿安置面积对等部分（不含“住改商”面积），按照产权调换安置用房市场评估价格下浮 10% 结算。

③超出对等面积以外的增购面积结算规定

被征收房屋总补偿安置面积较大的，可选择多套安置用房，但在挑选最后一套安置用房时，剩余补偿安置面积与最接近的安置房户型面积相差不得超过 20 平方米，超出对等面积以外的增购面积按安置房市场评估价格结算。

④住宅房屋剩余补偿安置面积选择货币补偿结算

被征收人产权调换后仍有剩余补偿安置面积选择货币补偿的，剩余补偿安置面积按照被征收房屋市场评估价格的 15% 给予货币奖励。

⑤非住宅房屋：按被征收房屋评估补偿价值与产权调换房屋市场评估价值进行结算。

3. 货币补偿

货币补偿范围：被征收房屋价值补偿（含附属物、装饰装修等补偿），因征收房屋造成的搬迁、临时安置、停产停业损失补偿以及其他有关补偿。

（二）相关补偿、补助、奖励标准

1. 房屋价值、附属物、装潢装饰补偿

①房屋的价值由依法选定的房地产价格评估机构依法评估确定。

②征收商服用地房屋，按照市场评估价格补偿；征收工矿仓储用地房屋，地上建筑按照重置价格结合成新率评估补偿，

土地由依法选定的房地产价格评估机构评估补偿；征收公共管理与公共服务用地、市属国有企业房屋，地上建筑按照重置价格结合成新率评估补偿，土地按照成本法评估补偿。征收非住宅房屋产生的搬迁、临时安置补偿、停产停业损失，由房屋征收部门一次性支付补偿。

③被征收房屋附属物、装潢装饰及有关设施补偿，参照《江山市城市房屋征收补偿安置价格及系数标准》（江政发[2018]21号）文件规定协商确定，协商不成的由依法选定的房地产价格评估机构依法评估确定。

2. 搬迁费、临时安置费支付标准、时间及次数

①住宅房屋：被征收房屋建筑面积60平方米以内（含60平方米）的，每户搬迁费2500元；被征收房屋建筑面积大于60平方米的，超过部分建筑面积按10元/平方米计发。

对自行解决周转用房的被征收人，房屋征收部门应当支付临时安置费。按照被征收房屋建筑面积12元/平方米·月计发，每月每户不足1500元的，按1500元计发。

②非住宅房屋：搬迁费按照被征收房屋建筑面积30元/平方米计发，每户不足2500元的，按2500元计发。被征收房屋内有中央空调、自动扶梯、机器设备等大型设施及大型生产设备的，其搬迁安装费由具备相应资质的工程咨询或评估机构评估确定。

对自行解决周转用房的被征收人，临时安置费每月按照被征收土地、房屋评估补偿价值（不含附属物、装饰装修等其他费用）的4%予以补偿，计算后补偿标准每月每户不足1500元的，按1500元计发。

③支付时间及次数。选择货币补偿方式支付搬迁费1次，选择产权调换方式支付搬迁费2次。

选择货币补偿方式支付临时安置费12个月。选择产权调

换方式，现房安置的，一次性支付临时安置费 6 个月。期房安置的，临时安置费从其搬迁之月起计算到安置房交付后的 6 个月止；临时安置费预付 30 个月，被征收人在签约搬迁期限内签约搬迁的，每户再给予 500 元/月的临时安置补贴，待安置房建成交付时另行进行结算。

3. 非住宅房屋停产停业损失补偿

征收非住宅房屋造成的停产停业损失，按照被征收土地、房屋评估补偿价值(不含附属物、装饰装修等其他费用)的 5% 给予被征收人一次性经济补偿。

生产经营者认为其停产停业损失超过依照前款规定计算补偿费的，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前 3 年的效益、纳税凭证、停产停业期限等相关证明材料。房屋征收部门应当与生产经营者共同委托依法设立的评估机构对停产停业损失进行评估。

征收决定发布时已停产停业闲置 6 个月以上的非住宅房屋不计发停产停业损失补偿。

4. 改变房屋用途补偿及经营补贴

1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》施行前已改变房屋用途并以改变后用途延续使用的，可以根据房屋所有权人申请，按改变后用途补偿。

1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》施行后至房屋征收公告发布前未经规划、国土同意改为商业用房并延续使用至今的，按原房屋登记用途补偿。

对房屋征收公告发布之日实际用于经营使用，且持有合法有效经营执照、纳税记录及延续经营 2 年以上的底层住宅房屋，对改变原登记用途认定的部分底层住宅房屋面积，根据房屋所有权人申请，给予一定的经营补贴。

经营补贴标准：以改变后用途房屋评估单价减去原登记用途房屋评估单价为基数，按延续经营年限每年每平方米 2% 标准

计算，但改变登记用途的部分底层房屋面积补贴后的单价不得超过房屋征收范围内商业用房的评估单价。

计算公式：（改变后用途房屋评估单价-原登记用途房屋评估单价）×实际经营年限×改变用途认定的底层住宅部分房屋面积×2%（经营补贴系数）。

实际经营年限按房屋征收决定公告发布之日起上循年限计算；经营年限以市场监管、税务部门出具的实际经营年限、经营证照或纳税记录等证明材料为准。

5. 货币补助

土地用途登记为工矿仓储用地，房屋所有权证用途登记为住宅或宿舍的，按照房屋所有权证记载建筑面积，参照被征收范围内类似住宅房屋市场评估价格的20%给予货币补助；房屋产权用途登记为店面且征收公告发布之日实际用于经营使用的，按照实际经营面积，参照被征收范围内类似商业房屋市场评估价格的20%给予货币补助。

6. 各类奖励补助标准

（1）配合房屋征收调查、评估奖励

被征收人在房屋征收调查、评估规定时间内积极配合房屋征收实施单位、房地产价格评估机构做好被征收房屋调查、评估工作，且在房屋征收决定规定期限内按时签约的，每户给予10000元奖励。

（2）按期签约搬迁奖励

被征收人在房屋征收公告规定期限内签订房屋征收补偿协议并按约腾空搬迁的（以房屋腾空移交单为准），给予一次性奖励。按照房屋征收公告规定期限起始之日起至被征收人实际签约搬迁之日分两个时间段计算。

①住宅房屋

起始之日起20日内签约腾空搬迁的，给予每户60000元

奖励；起始之日起第 21 日至 30 日签约腾空搬迁的，给予每户 40000 元奖励。超过房屋征收公告规定签约搬迁期限的不予奖励。

②非住宅房屋

商服用地房屋：按照被征收房屋评估补偿价值（不含附属物、装修装饰等其他费用）给予奖励。起始之日起 20 日内签约腾空搬迁的，给予 5%奖励；起始之日起第 21 日至 30 日签约腾空搬迁的，给予 4%奖励；超过房屋征收公告规定签约搬迁期限的不予奖励。

工矿仓储用地房屋：按照被征收合法用地面积计算奖励。起始之日起 20 日内签约腾空搬迁交地的，给予 200 元/平方米奖励；起始之日起第 21 日至 30 日签约腾空搬迁交地的，给予 150 元/平方米奖励；超过公告规定签约搬迁期限的不予奖励。

（3）货币化安置奖励

被征收人在房屋征收公告规定期限内选择货币补偿安置，且签订房屋征收补偿协议并按约腾空搬迁的（以房屋腾空移交单为准），房屋征收部门按下列标准给予一次性奖励、补贴：

①住宅房屋按照被征收房屋评估补偿价值（不含附属物、装修装饰等其他费用）的 15%给予货币奖励。

②被征收非住宅房屋为非国有资产的，按被征收土地、房屋评估补偿价值（不含附属物、装修装饰等其他费用）的 5%给予货币奖励。

7. 契税征免规定

被征收人选择货币补偿，在三年内购买江山市商品住宅或二手住宅作为安置房，对购房成交价格不超过货币补偿资金的部分免征契税。被征收人选择房屋产权调换，对不缴纳房屋产权调换差价的部分免征契税。

8. 特殊对象征收补助

在房屋征收过程中，根据国家、省、市有关规定，对重特大疾病、残疾、贫困等特殊对象给予补助，补助发放以户为单位，具体类别和标准参照《江山市市区国有土地上房屋征收奖励和补助办法》（江政发[2012]55号）文件规定及标准执行。

补助对象须是房屋征收项目范围内被征收房屋产权人或实际居住在被征收房屋的产权人直系亲属，根据补助类别确定相应的补助金额；同一个补助对象同时符合不同类别补助情形的，其补助金额不给予叠加累计，按其中单项最高类别金额进行补助；被征收户中有不同补助对象符合多项补助类别情形的，补助金额可累计，但其整户补助金额按实计算后累计最高不超过50000元。

9. “户”的认定

以上补助和奖励所指的“户”以房屋所有权证或不动产权证为依据，一证（含共有权证）为一户；一证中房屋有多种用途的，按一户认定；同一产权人的住宅房屋、架空层（储藏室）、车库等分别单独持证的，仍按一户认定；经联合确认小组依法认定为合法建筑出具《未登记房屋现场认定表》且被征收人在被征收项目范围内仅有该处认定房屋的，按一户认定。

七、评估办法和房地产价格评估机构的确定

（一）评估办法

被征收房屋和产权调换房屋的价值由具有相应资质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，采用相同方法、标准结合区位、用途、权利性质、品质、新旧程度、规模、建筑结构等因素评估确定。

房地产价格评估机构出具的被征收房屋分户初步评估结果，应当在征收范围内公示7日。公示期间，房地产价格评估机构安排负责房屋征收评估项目的注册房地产估价师对分户初步评估结果进行现场说明解释。对存在错误的，房地产价格

评估机构应当修正。

分户初步评估结果公示期满后,房地产价格评估机构出具被征收房屋的分户评估报告。房屋征收部门向被征收人转交分户评估报告。

被征收人对有关评估结果进行复核评估和鉴定等事项,按照《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)的有关规定执行。

(二) 评估机构的确定

房地产价格评估机构按以下方式选定:

1. 房地产价格评估机构由被征收人协商选定。房屋征收部门在征收范围内公布候选房地产价格评估机构名单,自公布后10日内,由被征收人自愿选择,所有被征收人均参与选择并选择同一家房地产价格评估机构的,则为协商选定成功;

2. 不能协商选定的,由房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票确定,或者采取摇号、抽签等方式随机确定。

投票确定房地产价格评估机构的,应当有过半数的被征收人参加,投票确定的房地产价格评估机构应当获得参加投票的被征收人过半数选票。房地产价格评估机构以抽签、摇号等方式随机确定的,房屋征收部门应当提前3日在征收范围内公告随机确定的时间和地点。参加投票确定或者随机确定的候选房地产价格评估机构不得少于三家。

3. 投票确定或者随机确定房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证。

八、腾空房屋的办理

被征收人应当在房屋征收公告规定的期限内按约腾空搬迁房屋(以腾空搬迁验收可拆为准),自行结清水、电费等全部应支付费用,并签订书面委托申请办理房屋、土地注销登记。逾期未腾空搬迁房屋的,按征收补偿协议约定执行。

被征收人应当自行与承租人妥善处理好房屋腾空搬迁事宜，因房屋租赁关系影响房屋腾空搬迁的，由被征收人承担相关责任。

九、补偿决定

房屋征收部门与被征收人在征收公告规定的签约期限内未达成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门向江山市人民政府提出补偿决定方案。江山市人民政府对补偿决定方案进行审查后，将补偿决定方案送达被征收人。被征收人应当自补偿决定方案送达之日起15日内，提出意见并选择补偿方式。送达补偿决定方案时应当书面告知被征收人，逾期不选择补偿方式的，补偿方式由江山市人民政府在补偿决定中确定。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定期限内又不腾空搬迁的，由江山市人民政府依法申请人民法院强制执行。

房屋被依法征收后，其国有土地使用权同时收回。

十、其他事项

方案未尽事宜，按照国有土地上房屋征收与补偿条例和其他有关政策执行，对本方案未明确的特殊情形，由房屋征收部门牵头组织实施单位、相关部门单位遵循本方案的原则确定。房屋征收过程中，如遇国家、省、市出台重大调控政策给房屋征收工作造成影响的，相应方案另行研究调整。

本方案由房屋征收部门负责解释。