

江山市人民政府文件

江政发〔2022〕19号

江山市人民政府关于 江山市城中片区基础设施配套 建设项目国有土地上房屋征收的决定

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》(浙江省人大常委会公告第14号)等有关规定,江山市人民政府决定对江山市城中片区基础设施配套建设项目国有土地上房屋征收范围内的房屋实施征收,现就房屋征收有关事项决定如下:

一、征收事由、目的、范围及被征收房屋基本情况

为顺利开展城中片区江滨路下穿城中路地下通道、城东幼儿

园迁建、安置房和道路等基础设施配套建设，加快推进城市有机更新。征收范围东至江滨路，南至环城南路，西至解放路，北至通宁路（具体以本项目房屋征收范围红线图为准），征收范围内被征收房屋总户数 86 户，其中私人住宅、店面 75 户，单位企业 11 家，征收房屋建筑面积 1.95 万平方米。

上述被依法征收房屋的国有土地使用权同时收回。

二、签约搬迁期限

本项目签约搬迁期限为 30 日，具体起止日期由房屋征收部门另行公告。

三、房屋征收部门和房屋征收实施单位

房屋征收部门为江山市住房和城乡建设局。

房屋征收实施单位为江山市虎山街道办事处。

四、房屋征收补偿依据

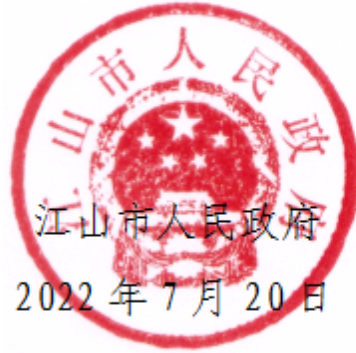
《江山市城中片区基础设施配套建设项目国有土地上房屋征收补偿方案》（详见附件 2）。

五、本征收决定自公开发布之日起实施

被征收人对本房屋征收决定不服的，可自本决定公告发布之日起六十日内向衢州市人民政府申请行政复议，也可自本决定公告发布之日起六个月内向衢州市中级人民法院提起行政诉讼。

附件：1. 江山市城中片区基础设施配套建设项目国有土地上
房屋征收范围图

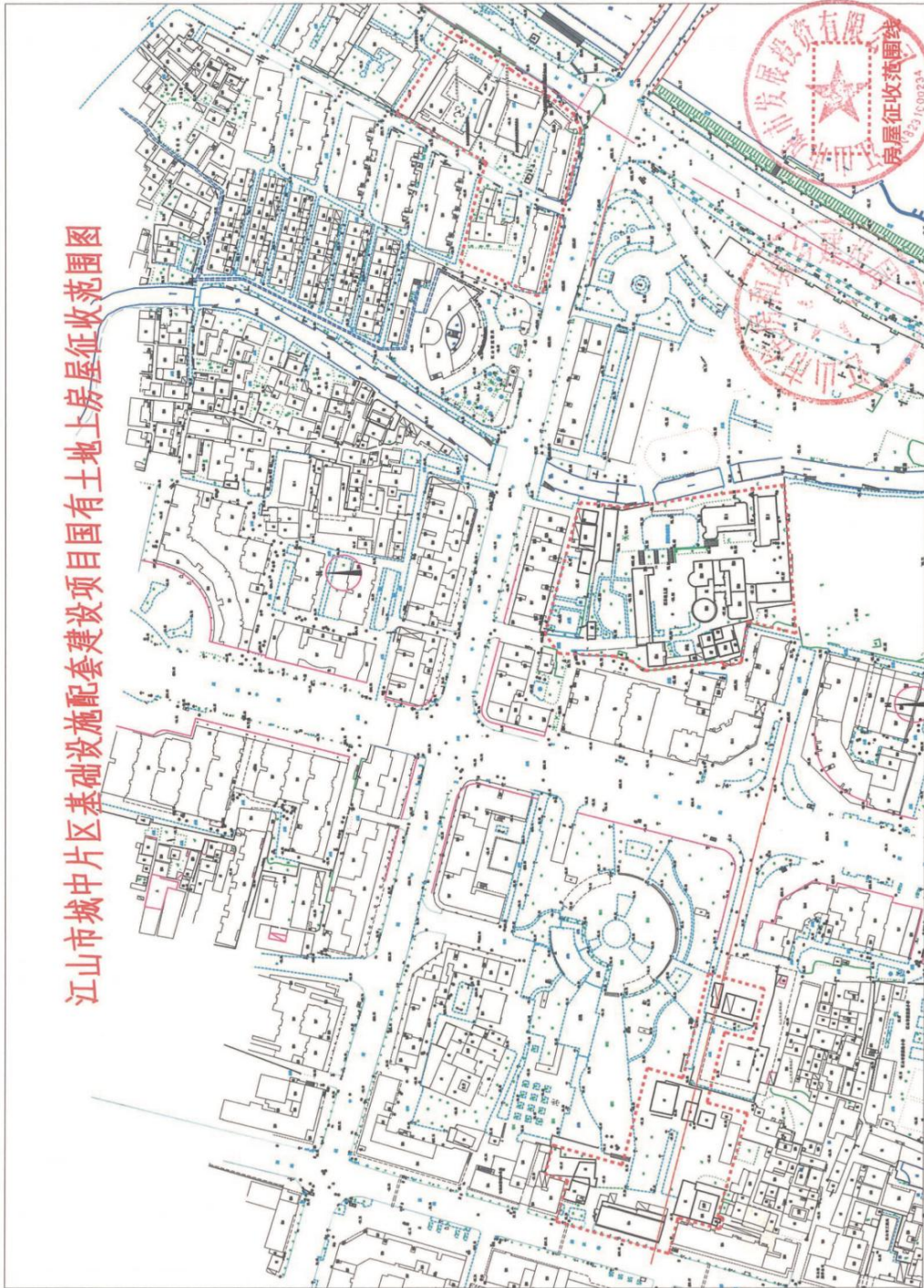
2. 江山市城中片区基础设施配套建设项目国有土地上
房屋征收补偿方案



(此件公开发布)

附件1

江山市城中片区基础设施配套建设项目 国有土地上房屋征收范围图



附件 2

江山市城中片区基础设施配套建设项目 国有土地上房屋征收补偿方案

因城中片区基础设施配套建设项目建设需要，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)、《江山市国有土地上房屋征收与补偿办法》(江政发〔2021〕15 号)、《江山市国有土地上房屋征收补助和奖励标准》(江政办发〔2021〕62 号)等精神，结合项目实际情况，制定本征收补偿方案。

一、征收事由、目的及范围

为顺利开展城中片区江滨路下穿城中路地下通道、城东幼儿园迁建、安置房和道路等基础设施配套建设，加快推进城市有机更新。征收范围东至江滨路，南至环城南路，西至解放路，北至通宁路(具体以本项目房屋征收范围红线图为准)。

二、签约搬迁期限

本项目签约搬迁期限为 30 日，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

征收部门为江山市住房和城乡建设局。

征收实施单位为江山市虎山街道办事处。

四、被征收人的确认

（一）按照房屋所有权证或不动产权证登记的房屋所有权人确认。

（二）按照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、未明确用途的房屋和改变登记用途的房屋，由房屋征收部门组织相关部门单位调查、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

本方案所称房屋建筑面积是指被征收房屋合法产权登记的建

筑面积或经调查认定的合法建筑面积；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经调查认定的合法住宅建筑面积，结合楼层系数计算后的面积。

（一）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。合法房屋有不同层数的，按相对应层数分别计算补偿安置面积。

被征收住宅房屋评估涉及低于 1.0 容积率土地使用权的补偿，在实际评估时结合总补偿安置面积由评估机构考虑容积率因素修正。

（二）补偿安置方式。

被征收人可以选择房屋产权调换、货币补偿安置、“房票”安置。被征收人可以选择前述三种安置方式中的任何一种，也可以选择前述三种安置方式中的两种或者三种安置方式进行组合安置。

1. 产权调换。

（1）产权调换房屋。

①现房：江城北路 41 幢、江城北路 127 幢、凤祥苑 1-8 幢、凝秀南路 58 幢余留现房（以下简称老城区余留住宅现房），户型建筑面积 72.61 m²-127.66 m²；具体以提供的房源清单为准，选完为止。

②期房：城中路地块住宅安置房，初步设计安置房户型建筑

面积 75 m²、90 m²；城东幼儿园地块住宅安置房，初步设计安置房户型建筑面积 75 m²、90 m²、100 m²；文化广场西侧地块住宅安置房，初步设计住宅安置房户型建筑面积 45 m²，文化广场西侧地块安置楼底层商业店面；城北保障房二期住宅安置房，设计户型建筑面积 80 m²、100 m²、120 m²、140 m²；安置房建筑面积最终以交付时不动产登记机构确认的测绘面积为准。

③具体安置房源情况另行公布。

(2)选房原则。

①按照谁先签约、腾空搬迁交付拆除（以验收可拆为准）谁先挑选安置房的原则选择，具体以领取挑选安置房顺序号牌为准。

②按照提供的安置房源就近上靠原则选择。被征收房屋为成套式公寓住宅，每一套被征收住宅房屋只能挑选一套住宅安置房。

③被征收住宅房屋总补偿安置面积超出安置地块内设计的最大户型面积，可以选择两套及以上住宅安置房的，在挑选最后一套住宅安置房时，剩余补偿安置面积与最接近的住宅安置房户型面积相差不得超过 20 m²（不含电梯公用部位面积）。

同一被征收人在同一征收项目范围内原初始登记时同幢、同单元领取一本土地使用权证和房屋所有权证，征收前已分割办理两本以上土地使用权证和房屋所有权证。如选择文化广场西侧地块安置房，每一套被征收住宅房屋只能挑选一套最接近户型面积的住宅安置房；如选择老城区余留现房、城中路地块、城东幼儿园地块和城北保障房二期安置房时，被征收住宅房屋的补偿安置面积须合并后进行安置房挑选，且只享受一次增购安置房面积。

④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。

⑤具体选房办法另行公布。

(3)住宅房屋价差结算规定

被征收住宅房屋与产权调换安置房的价值由选定的房地产价格评估机构评估确定，结合以下结算规定，实行差价结算。

①电梯公用部位面积结算优惠。

对选择产权调换安置房单元内设置一部电梯的，每套产权调换房屋扣除3平方米电梯公用部位面积后进行价值结算；设置两部及以上电梯的，每套产权调换房屋扣除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按产权调换安置房重置评估平均价格结算，扣除的电梯公用部位面积仍按规定计入房屋产权登记面积。

②对等面积结算优惠。

产权调换住宅安置房（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），按照产权调换住宅安置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。

超出对等面积以外的增购面积按住宅安置房市场评估价格结算。

(4)非住宅房屋产权调换及结算规定。

被征收商业店面可以等价值产权调换商业店面或住宅安置房，但不享受住宅安置房产权调换电梯公用部位面积、对等面积的结算优惠。

2. 货币补偿安置。

货币补偿范围：被征收房屋评估补偿价值，附属物及装饰装修补偿，因征收房屋造成的搬迁、临时安置、停产停业损失补偿、补助奖励。

3. “房票”安置。

(1) “房票”是被征收人在江山市行政区域范围内购买合法商品住宅房屋时用于抵付购房款的特定票据。

(2) “房票”的构成、定价和奖励标准。

①按照被征收住宅房屋货币补偿安置金额构成“房票”票面金额。

②被征收住宅房屋货币补偿安置金额。由被征收住宅房屋评估补偿价值，住宅房屋评估补偿价值的15%货币奖励，附属物及装饰装修补偿，重特大疾病、残疾、贫困等特殊对象征收补助和签约搬迁网格奖励构成。

征收补偿中搬迁费、临时安置费，被征收人可选择领取现款，也可以选择计入“房票”票面金额。

③“房票”安置奖励。按照“房票”票面金额以内实际购房金额的10%给予奖励。

④被征收人“房票”购房后剩余票面金额部分，不享受“房

票”安置奖励。

(3) “房票”安置的房源在商品房开发企业自主自愿报名的基础上，由房屋征收实施主体通过公平、公正、公开方式选择并公开发布信息。

(4) “房票”不允许转让、买卖、赠与、抵押，不允许直接按“房票”票面金额兑换资金。

被征收人既可以选择全部“房票”安置，也可以选择产权调换安置、“房票”安置、货币补偿安置三种安置方式进行组合安置。

“房票”的使用期限不得超过12个月。

(5)被征收人购买商品住宅、储藏室、车库(位)等，可用“房票”抵付购房款，超出“房票”票面金额部分由被征收人自行支付。

被征收人与商品房开发企业签订《新建商品房网签合同》，商品房开发企业凭被征收人提供的“房票”、《新建商品房网签合同》等相关证明材料向房屋征收实施主体申请结算。

(6)被征收人凭“房票”全额购房或购房后仍有余额的，由被征收人与房屋征收实施主体一次性结算。具体结算办法由房屋征收实施主体另行明确。

(7) “房票”安置中未明确事项，按照《江山市中心城区规划控制范围内“房票”安置实施办法(试行)》(江政发〔2022〕10号)文件规定执行。

(三) 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)房屋的价值由选定的房地产价格评估机构评估确定。

(2)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、装饰装修及有关设施补偿，参照《江山市房屋征收重置价格、附属物（构筑物）、临时建筑补偿标准及装饰装修补偿参考价格》（江政办发〔2021〕63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，超过部分的建筑面积按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其临时安置费，按照被征收房屋建筑面积15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。选择货币补偿安置支付搬迁费1次，选择产权调换、“房票”安置支付搬迁费2次。

①选择货币补偿安置的支付临时安置费12个月。

②选择产权调换方式。现房安置的，临时安置费从其搬迁之日起计算到现房交付后的6个月止；期房安置的，临时安置费从其搬迁之日起计算到安置房交付后的6个月止，本项目中选择城中路地块、城东幼儿园地块、文化广场西侧地块、城北保障房二期期房安置的临时安置费预付30个月，超出30个月交付的临时安置费按实支付，待安置房建成交付时据实结算。

③选择“房票”安置的，“房票”购买现房的临时安置费一次性支付12个月，“房票”购买期房的临时安置费一次性支付24个月。

(4)选择产权调换安置与货币安置、“房票”安置组合安置的，按补偿安置面积中产权调换安置面积与货币安置、“房票”安置面积的比例计算临时安置补助费。

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 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》施行后至 2015 年 10 月 11 日《江山市建筑物临时改变用途管理暂行办法》公布施行前，经营补贴系数为 2%；2015 年 10 月 11 日《江山市建筑物临时改变用途管理暂行办法》公布施行后至房屋征收公告发布前，经营补贴系数为 1%；改变原登记用途认定的部分房屋面积补贴后的单价最高不得超过房屋征收范围内商业用房平均单价的 95%。

计算公式：（被征收住宅房屋改变用途部分面积按商业用途评估的市场价格-被征收住宅房屋改变用途部分面积按登记用途评估的市场价格）×改变用途认定的部分房屋经营面积×实际经营年限×X%（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。

本方案所称“改变房屋用途”中“房屋”是指被征收人原合法产权登记为住宅用途的底层房屋（即地上一层，不含架空层、储藏室、车库等）。

本方案所称改变房屋用途的“经营面积”是指原合法产权登记为住宅用途的底层房屋，但实际用于营业的使用面积，不包括楼梯、过道、仓储间、办公间、起居间等非用于经营性活动所占用的面积和公摊面积。

5. 各类补助奖励标准。

(1)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期腾空搬迁的（以房屋腾空验收单为准），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段计算。

①住宅房屋。

签约搬迁公告起始之日起 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 日至第 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非住宅商服用地房屋。

签约搬迁公告起始之日起 20 日内签约腾空搬迁的，按照被征收房屋建筑面积 350 元/平方米给予奖励，不足 35000 元按 35000 元计算；起始之日起第 21 日至第 30 日签约腾空搬迁的，按照被

征收房屋建筑面积 300 元/平方米给予奖励，不足 30000 元按 30000 元计算。超过房屋征收公告规定签约搬迁期限的不予奖励。

(2)网格组（或公寓楼幢）完全签约奖励。

同一个网格组（或公寓楼幢）内所有产权户在房屋征收公告规定期限内完成全部签约的，给予每个产权户 10000 元完全签约奖励；规定期限内未完成的，该网格组（或公寓楼幢）内所有产权户均不享受该项奖励。具体网格另行划分。

(3)货币安置奖励。

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期腾空搬迁的（以房屋腾空验收单为准），房屋征收部门按下列标准给予一次性奖励：

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

②非住宅房屋为非国有资产，不选择产权调换安置方式的，按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% 给予货币奖励。

6. 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，具体按照《江山市国有土地上房屋征收补助和奖励标准》（江政办发〔2021〕62 号）文件规定的类别和标准执行。

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的金额进行补助；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。

7. “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；同一产权人在同一个征收项目范围内的住宅房屋、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解释说明。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）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期签订征收补

偿协议并移交土地房产证等有关证件和补偿安置涉及相关证明材料，土地房产证交由房屋征收单位统一向不动产登记部门办理注销手续，并按期腾空搬迁房屋（以房屋腾空验收单为准），自行结清水、电费等全部应支付费用。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、相关权利人妥善处理好房屋腾空搬迁事宜，因房屋租赁、相关权利关系影响房屋腾空搬迁以及领取挑选安置房顺序号牌的，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搬迁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《江山市国有土地上房屋征收与补偿办

法》（江政发〔2021〕15号）及其他有关政策执行。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。

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市人武部，市监委，市法院，市检察院，各群众团体。

江山市人民政府办公室

2022年7月20日印发
