附件2

松阳县塘寮区块城中村改造项目

房屋征收补偿安置方案

为推进塘寮区块城中村改造项目的顺利实施，保障房屋所有权人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《浙江省土地管理条例》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》等有关法律法规，结合我县的有关政策和本项目的实际，制定本方案。

一、征收目的

为实现人民对美好生活的向往，推进新型城镇化建设，完善城市功能，改善群众居住条件，提高城市品位。

二、征收范围

详见“松阳县塘寮区块城中村改造项目房屋征收范围红线图”。

国有土地上房屋被征收后，国有土地使用权同时收回。

三、征收管理及征收人、被征收人

县塘寮区块城中村改造项目指挥部负责本项目房屋征收补偿安置的组织、协调工作。

县住房和城乡建设局为本项目国有土地上房屋征收与补偿的主管部门，负责国有土地上房屋征收与补偿安置的监督管理工作。

县自然资源和规划局为本项目集体土地征收和房屋补偿安置的主管部门，负责因征收集体土地而实施的房屋补偿安置监督管理工作。

县有关部门按各自职责，密切配合，共同做好本项目房屋征收补偿安置工作。

本方案所称房屋征收补偿安置是指根据本项目房屋征收范围红线图，在征收国有土地上房屋和集体土地时，由征收人对被征收人的房屋进行合理补偿和安置的行为。

征收人是指松阳县人民政府西屏街道办事处和水南街道办事处，为本项目房屋征收实施单位，具体负责组织实施本项目的房屋征收补偿安置等工作。

被征收人是指本项目房屋征收范围红线内被征收国有土地上房屋及附属物的合法所有权人，也包括拟征收集体土地上的房屋及附属物的合法所有权人。

四、签约期限及搬迁期限

本项目的签约期限及搬迁期限另行公布。

五、征收土地预公告（拟征收房屋范围通告）发布后，有下列情形的，不作为房屋征收补偿安置的依据，但本方案另有规定的除外：

（一）户口迁入、分户的，但在本项目征收决定公告之日前因新生或婚嫁登记、军人退伍、大中专学生毕业、刑满释放等迁入原籍的除外；

（二）房屋转让、交换、新（扩、改）建、租赁、赠与、抵押、典当和装修等的；

（三）领取营业执照等的；

（四）改变房屋用途等的；

（五）其他不当增加补偿费用的行为。

六、房屋认定

被征收房屋的权属、面积、用途和结构等以不动产权属证明材料登记为准；尚未登记或对权属、面积、用途和结构等有异议的，由县自然资源和规划局组织有关部门依法作出调查认定结果。

七、房屋评估

房地产价格评估机构在经公开招投标入围单位中选定。评估时点为本项目房屋征收决定公告之日。

被征收房屋价值和用于产权调换房屋（以下简称安置用房）的价值，由同一家房地产价格评估机构以同一评估时点，采用相同的方法、标准评估确定。

八、住宅房屋的补偿安置

（一）国有土地上住宅房屋

补偿标准：房屋按房地产价格评估机构评估确定的价值给予补偿；装修及附属物等按《关于公布松阳县房屋征收重置价格及相关补偿标准的通知》（松征收指导中心〔2021〕3号）文件执行；庭院合法用地按本区片级别基准地价补偿。

补偿安置：采取货币补偿和产权调换两种方式，被征收人可以选择其中一种方式。被征收房屋属于共有产权的，所有共有权人作为一户实行补偿安置。

1.货币补偿

按补偿标准补偿的同时给予评估价值（含装修，但不含附属物、庭院用地、奖补等款项）80%的奖励。

2.产权调换

安置用房的建筑面积，不考虑被征收房屋的共有人数量、登记户口、户口性质等因素。

被征收人通过遗产继承取得的建筑面积不足20平方米及相应比例建筑占地面积的，不能选择产权调换。

安置地点：独山小区（暂定名）。用地性质为国有划拨。

安置用房：期房（毛坯房），为公寓式住宅，交付时间为三年。套型设计面积（含公摊面积）为100平方米、120平方米、140平方米三种，交房时相应套型的面积以专业部门实际测绘面积为准。

调换方式：安置用房的建筑面积（以下简称安置用房面积）以被征收房屋的建筑面积（以下简称被征收面积）为调换基数，按就近就高调换安置用房。调换一套后仍有多余被征收面积的，可就近就高继续或放弃调换，依此类推。

安置用房面积应当不小于被征收面积，但被征收人要求小于被征收面积的除外。

储藏室、车位不计安置面积，每套安置用房原则上限购一个储藏室和车位，购完即止。

结算办法：安置用房面积与被征收面积等面积部分，按安置用房市场评估价80%结算；超过被征收面积20平方米以内部分，按安置用房市场评估价90%结算；超过被征收面积20平方米以上部分，按安置用房市场评估价结算。结算具体价格可根据楼层次不同进行调节。

储藏室按每平方米1200元结算，车位按每个50000元结算。

（二）集体土地上住宅房屋

补偿标准：房屋、装修及附属物等按《关于公布松阳县房屋征收重置价格及相关补偿标准的通知》（松征收指导中心〔2021〕3号）文件执行；房屋合法建筑占地按每平方米2000元补偿；庭院合法用地按每平方米600元补偿，持有村级证明的按每平方米144元补偿。

补偿安置：采取货币补偿和产权调换两种方式，被征收人可以选择其中一种方式。

被征收人在房屋征收范围红线内拥有两处以上（包括析产分户和遗产继承）集体土地上房屋的，应当合并补偿安置。

1.析产分户

被征收人属于被征收房屋用地所在村的集体经济组织成员（不含国家机关、国有企事业单位在编及离退休人员，下同），其在评估时点之日已满法定结婚年龄的子女，可以经房屋产权析分后与所有权人作为不同的被征收人分别予以补偿安置。

被征收人析产分户（含遗产继承）的，各被征收人根据其析分或继承取得的合法建筑占地面积与同幢被征收住宅房屋合法建筑占地面积的相同比例析分该幢住宅房屋的合法建筑面积。

有下列情形之一的，不能析产分户安置：

（1）未满法定结婚年龄分户的；

（2）以买卖或其他形式非法转让房屋的；

（3）系寄居、寄养、寄读等户籍空挂人员；

（4）在本项目征收土地预公告之日后离婚的；

（5）至本项目征收土地预公告之日止，被征收人离婚时间不满三周年，或虽已满三周年但双方均未再婚的；

（6）被征收人不属于被征收房屋用地所在村的集体经济组织成员，其已满法定结婚年龄的子女（子女属于被征收房屋用地所在村集体经济组织成员的除外）；

（7）不能析产分户的其他情形。

2.安置人口

被征收人属于被征收房屋用地所在村集体经济组织成员，选择产权调换的，安置人口原则上按征收土地预公告之日被征收人家庭户口簿登记的、具有被征收房屋用地所在村集体经济组织成员资格的常住人口确定。符合下列条件之一的人员，可计入安置人口：

（1）未享受过房改政策（包括购买房改房、集资房、限价商品住房、安居房、解困房和微利房、经济适用住房，领取经济适用房价差补助等，下同），属于本县域城镇居民户口的配偶；

（2）未婚且未享受过房改政策、属于本县域城镇居民户口的子女；

（3）与被征收人结婚但户口未迁入、属于本县域非被征收房屋用地所在村的集体经济组织成员，且未享受过审批宅基地建房的配偶；

（4）原户口在被征收房屋用地所在村的现役军人(不含现役军官)、义务兵和不满三级的军士、以逐月领取退役金转业的、复员的军士；

（5）原户口在被征收房屋用地所在村的全日制大中专院校在校学生；

（6）原户口在被征收房屋用地所在村的在监狱服刑人员；

（7）其他经认定的人员。

已满法定结婚年龄但未婚、已婚尚无子女或夫妻领取《独生子女父母光荣证》后未再生育的，可增计一个安置人口。

3.安置及结算

（1）货币补偿

按补偿标准的5倍（含装修，但不含附属物、建筑占地、庭院用地、奖补等款项）给予补偿。

（2）产权调换

被征收人通过析产分户（含遗产继承）取得的建筑占地面积不足10平方米及相应比例建筑面积的，不能选择产权调换。

安置地点：独山小区（暂定名）。用地性质为国有划拨。

安置用房：期房（毛坯房），为公寓式住宅，交付时间为三年。套型设计面积（含公摊面积）为100平方米、120平方米、140平方米三种，交房时相应套型的面积以专业部门实际测绘面积为准。

调换方式：被征收人属于被征收房屋用地所在村的集体经济组织成员的，安置用房面积以被征收面积和人均保障50平方米虚拟面积相结合确定调换基数，按就近就高调换安置用房。调换一套后仍有多余被征收面积的（不含虚拟保障面积），可就近就高继续或放弃调换，依此类推。

被征收人不属于被征收房屋用地所在村的集体经济组织成员的，安置用房面积以被征收面积为调换基数，按就近就高调换安置用房。调换一套后仍有多余被征收面积的，可就近就高继续或放弃调换，依此类推。

储藏室、车位不计安置面积，每套安置用房原则上限购一个储藏室和车位，购完即止。

结算价格：分为优惠价、综合成本价、市场比准价及安置用房市场评估价。其中：优惠价每平方米1700元、综合成本价每平方米2600元、市场比准价每平方米6000元、安置用房市场评估价以房地产价格评估机构评定的价格为准。结算具体价格可根据楼层次不同进行调节。

结算办法：被征收人属于被征收房屋用地所在村集体经济组织成员的，安置用房面积与被征收面积等面积部分按优惠价结算；被征收面积小于虚拟保障面积，安置用房面积超出被征收面积但在虚拟保障面积内的部分按综合成本价结算；被征收面积小于虚拟保障面积，安置用房面积超出虚拟保障面积的部分,以及被征收面积大于虚拟保障面积，安置用房面积超出被征收面积的部分按市场比准价结算。

被征收人不属于被征收房屋用地所在村的集体经济组织成员的，安置用房面积与被征收面积等面积部分按综合成本价结算，超过被征收面积部分，按安置用房市场评估价结算。

储藏室按每平方米1200元结算，车位按每个50000元结算。

（三）期房回购

期房回购是指房屋征收补偿安置选择产权调换方式的被征收人，根据自愿申请原则，由征收人对安置用房实行回购的安置方式。

1.被征收人选择期房回购的，应当在签订征收补偿协议之日起20日内提出书面申请，并签订期房回购协议，逾期视为放弃选择期房回购权利。

2.回购价格按安置用房市场评估价结算，回购面积根据其申请回购的安置用房套型设计面积确定（以套为单位），同时给予回购总款额10%的奖励。

3.根据本方案产权调换结算办法的规定，扣除所申请回购安置用房的应缴房款。

（四）房票奖励

选择货币补偿和期房回购的被征收人，符合条件的可以领取房票，房票奖励额度10%，具体的计算标准及房票的领取、使用、结算办法等由松阳县塘寮区块城中村改造项目指挥部研究制定。

九、其他房屋的补偿安置

（一）国有土地上的商业用房

补偿标准：以房地产价格评估机构评估确定的价值给予补偿，建筑占地以外的合法用地按本区片级别基准地价给予补偿；装修及附属物等按《关于公布松阳县房屋征收重置价格及相关补偿标准的通知》（松征收指导中心〔2021〕3号）文件执行。

补偿安置：采取货币补偿和产权调换两种方式，被征收人可以选择其中一种方式。被征收商业用房属于共有产权的，所有共有权人作为一户实行补偿安置。

1.货币补偿

按补偿标准补偿的同时给予评估价值（含装修，但不含附属物、建筑占地以外的用地、奖补等款项）5%的奖励。

2.产权调换

安置用房的建筑面积，不考虑被征收房屋的共有人数量、登记户口、户口性质等因素。

安置地点：独山小区（暂定名）。用地性质为国有出让。

安置用房：期房（毛坯房），交付时间为三年。设计面积（含公摊面积）为60平方米，交房时的面积以专业部门实际测绘面积为准。

调换方式：安置用房面积以被征收面积为调换基数，调换一间后仍有多余被征收面积的，可继续或放弃调换，依此类推。

安置用房面积应当不小于被征收面积，但被征收人要求小于被征收面积的除外。

结算办法：安置用房面积与被征收面积等面积部分，按安置用房市场评估价90%结算；超过被征收面积部分，按安置用房市场评估价结算。

（二）国有土地上的办公用房

以房地产价格评估机构评估确定的价值实行货币补偿，建筑占地以外的合法用地按本区片级别基准地价给予补偿，并给予评估价值（含装修，但不含附属物、建筑占地以外的用地、奖补等款项）5%的奖励。

（三）公益、集体土地上的办公等用房

按集体土地上住宅房屋货币补偿的标准实行货币补偿。

（四）工业、仓储用房

按相应结构等级重置价格结合成新、室内装修结合现状评估及土地评估价之和补偿。原则上实行货币补偿，并给予评估价值（含装修、用地，但不含附属物、奖补等款项）20%的奖励。

鉴于本项目该类房屋多数兼具家庭居住功能，允许被征收房屋合法建筑面积的30%（不得超过220平方米）参照国有划拨住宅房屋评估补偿（同时分割相应比例建筑占地面积），并给予评估价值（含装修，但不含附属物、庭院用地、奖补等款项）80%的奖励；其余部分仍按原用途补偿。

存在多种结构房屋的，分别照此执行。

（五）生产用房

房屋按房地分离的原则，按相应结构等级重置价格结合成新实行货币补偿。合法用地按每平方米600元补偿，持有村级证明的按每平方米144元补偿。

（六）改变用途的房屋

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的用途延续使用的，可以按改变后的用途确定，农业生产用房除外。其中改变为商业用途的，应提供营业执照、税务登记证或纳税发票等证明材料。

1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行后改变用途的，按原法定用途补偿后，实际改变用途部分再给予该部分评估价值（含装修，但不含附属物、用地、奖补等款项）30%的补偿。

按改变后的用途补偿的,对被征收人给予的补偿中扣除应当补交土地出让金。

（七）违法建筑及临时建筑等

违法建筑、超过批准期限的临时建筑，在规定的期限内签约腾空的，按相应结构等级重置价格结合成新后给予70%的补贴；未超过批准期限的临时建筑，按相应结构等级重置价格结合成新给予补偿。用地持有村级证明的按每平方米144元补偿。以上情形不予安置。

十、征收补助

（一）临时安置补助

征收住宅、商业、办公及公益等用房的，补助标准按被征收房屋合法建筑面积每月每平方米10元计算。被征收人选择货币补偿和期房回购的，支付期限为6个月；选择产权调换的，过渡期限为36个月，支付从房屋搬迁腾空验收合格之月起至安置用房交付后6个月（装修过渡期），超过过渡期限未交付安置用房的，从逾期之月起按二倍标准支付,但6个月的装修过渡期仍按每月每平方米10元的标准支付。

征收工业及仓储用房的（不含参照住宅房屋评估补偿部分），补助标准按被征收房屋合法建筑面积每月每平方米12元计算，支付期限为6个月。

被征收人自行解决周转用房。

（二）搬迁补助

征收住宅、商业、办公、公益及生产等用房的，补助标准按被征收房屋合法建筑面积每平方米12元计算。被征收人选择货币补偿和期房回购的，支付一次；选择产权调换的，支付两次。

征收工业及仓储用房的（不含参照住宅房屋评估补偿部分），给予一次性补助，补助标准按被征收房屋合法建筑面积每平方米14元计算。特殊设备的搬迁补助费由具有相应资质的评估机构评定。

补助费每户每次不足1000元的，按1000元计算。

（三）停产停业损失补助

征收商业、工业及仓储（不含参照住宅房屋评估补偿部分）等用房的，按被征收房屋评估价值的5%给予一次性补助。

十一、签约奖励和搬迁奖励（补贴）

（一）按时签约奖

被征收人在规定期限内签订房屋征收补偿协议的，按被征收房屋合法建筑面积给予每平方米200元奖励。

（二）按时搬迁奖（补贴）

被征收人在规定期限内搬迁腾空完毕验收合格的，按被征收房屋合法建筑面积给予每平方米100元奖励。

违法建筑、超过批准期限的临时建筑，在规定期限内搬迁腾空完毕验收合格的，按建筑面积给予每平方米70元搬迁补贴。

被征收人未在规定期限内搬迁腾空的，不得享受按时签约奖和按时搬迁奖（补贴）。

十二、协议生效条件

在本项目签约期限内房屋征收补偿协议签约率达到95％（含）以上、且土地征收申请经依法批准并公告之日起，协议生效；否则，所签订的房屋征收补偿协议不生效，本项目房屋征收决定、征收土地预公告及征地补偿安置公告效力终止。

十三、付款方式

选择货币补偿的，在房屋搬迁腾空完毕验收合格且协议生效之日起60日内，一次性付清房屋征收补偿款、补助费和奖励（补贴）费。

选择产权调换的，在房屋搬迁腾空完毕验收合格且协议生效之日起60日内，一次性付清房屋征收补偿款、补助费和奖励（补贴）费；在安置用房选房日起60日内结算安置用房的房款。

选择期房回购的，在房屋搬迁腾空完毕验收合格且协议生效之日起60日内,一次性付清房屋征收补偿款、补助费、奖励（补贴）费和回购款。

十四、其他规定

（一）被征收住宅房屋合法建筑面积小于50平方米，且被征收人属于低收入住房困难家庭，其中：

被征收人选择货币补偿的，按50平方米予以补偿。

被征收人选择产权调换的，安置用房面积不小于50平方米。被征收人对50平方米以内或者被征收房屋价值以内部分互不结算差价，对超过50平方米且超过被征收房屋价值的部分按本方案的相关规定结付差价。

（二）选择产权调换的被征收人先签订房屋征收补偿协议，安置用房选定后再结算差价并办理有关手续。

选房时间、地点及具体的选房办法另行制定。

（三）被征收人应依协议约定及时提交相关权属证书。

十五、法律责任

工作人员在工作中应认真负责，秉公办事，如发现玩忽职守、徇私舞弊的，由所在单位或纪委监委给予党纪、政纪处分；被征收人以伪造证件等手段骗取补偿安置的，一经查实，追回非法所得，取消安置。

工作人员和被征收人涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

十六、本方案未尽事宜，按相关法律法规及我县有关政策规定执行。

十七、本方案自发布之日起施行。