松阳县望松街道马桥后区块改造工程项目

国有土地上房屋征收补偿安置方案

为推进松阳县望松街道马桥后区块改造工程项目国有土地上房屋征收补偿安置的顺利实施，保障房屋所有权人的合法权益，根据《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

为改善群众居住条件，提升和完善城市功能，优化产业布局，进一步焕发城中村的生机和活力。

二、征收范围

详见“松阳县望松街道马桥后区块改造工程项目房屋征收范围红线图”。

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

县望松街道马桥后区块改造项目指挥部负责本项目国有土地上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国有土地上房屋征收部门，负责组织实施本项目国有土地上房屋征收与补偿工作,并对房屋征收实施单位实施的征收与补偿行为负责监督。

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本项目房屋征收范围红线内，在征收国有土地上房屋时，由征收人对被征收人的房屋进行合理补偿和安置的行为。

征收人是指县住房和城乡建设局；房屋征收实施单位为松阳县人民政府望松街道办事处，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。

四、签约及搬迁期限

签约期限及搬迁期限另行公布。

五、拟征收房屋范围通告发布后，被征收人有下列情形的，不作为房屋征收补偿的依据：

（一）房屋转让、交换、新（扩、改）建、租赁、赠与、抵押、典当和装修等的；

（二）领取营业执照等的；

（三）改变房屋用途等的；

（四）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

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

补偿标准：按房地产价格评估机构评估确定的价值进行补偿，室内装修及附属物等补偿标准按照《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安置方式。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。

（一）货币补偿

按补偿标准补偿，并给予评估价值（房屋评估价值与室内装修之和）80%的奖励。

（二）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：云岩新望佳苑小区（暂定名），用地性质为国有出让。

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。

（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且购买青田码道小区限定房源的被征收人，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，应当在签订青田码道小区购房合同之日起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。

九、其他房屋的补偿安置

（一）工业、仓储等用房

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（重置价、室内装修与用地之和）20%的奖励。

确需重建且符合产业规划及环保要求等的，按新建项目办理报批建设。房屋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给予补偿。

（二）生产用房

按房地分离的原则，房屋按相应结构等级重置价格结合成新给予货币补偿。合法建筑占地按国有住宅房屋庭院合法用地的补偿标准予以补偿。

（三）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。不予安置。

十、补助

（一）临时安置补助

被征收房屋用途为住宅的，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或期房回购的，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。

被征收房屋用途为工业及仓储的，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

被征收房屋用途为住宅及生产用房的，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或期房回购的，支付一次；选择产权调换的，支付两次。

被征收房屋用途为工业及仓储的，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

被征收房屋用途为工业及仓储的，按被征收房屋评估价值的5%给予一次性补助。

十一、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及征地房屋补偿安置协议签约率均达到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、已签订购房合同且协议生效之日起60日内一次性结算房屋征收补偿款、补助费、奖励（补贴）费、回购结算款。

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。