武义县人民政府文件

武政告〔2023〕4号

武义县人民政府关于《武义县熟溪街道下溪滩区块国有土地上房屋征收补偿方案》公开征求意见的公告

为规范国有土地上房屋征收与补偿行为，保障被征收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》《武义县国有土地上房屋征收与补偿办法》等有关规定，现将《武义县熟溪街道下溪滩区块国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》予以公布，公开征求被征收人及公众意见，相关事项公告如下:

一、征求意见期限：2023年4月14日至2023年5月14日。

二、意见反馈方式

（一）通过信函方式将意见寄至武义县旧城改造指挥部（地址：武义县南门街33号，邮政编码：321200）。

（二）通过电子邮件方式将意见发送至：wyjcgz@163.com。

（三）通过电话方式将意见反馈至武义县旧城改造指挥部。

联系人：金　阳、王　迅

联系电话：0579—89087510　　传真：0579—89087525

武义县人民政府

2023年4月13日

（此件公开发布）

武义县熟溪街道下溪滩区块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》和《武义县国有土地上房屋征收与补偿办法》及相关法律、法规的规定，为了规范国有土地上房屋征收与补偿行为，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人（以下简称被征收人）的合法权益，结合区块实际情况，制定本方案。

一、征收目的

下溪滩区块的旧城区改建对加快基础设施建设步伐，完善城市功能，提升城市整体环境等具有重要意义。现因建设需要，对征收范围内的房屋予以征收。

二、房屋征收范围和被征收房屋情况

（一）征收范围

1. H区块（环城南路以北下溪滩区块）：东至武川路，南至环城南路，西至温泉南路，北至熟溪河。

2. I区块（环城南路以南琉璃小区区块）：东至大院路，南至琉璃6弄，西至琉璃小区西侧道路，北至环城南路。

征收范围红线详见附图。

（二）被征收房屋情况（被征收房屋调查登记结果在征收决定作出之前公布）。

三、签约、腾空期限

签约、腾空期限各30天，具体时间由房屋征收部门另行公告。

四、补偿方式

1. 被征收人可以选择货币补偿方式，可以选择货币化安置凭证（以下简称房票）安置方式，也可以选择产权调换方式。

2. 被征收人选择货币补偿方式的，由房屋征收部门向被征收人一次性支付被征收房屋相关补偿、补助和奖励等费用。

3. 被征收人选择房票安置方式的，由房屋征收实施单位开具给房屋被征收人票据式凭证，以补偿其被征收房屋相关补偿、补助和选择房票安置奖励等费用。

4. 被征收人选择产权调换方式的，房屋征收部门应提供用于产权调换的房屋，并与被征收人结算被征收房屋价值和产权调换房屋价值的差价。

五、征收补偿及奖励标准

（一）被征收房屋总价值的补偿

被征收房屋总价值以房屋征收决定公告之日为评估时点评估确定。房屋总价值包括房屋价值、装饰装修价值和附属物价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。

1. 被征收人选择房屋产权调换

（1）被征收人选择产权调换的，应在房屋征收部门提供的用于产权调换房源中选择。

（2）用于产权调换房源

住宅性质产权调换房:

现房位于白洋街道武川和苑、程王佳苑，熟溪街道溪南雅苑。

期房位于熟溪街道下溪滩安置区。

商业用房产权调换房:

现房位于白洋街道武川和苑、程王佳苑，熟溪街道溪南雅苑。

期房为就近安置房。

用于产权调换房屋的建筑面积以不动产权证登记的面积为准。

被征收房屋价值和用于产权调换房屋价值，由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。

产权调换房屋的挑选，按照签订房屋征收补偿协议并在规定期限内腾空的时段顺序抽取挑选房屋顺序号的办法进行，具体操作细则另行制订。

2. 个人住宅房屋的产权调换原则

（1）被征收房屋为非公寓式住宅选择产权调换的，以公寓式住宅进行产权调换。产权调换面积按被征收房屋建筑占地面积的3.5倍折算建筑面积。房屋所有权证登记的建筑面积超过此计算方式建筑面积的，按房屋所有权证登记的实际面积计算。房屋所有权证登记的建筑面积少于20㎡或按被征收房屋建筑占地面积3.5倍折算后少于20㎡的，以货币方式补偿（住房困难的低保家庭除外）。

（2）被征收房屋为公寓式住宅的，按不少于被征收房屋建筑面积选择公寓式住宅产权调换（被征收人要求产权调换面积小于被征收房屋建筑面积的除外）。其附属用房（车库、柴房等）的面积，经确认后，可计入产权调换面积。

（3）按“户套型从大、户套数从少、面积从近”的原则挑选产权调换房屋。

3. 被征收人选择货币补偿按照房地产价格评估机构评估的被征收房屋价值予以补偿。

（二）直管公房的征收补偿

被征收房屋为住宅用房的：

1. 房屋承租人符合房改条件的，可先房改后征收（是否具备房改条件，由县房委办和相关部门共同审定）。在选择产权调换方式时，以原房改房建筑面积为依据选择公寓式住宅的产权调换房屋。

2. 房屋承租人不具备房改条件，但符合直管公房居住条件的，纳入社会保障性住房保障范围。

3. 房屋承租人既不符合房改条件，又不符合直管公房居住条件的，解除租赁关系。

县房地产管理中心负责做好直管公房的腾空工作。

（三）单位自管房的征收补偿

1. 被征收房屋为本单位（县属部门、事业单位、县属企业）职工租赁的自管住房：

（1）房屋承租人符合房改条件的，经产权单位、县房委办和相关部门共同审定同意，办理房改手续后，按公寓式房屋征收补偿。

（2）房屋承租人虽不具备房改条件，但符合社会保障性住房条件的，纳入保障范围。

（3）房屋承租人既不具备房改条件，也不符合住房保障条件的，解除租赁关系。

2. 县属部门、事业单位管理的非住宅用房，由所在部门单位负责做好搬迁工作，经房屋、土地价值评估后进行账务处理再做好房屋移交工作。县旧城改造指挥部出具相关依据材料后，由所在部门单位进行资产核销。

3. 县属企业的非住宅用房，房屋按重置价补偿，土地按评估价补偿，由企业管理部门负责做好搬迁工作。

（四）工业用地上房屋的征收补偿

征收工业用地上的房屋，被征收人可以选择产权调换方式、房票安置方式或者货币补偿方式。被征收人选择产权调换的，采用同用途调换。不具备产权调换条件的，实行货币或房票方式补偿，工业用地补偿标准由评估机构根据市县工业用地收回有关规定及其他因素评估确定。具体操作细则另行制订。

（五）因征收房屋造成的搬迁费、临时安置费、停产停业损失的补偿

1. 搬迁费的补偿

（1）住宅用房每户1800元/次，被征收房屋建筑面积超过50㎡的，

超过部分每平方米增加 7 元/次。非住宅房屋搬迁补偿标准按被征收房屋建筑面积 10 元/㎡ 计算。特种机械设备的搬迁补偿费先协商确定，协商不成的委托有资质的评估机构评估确定。

被征收人选择货币或房票安置补偿的，搬迁费按一次计算；选择产权调换的，产权调换部分的搬迁费按两次计算。

2. 住宅用房临时安置费的补偿

（1）被征收人选择房屋产权调换的，从搬迁之月起至产权调换房屋交付后六个月计算临时安置费。被征收人选择货币或房票补偿的，一次性支付六个月的临时安置费。

（2）被征收人选择房屋产权调换并自行解决周转用房的，临时安置补偿费为每户 850 元/月，被征收房屋建筑面积超过 50 ㎡ 的，超过部分每平方米每月增加 13 元。

（3）对年满 70 周岁（以集中签约开始之日为准）以上的被征收房屋产权人，除被征收房屋外无其他住房且其子女不具备借住条件的，由其本人提出申请，经审核公示无异议后，给予一次性临时过渡租房补助。选择产权调换安置的，现房补助标准为 1600 元/户，期房补助标准为 5000 元/户；选择货币或房票方式补偿的，补助标准为 800 元/户。

3. 停产停业损失的补偿

被征收房屋为非住宅的，停产停业损失费按被征收房屋价值的百分之五计算。被征收人认为其停产停业损失超过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三年的效益、

纳税凭证、停产停业期限等相关证明材料。房屋征收部门与被征收人共同委托依法设立的评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果给予补偿。

（六）因征收房屋给予被征收人的补偿和奖励

1. 因征收房屋给予被征收人的补偿

（1）被征收房屋已安装水“一户一表”的，每户补偿750元。

（2）被征收房屋已安装电“一户一表”的，每户补偿240元。

（3）电话、宽带移机每门补偿108元。

（4）空调移机补偿费：柜机每台补偿340元；挂机每台补偿210元。

（5）空气能热水器、太阳能热水器拆装每台补偿400元。

（6）燃气热水器、电热水器拆装每台补偿210元。

（7）管道煤气初装费：套房每户补偿1500元；幢房每户补偿3300元。

上述条款中未明确的固定设施补偿由评估确定，并按照评估结果给予补偿。选择货币或房票方式补偿的，固定电话、网络、空调、太阳能热水器、电热水器拆装等补偿费，按一次补偿；选择房屋产权调换的，按二次补偿。

2. 因征收房屋给予被征收人的奖励

（1）被征收房屋为非公寓式住宅，选择高层公寓式住宅产权调换的，按被征收房屋评估价值（不含室内装修、附属物等补偿费和其他补助费）20%的标准给予奖励。

（2）被征收房屋为多层公寓式住宅选择高层公寓式住宅产权调换的，按被征收房屋评估价值（不含室内装修、附属物等补偿费和其他补助费）10%的标准给予奖励。

（3）住宅用房的被征收人选择货币补偿的，被征收房屋土地使用权性质为出让的，按被征收房屋评估价值（不含室内装修、附属物等补偿费和其他补助费）5%的标准给予奖励。被征收房屋土地使用权性质为划拨的不予奖励。

商业用房的被征收人选择货币补偿的，按被征收房屋评估价值（不含室内装修、附属物等补偿费和其他补助费）10%的标准给予奖励。

（4）选择房票安置的被征收人，在房屋征收补偿协议生效后的规定期限内在武义县县域范围购买商品房。被征收房屋用地性质为划拨的，按被征收房屋评估价值（不含室内装修、附属物等补偿费和其他补助费）的 20%予以补助。被征收房屋用地性质为出让的，按被征收房屋评估价值（不含室内装修、附属物等补偿费和其他补助费）的 25%予以补助。被征收人选择房票安置后不再同时享受货币补偿奖励，具体操作办法另行制订。

（5）被征收人在规定的期限内完成签约、腾空房屋的，按以下标准给予奖励：

①被征收人在规定的期限内签订房屋征收补偿协议的：

第 1—20 天签约的，按照建筑面积奖励 300 元/㎡；

第 21—26 天签约的，按照建筑面积奖励 260 元/㎡；

第 27—30 天签约的，按照建筑面积奖励 200 元/㎡。

超过规定期限签约的不予奖励。

②被征收人在规定的期限内腾空房屋的:

第1—20天腾空的，按照建筑面积奖励200元/㎡;

第21—26天腾空的，按照建筑面积奖励160元/㎡;

第27—30天腾空的，按照建筑面积奖励140元/㎡。

超过规定期限腾空的不予奖励。

③征收范围内按网格划分，网格内所有被征收人在房屋征收决定规定的时间内，全部签订房屋征收补偿协议并腾空房屋的，除给予上述奖励外，再按合法建筑面积给予50元/㎡奖励。

（七）被征收人不明确的，由县房屋征收部门报请县人民政府，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

（八）被征收人的被征收房屋建筑面积少于45㎡（县城区内有其他住宅的合并计算）的低保家庭（经民政部门认定），选择货币补偿后，符合公租房保障条件的，纳入公租房保障范围。选择产权调换的，可选择与建筑面积45㎡相近的公寓式住宅产权调换。产权调换房屋建筑面积在45㎡以内的，产权调换房屋价值少于被征收房屋价值的结算差价，产权调换房屋价值多于被征收房屋价值的不结算差价；超过45㎡但不足20㎡部分的按产权调换房屋的市场评估价的50%结算差价，超过20㎡的部分按市场评估价结算。

六、房地产价格评估机构的选定

房地产价格评估机构由被征收人协商选定。房屋征收决定公

告后10日内仍不能协商选定的，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。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3家。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的过半数选票。投票确定或者随机确定的房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证。

七、对评估结果有异议的处理办法

被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向出具评估报告的房地产价格评估机构书面申请复核评估。被征收人或者房屋征收部门对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向金华市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

八、被征收房屋的产权确认和用途认定

被征收房屋的产权确认和用途认定按《武义县房屋征收产权确认办法》（武政发〔2011〕83号）和《武义县房屋征收用途认定办法》（武政发〔2011〕42号）执行。

如上述办法与新颁布实施的相关法律、法规、规章、规定不一致的，按新颁布实施的相关法律、法规、规章、规定执行。

九、其他事项

（一）被征收人选择产权调换的，被征收房屋用地性质为国有出让，则产权调换房屋用地性质为国有出让；被征收房屋用地

性质为国有划拨，则产权调换房屋用地性质为国有划拨。选择熟溪街道下溪滩安置区产权调换的，产权调换房屋用地性质统一为国有出让。被征收房屋用地性质为非国有出让的，以房屋征收决定公告之日为时点，依法补交土地出让金，在产权调换时一并结算。

（二）被征收房屋设有抵押的，按照相关法律、法规的要求办理。

（三）被征收人在本公告征收范围内有多处房屋，若被征收房屋用地性质相同且选择产权调换的，可合并后计算产权调换面积。

（四）被征收非公寓式住宅的共有部分，在规定的签订房屋征收补偿协议期限内，由房屋共有权人自行协商，达成产权分割协议的，可将分摊面积计入产权调换面积；达不成协议的，按共有房屋补偿。

（五）征收范围内半数以上被征收人提出征收补偿方案不符合国务院房屋征收补偿条例和浙江省房屋征收补偿条例的，由县人民政府组织由被征收人代表和公众代表参加的听证会。

（六）根据《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十一条之规定，征收范围内的百分之九十以上被征收人签订附生效条件的补偿协议后，补偿协议方能生效。

（七）被征收人数量和签约比例按户计算。计户方式按《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十八条之规定计户。

（八）达不成补偿协议的规定。

房屋征收决定生效后，房屋征收部门与被征收人在征收决定规定的签约期限内达不成补偿协议的，由房屋征收部门向武义县人民政府提出补偿决定方案。

武义县人民政府对补偿决定方案进行审查，并将补偿决定方案送达被征收人，被征收人应当自收到补偿决定方案之日起十五日内，提出意见并选择补偿方式。逾期未选择补偿方式的，补偿方式由补偿决定确定，补偿决定由武义县人民政府在房屋征收范围内和政府网站予以公告。

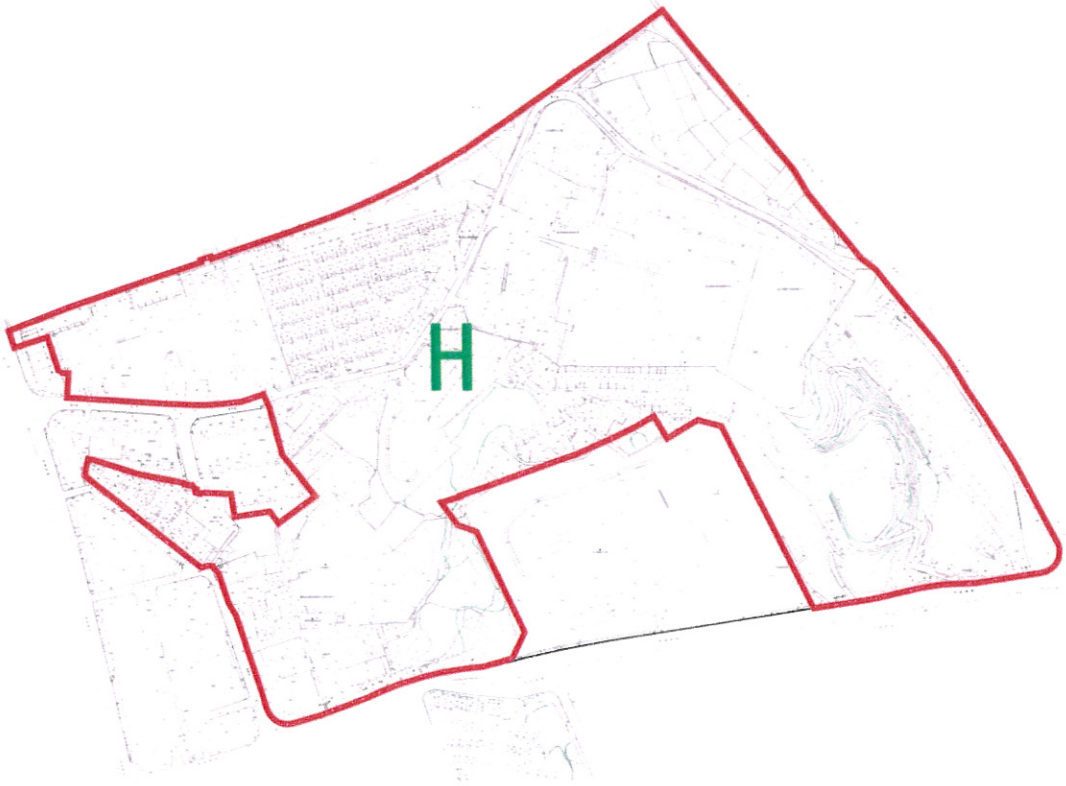
被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁腾空的，由武义县人民政府依法申请人民法院强制执行。

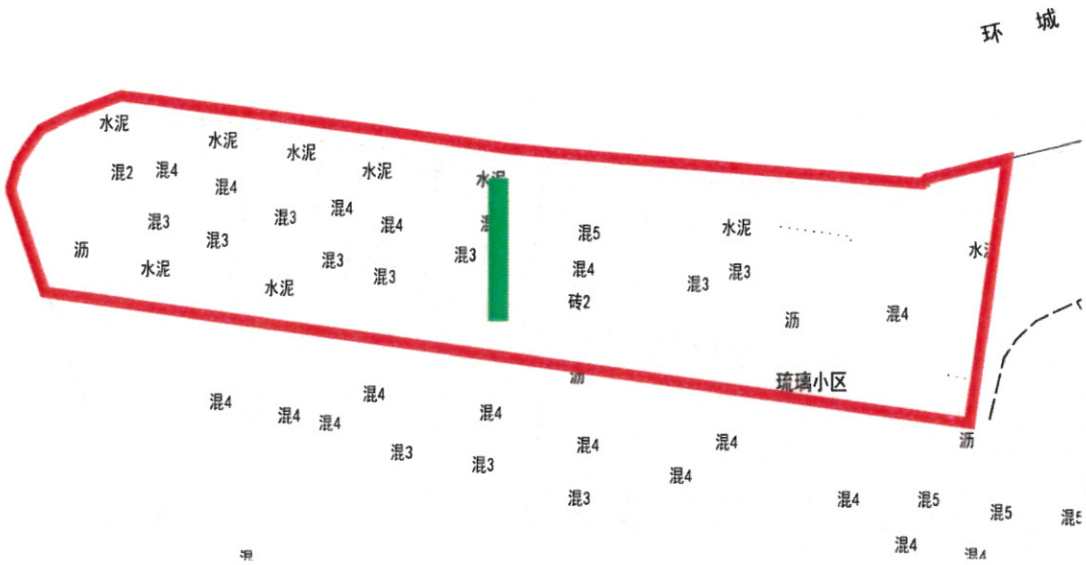
（九）本方案未尽事宜，按照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》、住建部《国有土地上房屋征收评估办法》等有关规定执行，并由房屋征收部门在制定操作办法中明确。

（十）本方案由武义县住房和城乡建设局负责解释。

附件

武义县熟溪街道H、I区块征收范围图




环 城
水泥
混2
混4
混3
沥
琉璃小区
混5
砖2
沥
混4