

新昌县人民政府关于对江北广场项目征收范围内房屋实施征收的决定

为建设江北广场及其附属设施等公共利益需要,提升居民生活品质,提高城市形象,需对江北广场项目征收范围内的房屋实施征收。该项目房屋征收补偿方案经多方论证,在广泛征求意见的基础上,修改完善后向社会公布,房屋征收社会稳定风险已作评估,征收补偿费用已足额到位、专户存储,补偿安置用房已筹措落实,房屋征收实施条件已具备。依据《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》等相关法规政策的规定,决定对江北广场规划红线范围内的房屋实施征收。

- 一、征收目的:为了建设江北广场及其附属设施等公共利益需要,对江北广场项目征收范围内的房屋实施征收。
- 二、征收范围:详见房屋征收红线图。征收房屋总建筑面积约1万平方米,征收总户数94户(家)。
- 三、责任单位:
房屋征收实施单位:新昌县羽林街道办事处;
政策指导单位:新昌县房屋征收办公室;
征收补偿资金筹措单位:新昌县城东投资发展有限公司;
安置用房筹措单位:新昌工业园区管委会。

- 四、实施时间:2017年4月20日至2017年6月15日为房屋征收实施期限,2017年4月30日前为征收评估公示复核期,2017年5月31日前为签约搬迁期,其中2017年5月1日为争先签约起始日期,2017年5月13日为争先签约截止日期,2016年5月25日前为先签约搬迁期。
- 五、征收补偿依据: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》(浙江省人民代表大会常务委员会公告第14号)、《新昌县国有土地上房屋征收与补偿办法》(新政发〔2015〕17号)、《新昌县国有土地上房屋征收补偿补助与奖励实施规定》(新政办发〔2017〕21号)等相关法规政策的规定。
- 六、征收补偿与搬迁义务:房屋征收实施单位按照《江北广场房屋征收补偿方案》及相关法规政策的规定组织实施房屋征收与补偿工作,并履行补偿义务;被征收人按照《江北广场房屋征收补偿方案》与房屋征收实施单位在签约搬迁期限内订立补偿协议,并履行搬迁义务。房

- 屋被依法征收的,其国有土地使用权同时收回。
- 七、行政复议与行政诉讼权利:被征收人对房屋征收决定不服的,可在本决定公告之日起60日内向绍兴市人民政府申请行政复议,或在六个月内向绍兴市中级人民法院提起行政诉讼。
- 八、征收现场办公地点:大道东路251号(原轿车维修中心);
联系电话:0575-86162270;监督举报电话:0575-86761575。

新昌县人民政府
2017年4月20日

江北广场房屋征收补偿方案

为规范江北广场国有土地上房屋征收与补偿活动,维护公共利益,保障被征收房屋所有权人(以下称被征收人)的合法权益,根据国务院、浙江省和新昌县国有土地上房屋征收补偿相关法规政策的规定,结合项目实际情况,特制定本房屋征收补偿方案。

一、征收目的

为了建设江北广场及其附属设施等公共利益需要,提升居民生活品质,提高城市形象,需对江北广场项目征收范围内的房屋实施征收。

二、征收范围

详见房屋征收红线图。

三、调查基本情况

该项目涉及总建筑面积约1.0万平方米,其中住宅约0.9万平方米,非住宅约0.1万平方米;涉及总户数94户,其中住宅93户、非住宅1户。

四、征收补偿依据

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》(浙江省人民代表大会常务委员会公告第14号)(《新昌县国有土地上房屋征收与补偿办法》(新政发〔2015〕17号)(《新昌县国有土地上房屋征收补偿补助与奖励实施规定》(新政发〔2017〕21号)等相关法规政策的规定。

五、被征收房屋用途和面积的确 定

被征收房屋的产权所有人、建筑面积、性质用途以土地使用权证、房屋所有权证为确认依据,权证记载情况与不动产登记簿不一致的,除有证据证明不动产登记簿确有错误外,以不动产登记簿为准;未办理房屋所有权证与土地使用权证,则以其他合法有效凭证为确认依据。确切补偿面积以具有房地产测绘资质的房地产测绘机构测绘面积为准,但测绘复核面积小于权证面积的,按权证记载的房屋建筑面积进行补偿。

征收砖混结构私有住宅房屋,同单元同套型房屋因建筑面积计算规则改变或者申报登记不一致等原因造成房屋所有权证记载建筑面积不一致的,统一按最大套房屋建筑面积进行补偿(带阁楼的顶层房屋除外)。

征收国有土地上单位、个人的合法房屋,给予补偿。房屋征收范围确定后,不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为;违反规定实施的,不予补偿。对房屋合法性、用途性质不明确或有疑问的,由县人民政府组织有关部门本着秉承历史、尊重事实的原则,以权属联合认定小组集体讨论形式予以认定。

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十日内仍不能协商选定的,由房屋征收实施单位组织被征收人按照少数服从多数的原则投票确定。

参加投票的候选房地产价格评估机构不得少于三家。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。

房地产价格评估机构被选定或者确定后,由房屋征收实施单位作为委托人与其签订房屋征收评估委托合同。

七、被征收房屋价值评估的确定

被征收房屋价值评估时点为征收决定公告之日,用于产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权、标准容积率等影响被征收房屋价值的因素。

被征收人合法占用土地面积超过标准容积率部分,可按评估价值给予单独补偿。设定标准容积率为:住宅用房1.5,工业用房1.2,办公、商业及其他用房1.5。

八、对评估结果有异议的救济途径

被征收人或者房屋征收实施单位对估价结果有异议的,应当自收到评估报告之日起十日内,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。复核评估不收取费用。

被征收人或者房屋征收实施单位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十日内,向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

九、征收私有住宅房屋的补偿安置

征收私有住宅房屋,征收补偿安置实行货币补偿和产权调换两种方式。

(一)货币补偿方式

1.被征收房屋及其装修、附属物的价值由依法选定的评估机构评估确定。

2.临时安置补偿费

被征收人自行解决周转用房的,按补偿标准给付临时安置补偿费。补偿标准:按被征收房屋建筑面积每月每平方米10元,计发12个月。

3.货币补偿补助

(1)住宅房屋(含车棚、车库、地下室)按评估比准价乘以被征收房屋建筑面积作为基数,给予20%的奖励。被征收人自房屋征收范围通告之日起12个月内,在本县行政区域内购买新建商品住宅房屋或二手住宅房用于安置的,按以上基数再给予10%的购房奖励(二次交易房价格一律按县政府公布的《二手住宅房区域中心价》计算);但实际购买资金少于被征收房屋市场评估价值的,按实际购房资金的10%奖励。被征收房屋评估价值不包括装修、附属物和其他补偿补助、奖励。

(2)非成套独有私有住宅房屋,超过容积率部分合法土地,按土地市场评估价的20%给予奖励。

(二)产权调换方式

1.住宅房屋安置房源

(1)用于产权调换的安置用房座落在拔茅中学西侧地块。安置用房为期房,预定交付时间为2019年5月底前。拟安排住宅安置用房200套,拟安置房套型面积2种,分别约为122.80平方米、117.18平方米(详见安置房源图文资料)。

(2)安置住房价值评估:本项目安置住房价值由评估被征收房屋的同一家评估机构采取相同的方法、标准评估确定。

2.临时安置补偿费

被征收人自行解决周转用房的,按补偿标准给付临时安置补偿费。补偿标准:按被征收房屋建筑面积每月每平方米10元,计发从搬迁之日起至用于产权调换房屋交付后6个月内。

3. 安置住房的确定

凡在房屋征收决定公告规定的搬迁期内完成签约、腾空交付拆除并选择产权调换的被征收人,按“公开房源、就近安置、公证摇号”的规则落实安置住房(具体安置办法另行制定)。

公开房源:安置住房全部公开。

就近安置:按“征一还一补差、就近套型安置”的原则进行安置。

公证摇号:按公证摇号办法落实安置住房(公证摇号择房办法另行制定)。

4.产权调换中的相关补助

(1)选择产权调换的,其产权调换房屋起始十年的物业管理费和首次物业专项维修资金由房屋征收实施单位承担。

(2)选择高层住宅安置房源的,安置用房的分摊面积部分按市场评估价的50%结算。

(3)安置在毛坯住宅安置用房的,按毛坯住宅安置用房建筑面积期房每平方米200元的标准补助设施及装修费。

(4)征收地上车库和地上自行车库,如安置在地下车库(车位)、地下自行车库的,按市场评估价的60%结算。

(三)私有住宅房屋搬迁补偿费

因征收私有住宅房屋而搬迁的,搬迁补偿费按补偿标准给付两次。补偿标准为:以每户2000元为基数,再按被征收房屋建筑面积10元/平方米。

(四)奖励办法

1.争先签约奖

被征收人在争先签约期截止日之前签约的,按每户每争先一天3000元/天标准奖励,争先签约奖每户最高不超过30000元。

2.签约腾空奖

为鼓励被征收人先签约先搬迁,对被征收人在先签约搬迁期内完成签约搬迁的,按被征收房屋建筑面积200元/平方米标准奖励;对车库(车棚)按被征收车库(车棚)建筑面积300元/平方米标准奖励。

3.自行解决周转用房奖

被征收人自行解决周转用房的,按被征收房屋建筑面积一次性再给予100元/平方米奖励。

(五)特定对象的补偿补助

低收入住房困难家庭的住宅房屋被征收人,其被征收住宅房屋建筑面积每户低于最低补偿建筑面积标准的,县人民政府应当依照下列规定给予补偿补助:

1. 被征收人选择货币补偿的,按照最低补偿建筑面积予以补偿;
2. 被征收人选择房屋产权调换的,用于产权调换房屋的建筑面积不小于最低补偿建筑面积;被征收人对

最低补偿建筑面积部分不支付差价,对超过最低补偿建筑面积部分按照市场评估价支付差价;被征收人无力结算差价的,允许被征收人变更选择货币补偿方式,并凭房屋征收货币补偿协议由住房保障部门优先给予廉租住房保障(被征收人他处另有房屋的除外)。

前款规定的低收入住房困难家庭的住宅房屋被征收人指持有民政局发放的《新昌县最低生活保障社会救济证》和《新昌县困难家庭救助证》,且拥有被征收住宅房屋建筑面积小于四十八平方米的家庭。最低补偿建筑面积标准为四十八平方米。

(六)住宅房屋装修保底补偿优惠措施

装修保底补偿以被征收住宅房屋建筑面积为基数,按房屋建筑面积300元/平方米标准补偿。被征收人选择房屋装修保底补偿方式的,按保底补偿标准予以补偿;被征收人选择装修评估补偿方式的,按评估确定的价值补偿;房屋装修评估价值低于装修保底补偿标准的,按装修保底补偿标准给予补偿。

十、征收非住宅房屋的补偿安置

征收商业、办公、工业、仓储用房,征收补偿安置只实行货币补偿方式。

(一)货币补偿方式

1.被征收房屋及其装修、附属物的价值由依法选定的评估机构评估确定。

2.非住宅房屋一次性支付搬迁和临时安置补偿费

(1)商业用房被征收人选择货币补偿方式的,一次性支付搬迁和临时安置补偿费按被征收房屋评估价值的1%补偿。

(2)办公、仓储用房按被征收房屋评估价值的1%补偿。

(3)工业用房按被征收房屋评估价值的3%补偿。

3.非住宅房屋停产停业损失补偿费

(1)商业、办公、仓储用房按被征收房屋评估价值的5%补偿。

(2)工业用房按被征收房屋评估价值的9%补偿。

4.货币补偿补助

非住宅房屋按被征收房屋评估价值(包括工业企业超过容积率部分土地的价值,不包括装修、附属物)的20%给予奖励。

5.征收工业用房涉及到大型机械设备搬迁、损失及安装补助费用,委托评估机构予以评估确定。

(二)奖励办法

1.争先签约奖(限对商业房屋被征收人进行奖励)

商业房屋被征收人在争先签约期截止日之前签约的,按每户每争先一天1500元/天标准奖励,争先签约奖每户最高不超过15000元。

2.签约腾空奖

为鼓励被征收人先签约先搬迁,对商业、工业、办公、仓储房屋被征收人在先签约搬迁期内完成签约搬迁的,按被征收房屋建筑面积300元/平方米标准奖励。

(三)商业房屋实行装修保底补偿优惠措施

装修保底补偿以被征收商业房屋建筑面积为基数,按300元/平方米标准补偿。被征收人选择房屋装修保底补偿方式的,按保底补偿标准予以补偿;被征收人选择装修评估补偿方式的,按评估确定的价值补偿;房屋装修评估价值低于装修保底补偿标准的,按装修保底补偿标准给予补偿。

十一、其他规定

(一)房屋用途改变的补助

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,可按改变后的房屋用途给予补偿;其中改变为商业用途的(仅指沿街或沿路一层进行商业经营的房屋),应当持有合法有效的营业执照。1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行后,未经规划部门批准改变房屋用途的,仍按原房屋用途给予补偿;对房屋征收决定公告发布时仍从事商业经营并持有合法有效营业执照的,可按补助标准给予一次性经济补助。补助标准为:以被征收房屋所在街(路)的类似商业房屋评估价与该房屋的法定用途评估价之差额以经营场所建筑面积为补助基数。2002年前从事商业经营至今的,给予80%的补助;2002年至2007年3月29日期间从事商业经营至今的,给予70%的补助;2007年3月30日至2011年1月20日期间从事商业经营至今的,给予50%的补助;2011年1月21日始从事商业经营至今,且从事商业经营时间在一年以上的,给予30%的补助。

(二)因私有房屋被征收,被征收人选择货币补偿用以重新购置房屋,并且购房成交价格不超过货币补偿的,对新购房屋免征契税;购房成交价格超过货币补偿的,对差价部分按规定征收契税。因私有房屋被征收,被征收人选择产权调换不需缴纳产权调换房屋差价的,对新换房屋免征契税;缴纳房屋产权调换差价的,对差价部分按规定征收契税。

(三)征收设有抵押权的房屋,依据担保法律法规的规定执行。

(四)为妥善解决因征收住宅房屋造成被征收人子女的人学困难问题,凡属房屋征收决定公告发布时户籍在册人员,自房屋征收决定公告发布之日起7年内需入学的(指小学和初中),被征收人可以选择征收地所在学区学校入学,也可以选择安置地所在学区学校入学。

(五)本征收补偿方案未尽房屋征收补偿事项,按照房屋征收有关政策规定执行。

十二、责任单位

房屋征收实施单位:新昌县羽林街道办事处;
征收补偿资金筹措单位:新昌县城东投资发展有限公司;
安置用房筹措单位:新昌工业园区管委会;
政策指导单位:新昌县房屋征收办公室。

十三、征收实施时间

征收期限、签约搬迁期与先签约搬迁期以县人民政府发布的房屋征收决定公告为准。