新昌县人民政府关于对下司巷旧城区改建项目征收范围内房屋实施征收的决定

因下司巷旧城区改建项目需要,需对下司巷旧城区改建项目征收范围内的房屋实施征收。下司巷旧城区改建项目征收范围确定后,南明街道办事处组织征询被征收人的改建意愿,同意改建率为95.16%,符合相关规定,可进行下司巷旧城区改建项目。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到位,房屋征收实施条件已具备。经县政府常务会议研究,决定对下司巷旧城区改建项目房屋征收规划红线范围内的房屋实施征收。

一、征收目的:因下司巷旧城区改建项目需要,对下司巷旧城区改建

附件

下司巷旧城区改建项目房屋征收补偿方案

为规范下司巷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

因旧城区改建需要,需对下司巷区块范围内的房屋实施征收。

二、征收范围

征收范围为:东至文体路,南至人民中路,西至规划红线,北至鼓山东路(详见下司巷房屋征收红线图)。

三、调查基本情况

该项目征收房屋总建筑面积约7.8万平方米,征收总户数约516户(家)(最终的户数以签订的房屋征收补偿协议份数为准)。

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[2019]16号)等相关法规政策的规定。

五、征询改建意愿

因下司巷旧城区改建项目需要征收房屋,房屋征收范围确定后,由房屋征收实施单位组织征询被征收人的改建意愿;百分之九十以上被征收人同意改建的,方可进行。

六、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、性质用途以不动产权证(房屋所有权证、土地使用证)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;未办理不动产权证(房屋所有权证、土地使用证),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,除有证据证明权证面积确有错误外,按权证记载的房屋建筑面积进行补偿。

征收砖混结构个人住宅房屋,同一楼栋单元相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。

七、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;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,或采取摇号、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。

八、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未达到标准容积率的,多余部分土地,按房地产价格评估机构根据相关规定评估后确定的评估价值予以补偿。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。

三、责任单位

房屋征收部门:新昌县住房和城乡建设局;

房屋征收实施单位:新昌县南明街道办事处;

征收补偿资金筹措单位:新昌县城市建设投资集团有限公司、新昌县旅游集团有限公司;

安置用房责任单位:新昌县住房和城乡建设局、新昌县城市建设投资集团有限公司、新昌县南明街道办事处;

搬迁企业生产发展用地落实责

任单位:新昌县高新技术园区管委会、新昌经济开发区管委会。

四、实施时间:2019年8月13日至2020年3月31日为房屋征收实施期限;2019年12月6日至2019年12月15日为征收评估公示复核期;2020年1月15日前为签约期,其中2019年12月30日前可全额享受争先签约奖,2020年1月8日为享受争先签约的截止日期,2020年2月19日前为先搬迁期,2020年2月29日前为搬迁期。

五、征收补偿依据:根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》、《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[2019]16号)等相关法规政策的规定。

六、签订附生效条件的补偿协议:因下司巷旧城区改建项目需要征收房屋的,房屋征收实施单位与被征收人签订附生效条件的补偿协议。在签约期限内达到签约比例百分之九十的,补偿协议生效;未达到上述签约比例的,补偿协议不生效,房屋征收决定效力终止。房屋征收决定依法终止的,县人民政府予以公告,并书面告知被征收人。

七、征收补偿与搬迁义务:房屋征收实施单位按照《下司巷旧城区改建项目房屋征收补偿方案》及相关法规政策的规定组织实施房屋征收与补偿工作,补偿协议生效后履行补偿义务;被征收人按照《下司巷旧城区改建项目房屋征收补偿方

案》与房屋征收实施单位在签约期限内订立补偿协议,补偿协议生效后履行搬迁义务。房屋被依法征收的,其国有土地使用权同时收回。

八、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。

九、征收现场办公地点:新昌县南明街道人民中路257号(建设银行新昌县支行东侧);联系电话:0575-86012555;监督举报电话:0575-86073075。

附件:下司巷旧城区改建项目房屋征收补偿方案

新昌县人民政府
2019年10月22日

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未达到标准容积率的,多余部分土地,按房地产价格评估机构根据相关规定评估后确定的评估价值予以补偿。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。

九、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。

十、征收住宅房屋的补偿安置

征收住宅房屋,征收补偿安置实行货币补偿和产权调换两种方式,被征收人只能选择一种补偿安置方式。

(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房地产价格评估机构评估确定。
- 2.临时安置补偿费。

住宅房屋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12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)按评估均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红线通告之日(房屋征收决定未作出或效力终止的除外)或房屋征收补偿协议生效之日起24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用于安置的,按以上基数再给予10%的购房奖励(二次交易房屋补偿一律按县政府公布的《二手住房区域中心价》计算);但实际购买资金少于基数的,按实际购房资金的10%奖励。重新购房奖励的操作程序按照《新昌县住房和城乡建设局关于货币安置10%重新购房奖励相关规定的通知》(新建[2017]197号)。

(2)非成套独有个人住宅房屋,被征收房屋建筑面积未达到规定容积率的,多余部分土地,按房地产价格评估机构根据相关规定评估后确定的评估价值予以补偿,并按上述多余部分土地评估价值的20%给予奖励。

(二)产权调换方式。

1.住宅房屋安置房源。

(1)住宅产权调换为现房安置,安置地为南明新村安置房(2017年第二期拆迁项目南明新村、大佛寺北人口综合整治提升工程房屋征收、2017年第三期拆迁项目历史文化街区建设工程房屋征收、2018年第一期拆迁项目柞桥里房屋征收选择后的剩余房源)。安置用房以毛坯房交付,安置用房土地性质为国有划拨土地。安置用房为待建高层期房,预定交付时间为搬迁之日起不超过24个月(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时一家房地产价格评估机构同一时点采取相同的方法,标准评估确定。

2.临时安置补偿费。

住宅房屋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12元,计发从搬迁之日起至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签约搬迁期内完成签约、腾空交付拆除并选择产权调换的被征收人,参照《新昌县历史文化街区建设工程房屋征收产权调换安置办法》(新政办发[2017]176号)的规定落实安置住房。

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)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每平方米200元的标准补助设施及装修费。

(3)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。

(4)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。

(三)住宅房屋搬迁补偿费。

因征收住宅房屋而搬迁的,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.为鼓励被征收人先签约先搬迁,对住宅房屋被征收人在先签约期内签约,并在先搬迁期内完成搬迁的,给予以下奖励:

(1)争先签约奖

被征收人在先签约搬迁截止日之前争先签约的,按最高给予每户30000元奖励。

(2)签约腾空奖

对住宅房屋按被征收房屋建筑面积每平方米200元标准奖励;对车库(车棚、地下室)按被征收车库(车棚、地下室)建筑面积每平方米300元标准奖励。

2.自行解决周转用房奖。

住宅房屋被征收人自行解决周转用房的,按被征收房屋建筑面积每平方米100元标准奖励。

(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公租房保障(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48平方米的家庭。最低补偿建筑面积标准为48平方米。

(六)个人住宅房屋装修保底补偿优惠措施。

装修保底补偿以被征收个人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。

十一、征收非住宅房屋的补偿安置

征收商业房屋征收补偿安置实行货币补偿和产权调换两种方式,被征收人只能选择一种补偿安置方式;征收办公、工业、仓储用房,征收补偿安置实行

货币补偿方式,原则上不作产权调换安置。

(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房地产价格评估机构评估确定。

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(工业企业房屋建筑面积未达到规定容积率的,未达到规定容积率而多余部分土地,其价值按房地产价格评估机构根据相关规定评估后确定的价格计算后,应包括在前述房屋评估价值内,但不包括装修、附属物的价值)的20%给予奖励。

5.重大设施搬迁损失补偿费是指用于补偿被征收房屋电梯、中央空调、电信总机、监控系统、变配电系统及其他特殊设施设备搬迁后无法恢复使用造成的损失。

重大设施搬迁损失补偿费应当经具有相应资质的评估机构按重置价格结合成新扣除残值进行评估。房屋征收实施部门按评估结果支付补偿费的,重大设施由被征收人自行处置。

(二)商业房屋产权调换方式。

1.商业房屋安置房源。

(1)商业房屋产权调换为现房安置,安置房源为金山花园。安置房源套型面积有7种,分别为27.47平方米、28.22平方米、50.13平方米、51.59平方米、98.1平方米、114.89平方米、141.23平方米(详见安置房源图文资料)。

(2)商业安置用房评估比准价格:本项目商业安置用房价值由被征收房屋的同一家房地产价格评估机构采取相同的方法,标准评估确定。

2.商业用房被征收人选择产权调换的,过渡期限在12个月内的,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;过渡期限超过12个月的,临时安置补偿费按实际月份结算(每月标准为按被征收房屋评估价值的0.05%补偿)。

3.商业用房停产停业损失补偿费按被征收房屋评估价值的5%补偿。

4.商业安置用房的确定。

凡在房屋征收决定公告规定的签约搬迁期内完成签约、腾空交付并选择产权调换的商业房屋被征收人,按“公开房源、就近套型、公证摇号”的规则落实商业安置用房(具体安置办法另行制定)。

安置方式: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商业安置用房(公证摇号择房办法另行制定)。

(三)奖励办法。

为鼓励被征收人先签约先搬迁,对非住宅被征收人在先签约搬迁期内完成签约搬迁的,给予以下奖励:

- 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争先签约的,按最高给予每户15000元奖励。

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。

(四)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。

十二、其他规定

(一)签订附生效条件的补偿协议。

下司巷旧城区改建项目,由房屋征收实施单位与被征收人签订附生效条件的补偿协议。在签约期限内达到签约比例百分之九十的,补偿协议生效;未达到上述签约比例的,补偿协议不生效,房屋征收决定效力终止。房屋征收决定效力终止的,县人民政府予以公告,并书面告知被征收人。

(二)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。补助标准按《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[2019]16号)执行。

(三)因个人房屋被征收,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。因个人房屋被征收,被征收人选择产权调换无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。

(四)征收没有抵押权的房屋,依据担保法律法规的规定执行。

(五)为妥善解决因征收住宅房屋造成被征收人子女的入学困难问题,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。

(六)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。

十三、责任单位

房屋征收部门:新昌县住房和城乡建设局;

房屋征收实施单位:新昌县南明街道办事处;

征收补偿资金筹措单位:新昌县城市建设投资集团有限公司、新昌县旅游集团有限公司;

安置用房责任单位:新昌县住房和城乡建设局、新昌县城市建设投资集团有限公司、新昌县南明街道办事处;

搬迁企业生产发展用地落实责任单位:新昌县高新技术园区管委会、新昌经济开发区管委会。

十四、征收实施时间

征收期限、签约期、搬迁期与先签约期、先搬迁期以县人民政府发布的房屋征收决定公告为准。