

# 天台县下清溪区块改造项目和三井殿以西 区块改造项目房屋征收补偿安置实施方案

## （征求意见稿）

为保障被征收房屋所有权人（简称被征收人）的合法权益，维护公共利益，推进下清溪区块改造项目房屋征收工作的顺利实施，根据国务院《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》《天台县人民政府办公室关于印发天台县国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（天政办发〔2022〕16号）等有关规定，结合本区块房屋征收的实际，特制定本实施方案。

### 第一章 征收补偿

**第一条** 房屋征收范围：下清溪区块改造项目和三井殿以西区块改造项目征收红线范围内的房屋及附属物。

**第二条** 凡在下清溪区块改造项目和三井殿以西区块改造项目征收红线范围内，对被征收人合法的房屋及其附属物实施征收，并需要对被征收人补偿安置的，适用本实施方案。

**第三条** 房屋征收部门为天台县住房和城乡建设局；房屋征收实施单位为天台县人民政府赤城街道办事处；征收范围内的房屋所有权人为被征收人。

**第四条** 征收个人住宅、商业、商住用房，被征收人可选择货币补偿、房屋产权调换或市场化安置，被征收人有权选择其中一种补偿安置形式。用于产权调换房屋的建筑面积，不考虑被征收房屋的共有人数量、登记户口等因素。

**第五条** 市场化安置按照《天台县人民政府办公室关于天台县国有土地上房屋征收市场化安置实施办法的通知》（天政办发〔2023〕8号）规定执行。

**第六条** 被征收房地的价值补偿，以不低于本区块县政府房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地的市场价格评估确定。

**第七条** 评估机构选择按照《天台县人民政府办公室关于印发天台县国有土地上房屋征收评估实施办法的通知》（天政办发〔2020〕36号）文件有关规定执行。

**第八条** 附属物、室内装饰装修、附属设施等按照重置价结合成新评估补偿。征收未超过批准期限的临时建筑，按照重置价结合成新给予补偿，不予产权调换。

**第九条** 征收范围内的违法建筑，超过批准期限的临时建筑以及非法埋设的地基，必须在公告规定的搬迁期限内自行拆除，自拆清理费按房屋评估价的60%结算，装修补助费按评估价结算，不予产权调换。

**第十条** 仅征收公共分摊门头、走廊等附属建筑部分的，不予产权调换，只实行货币补偿。

征收个人住宅有效产权证书载明为储藏室、车库、厕所

等附属用房及地下室，原则上实行货币补偿，不予产权调换。

**第十一条** 征收设有抵押权的房屋，抵押人与抵押权人应当就抵押权及其所担保债权的处理问题进行协商，并向抵押登记部门办理抵押注销手续后，被征收人方可取得补偿款或安置用房。

被征收房屋未能在签订补偿协议前注销抵押登记，且被征收人选择货币补偿的，房屋征收实施单位应当将被征收房屋评估价值部分的补偿款向公证机关办理提存公证，并将提存公证情况通知抵押权人。

**第十二条** 征收个人住宅，被征收房屋建筑面积小于五十平方米，且被征收人属于低收入住房困难家庭的，依照下列规定优先给予住房保障：

（一）被征收人选择货币补偿的，其被征收住宅房屋建筑面积小于五十平方米最低补偿建筑面积标准的，不足五十平方米部分按评估中准价格给予低收入住房困难补偿，但被征收人它处另有房屋的除外；

（二）被征收人选择房屋产权调换的，产权调换房屋建筑面积五十平方米部分价值大于等于被征收房屋补偿价值部分不结算差价。

产权调换房屋建筑面积超过五十平方米部分，按房地产市场评估价结算。

（三）被征收人选择市场化安置的，给予五十平方米拟原地改造区块安置房市场化评估比准价格的补偿。给予补偿部分价值大于等于被征收房屋补偿价值部分不结算差价。

前款规定的低收入住房困难家庭的具体标准，参照《天台县人民政府办公室关于印发天台县城镇公共租赁住房管理暂行办法的通知》（天政办发〔2020〕28号）第十六条规定执行。

**第十三条** 征收红线范围内的自留地、菜园地、其它用地和未经批准的宅基地、天井（道地）按 159 元/平方米补偿。

**第十四条** 家用设施搬迁补偿标准为：电话 156 元/门，有线电视 320 元/门，供水 800 元/户，单相电表 250 元/户，三相电表 800 元/户。

**第十五条** 征收学校、医院、交通、水利、电力等社会公益事业房屋及其他用途用房，实行货币补偿。确需迁建的，按照县城规划的要求统筹安排。征收村集体用房原则上实行货币补偿。搬迁费按市场评估价进行结算。

征收企业的厂房、仓库、办公等用房，原则上实行货币补偿。对符合国家产业政策确需重建的，可迁入工业园区以协议出让方式安置。用于安置的工业用地面积原则上实行等面积安置。条件允许下，如确需增加安置面积，安置的工业用地面积可适当增加，增加面积部份不得超过被征收企业合法用地面积的 50%。被征收和用于安置的工业用地面积按市场评估价进行结算。

## 第二章 征收安置

**第十六条** 征收个人住宅，被征收人选择产权调换的，

采用公寓式住宅安置。

安置指标以被征收房屋的合法建筑面积或合法建筑占地面积为依据，同一征迁区块内以户为单位，被征收人仅可选择其中一种安置依据。

安置指标按以下安置比例计算确定：立地式住宅以合法建筑面积为依据的采用 1:1 进行安置，以合法建筑占地面积为依据的采用 1:3 进行安置（中山西路按天政发〔2003〕70 号文件作降层改造，已实施补偿安置的，以合法建筑面积为依据采用 1:1 进行安置）；公寓式住宅（不包括立地式住宅改变成公寓式住宅）以合法建筑面积为依据的采用 1:1.2 进行安置。

指标面积仅可安置一套，安置指标面积在同一安置区内安置的，公寓式相邻安置套型区间内可就高选择套型安置；如多套安置遇套型不可分割的，安置面积累计不得超过安置指标面积 30 m<sup>2</sup>。安置房的建筑面积，以具有法定资质的房产测绘公司测定为准。

以户为单位，对选择产权调换的被征收人实行安置房指标回购政策。在被征收人至少保留一套安置房的前提下可实行回购，回购价格按安置房的市場评估价进行结算，原则上回购协议应与补偿安置协议同时签订。

**第十七条** 公寓式安置房安置地点为铺前安置区。

安置房价格：以区块县政府房屋征收决定公告发布之日为评估基准日的市場评估价格确定。

选择铺前安置区公寓式安置的，被征收人每户可认购一

个地下车位，地下车位价格以本区块县政府房屋征收决定公告之日为评估基准日的市场评估价的 85%确定。

**第十八条** 征收临街商业用房以有效产权证书载明商业或商住用途确定，被征收人选择临街商业安置的，原则上以合法商业建筑面积实行等面积安置，有效产权证书中未明确商业面积的商住房屋仅限临街底层营业用房按商业安置。被征收的商业用房和用于安置的商业用房以县政府房屋征收决定公告之日为评估基准日的市场评估价格确定。

商住用房选择临街商业用房安置后，可按合法建筑占地面积 1:3 标准或合法建筑面积 1:1 标准扣除商业用房面积后安置公寓式住宅。

商业用房安置地点为铺前安置区。

**第十九条** 征收改变用途的合法（或经认定为合法的）住宅用房，按下列方式执行：

（一）1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》施行前已改变为商业用途并以商业用途延续使用，并持有合法有效营业执照和完税凭证的临街底层房屋，根据房屋所有权人申请依法确定商业用房和具体营业面积后，按照商业用房评估价值的 10%扣减土地收益金，然后按照商业用房进行补偿和安置。

（二）除本条第一款第（一）项情形外，未经规划审批部门批准改变为商业用途的合法建筑，一律按原住宅性质进行补偿和安置（包括补助、奖励等）。但在征收决定发布之前已改变用途且到“签约期限”公告之日连续营业满 2 年

(含)以上,并持有合法有效营业执照和完税凭证的临街巷底层房屋,可再按改变为商业用房的评估价值与改变用途前的住宅房屋评估价值差额的50%给予补偿,改变用途的底层房屋面积按底层实际营业面积确定。具体营业用房建筑面积认定根据房屋所有权人申请依法审核确定。

2010年10月1日《浙江省城乡规划条例》施行后依法临时改变用途的房屋在批准期限内被征收的,按本条第一款第(二)项执行,但退还剩余期限的土地收益金。

临时用房、附属用房等改变用途的,不执行本条标准。

**第二十条** 公寓式住房以国有划拨方式安置的,被征收房屋原为国有出让的,由被征收人在安置房交付之日起六个月内自行到有关部门办理转换手续,原用地面积相等部分由划拨转为出让所产生的相关费用,凭出让合同及缴纳凭证由房屋征收实施单位按实支付给被征收人。

### **第三章 过渡方式和临时安置补助费、搬迁费及停业损失**

**第二十一条** 临时安置补助费标准:

(一)住宅用房标准:

被征收人选择货币补偿的,立地式住宅用房按被征收房屋合法建筑面积每平方米85元或按被征收房屋合法建筑占地面积每平方米255元,公寓式住宅用房按房屋合法建筑面积每平方米105元的标准一次性支付临时安置补助费;

被征收人选择房屋产权调换的,立地式住宅用房按被征

收房屋合法建筑面积每平方米 12 元/月或被征收房屋合法建筑占地面积每平方米 36 元/月计发临时安置补助费；公寓式住宅用房按房屋合法建筑面积每平方米 15 元/月计发。

选择产权调换的，过渡方式原则上由被征收人自行落实临时周转用房，征收实施单位支付给被征收人从签订《产权调换协议书》并腾空房屋之月起至安置房交付后六个月止的临时安置补助费。

被征收人选择市场化安置的，参照市场化安置按照《天台县人民政府办公室关于天台县国有土地上房屋征收市场化安置实施办法的通知》（天政办发〔2023〕8 号）规定执行。

## （二）商业用房标准：

选择货币补偿的按被征收房屋合法商业建筑面积每平方米 140 元一次性支付临时安置补助费。

选择产权调换的进行现房安置，征收实施单位按被征收房屋合法商业建筑面积每平方米 20 元/月支付给被征收人至安置房交付后两个月的临时安置补助费。

被征收人选择市场化安置的，参照市场化安置按照《天台县人民政府办公室关于天台县国有土地上房屋征收市场化安置实施办法的通知》（天政办发〔2023〕8 号）规定执行。

## **第二十二条 搬迁费标准：**

### （一）住宅用房标准：



选择货币补偿的，按被征收房屋合法建筑面积每平方米 13 元或按被征收房屋合法建筑占地面积每平方米 39 元的标准支付。

选择产权调换的，征收实施单位一次性两次合计支付搬迁费。

被征收人选择市场化安置的，参照市场化安置按照《天台县人民政府办公室关于天台县国有土地上房屋征收市场化安置实施办法的通知》（天政办发〔2023〕8 号）规定执行。

## （二）商业用房标准：

选择货币补偿的，按被征收房屋合法商业建筑面积每平方米 30 元的标准支付。

选择产权调换的，征收实施单位一次性两次合计支付搬迁费。

被征收人选择市场化安置的，参照市场化安置按照《天台县人民政府办公室关于天台县国有土地上房屋征收市场化安置实施办法的通知》（天政办发〔2023〕8 号）规定执行。

**第二十三条** 非住宅用房临时安置费、搬迁费及停业损失：

商业用房停业损失，由评估机构按征收当年商业建筑面积（或经认定的商业建筑面积）部分的月净收益（以上一年度上报税务部门的月平均利润值为准）或月租金为依据评估

确定。

企业停产、停业的经济损失及临时安置费，以货币形式一次性支付给被征收人，金额按企业房地评估总额的 10% 计算；物资搬移、设备拆装费用按房地评估总额的 5% 计算或按实评估。

## 第四章 补助和奖励

### 第二十四条 房屋征收补助费标准：

被征收人选择货币补偿的，按被征收合法房地评估价值的下列比例给予货币补助：

（一）住宅用房按房地市场评估价的 25% 计算；

（二）商业用房被征收房地评估价值 200 万元以下部分按房地市场评估价的 15% 计算；200 万元（含）以上 500 万元以下部分按房地市场评估价的 10% 计算；500 万元（含）以上部分为按房地市场评估价的 5% 计算；

（三）本区域内工业用房（包括仓储用房）按土地评估总价的 30% 计算。

（四）其他用途用房（包括公共管理、公共服务、交通运输等）按房地市场评估价的 20% 计算。

被征收人选择房屋产权调换的，公寓式安置房价格在安置指标内按市场评估价的 15% 进行补助，超指标安置面积按市场评估价进行结算；商业用房安置房价格等面积部分按市场评估价的 15% 进行补助，因房型不可分割因素超出等面积部分按市场评估价进行结算。

被征收人选择市场化安置的，参照市场化安置按照《天台县人民政府办公室关于天台县国有土地上房屋征收市场化安置实施办法的通知》（天政办发〔2023〕8号）规定执行。

### **第二十五条** 合法房屋征收奖励标准：

被征收人在2023年6月20日前完成签约且在规定时间内腾空房屋并交付征收实施单位的，商业用房按建筑面积500元/平方米给予奖励；住宅用房按建筑面积500元/平方米或按建筑占地面积1250元/平方米给予奖励；其他用途用房（包括公共管理、公共服务、交通运输等）按建筑面积100元/平方米给予奖励。本区块内工业用房（包括仓储用房），被征收人在规定签约期限内签订房屋征收补偿安置协议的，按合法用地面积20万/亩给予奖励；在规定时间内腾空交付征收实施单位的，按合法用地面积10万/亩给予奖励。

被征收人在2023年6月21日—2023年6月30日内完成签约且在规定时间内腾空房屋并交付征收实施单位的，商业用房按建筑面积200元/平方米给予奖励；住宅用房按建筑面积200元/平方米或按建筑占地面积500元/平方米给予奖励；其他用途用房（包括公共管理、公共服务、交通运输等）按按建筑面积50元/平方米给予奖励。本区块内工业用房（包括仓储用房），被征收人在规定签约期限内签订房屋征收补偿安置协议的，按合法用地面积10万/亩给予奖励；在规定时间内腾空交付征收实施单位的，按合法用地面积5

万/亩给予奖励。

**第二十六条** 有下列任何一种行为的，取消被征收人的奖励政策：

- （一）未在签约期限内签订补偿安置协议的；
- （二）未在规定时间内腾空房屋并交付征收实施单位管理的；
- （三）被征收房屋被依法强制征收的。

## **第五章 动迁和结算办法**

**第二十七条** 被征收人选择货币补偿的，按本方案第六条、第八条等有关条款规定结算。

被征收人选择产权调换的，被征收房地产的评估价款与安置房的价款实行差额结算。

**第二十八条** 被征收房屋及附属设施由被征收人腾空后交由征收实施单位。被征收人不得将房屋和已作价补偿的所有附属设施损坏，否则在补偿款里按价扣赔。涉及文保单位、历史建筑（包括保护范围和控制地带内）的房屋，将依据相关法律予以追究。

**第二十九条** 被征收人选择房屋产权调换的，征收实施单位与被征收人签订征收补偿安置协议，被征收人在规定时间内腾空被征收房屋，经征收实施单位验收合格先予支付6个月的临时安置补助费和搬迁费，其余被征收房屋各项补偿款在安置房交房前结清。

现房安置的，被征收房屋各项补偿款在安置房交房前一

次性结清。

**第三十条** 选择货币补偿的补偿费支付，在签订征收补偿协议后，被征收人腾空被征收房屋，经征收实施单位验收合格后结算。

**第三十一条** 选择房屋产权调换形式安置的，通过抽签形式按序号选择安置用房。

## 第六章 其他

**第三十二条** 签约期限自县政府作出本区块《房屋征收决定》的公告发布之日起至2023年6月30日。

**第三十三条** 被征收房屋的建筑面积和用地面积（包括建筑占地面积），按被征收房屋不动产权利证书或者其他合法的房地凭证记载的面积为依据进行认定；其他合法的房地凭证未记载的，其建筑面积和建筑占地面积按相关规定，由房屋征收实施单位组织调查丈量，依法予以认定。

**第三十四条** 本实施方案未详细规定的按照《天台县人民政府办公室关于印发天台县国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（天政办发〔2022〕16号）执行，具体应用中未尽事宜也可另行拟定补充细则。

**第三十五条** 本区块内涉及集体土地上的房屋征收补偿与安置标准按照本实施方案执行。

**第三十六条** 本方案自公布之日起实施。