庆元县仑山路地块老旧小区改造（大搬快聚富民安居）项目国有土地上房屋征收和补偿安置方案

因仑山路地块老旧小区改造（大搬快聚富民安居）项目的需要，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》《庆元县国有土地上房屋征收与补偿办法》《庆元县房屋征收推行“市场化安置”的实施办法》等有关法律、法规和规定，结合本项目的实际情况，制定如下房屋征收补偿安置方案。

一、征收目的

完善城市功能，改善居住环境，提高城市品位。

二、征收范围和被征收房屋基本情况

 征收范围东至原老林业局征收地块、金水湾围墙，南至松源溪，西至松源街，北至新建路（具体以本项目房屋征收红线图为准)。项目涉及该范围内国有土地上房屋总户数和建筑面积以实际征收补偿结果为准。

三、房屋征收部门及房屋征收实施单位

(一)庆元县土地和房屋征收工作指导中心为本项目房屋征收部门。

(二)庆元县老城区改造提升指挥部为本项目房屋征收实施单位。

四、签约期限和搬迁期限

本项目签约期限30日，搬迁期限30日，具体起止日期由房屋征收部门另行公告。

五、征收时点

(一)评估时点：被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日；用于“政府安置房”产权调换的安置用房价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致（住宅用房超面积安置部分及商业用房、工业用房等值之外安置用房面积部分以交房时为评估时点）。

用于“市场化安置”产权调换的安置房不进行评估，其房屋价值以被征收人与房地产开发企业签订的《商品房销售合同》中约定的金额为准。

评估价值由依法选定的具有相应资质的房地产价格评估机构评估，国有出让土地上的房屋按照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定的价值给予补偿；被征收房屋为国有划拨土地上的房屋的，按照国有出让土地上房屋的评估价值的96%给予补偿（根据我县其他相关政策,实际应缴出让金少于4%的，按实际应缴金额予以扣除）。

(二)征收过程在产权认定、低收入家庭认定等环节，需要确定房屋状况和产权人家庭状况的，以房屋征收决定公告之日的状况为准。

六、房屋征收补偿

**(一)补偿对象**

本项目补偿对象为征收范围内被征收房屋所有权人。被征收房屋面积以《房屋所有权证》或其他合法房产凭证上记载的建筑面积为准。

对征收范围内未经登记的建筑及用途不明确的房屋，由相关行政主管部门调查、认定后，依法处理。

**(二)住宅房屋补偿方式**

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

**1.货币补偿**

（1）被征收人选择货币补偿的，在被征收住宅房屋按评估价值给予补偿的基础上，另给予房屋评估价值（不含装修及附属物评估价值，下同）5%的货币补贴。

（2）被征收房屋建筑面积不足45平方米（本县范围内另有住房一并计算，下同），且被征收人属于低收入住房困难家庭的，被征收房屋按照补足45平方米建筑面积的评估价值给予货币补偿，在此基础上再给予房屋评估价值5%的货币补贴。

**2.产权调换**

**（1）“政府安置房”产权调换**

**①安置地点：**教场路原汽运公司和车管所宿舍地块；被征收合法房屋建筑面积小于50平方米的，可选择江滨路原康迪修理厂地块（均为期房）。

**②安置用房：**安置房的土地性质为国有出让，交房期限24个月（建筑设计具体以规划设计方案为准）。

**③安置房套型：**教场路原汽运公司和车管所宿舍地块安置套型建筑面积约为70平方米、90平方米、120平方米、140平方米，江滨路原康迪修理厂地块套型建筑面积约为60平方米。（以实际规划设计方案为准）

补偿建筑面积超过最大安置套型的，可选择多套安置，多套安置在足额抵足安置套型面积后，最后一套向最接近面积的套型上靠。

**④保底安置：**被征收房屋建筑面积不足45平方米，且被征收人属于低收入住房困难家庭的，安置房屋建筑面积不低于45平方米，结算时补交安置房建筑面积超出45平方米部分的价值。

**⑤产权调换补贴：**选择“政府安置房”产权调换的，每户给予被征收合法房屋评估价值10%的产权调换安置补贴。

**⑥结算原则：**被征收房屋和安置房的价值，由同一家房地产价格评估机构采用相同的方法、相同的标准进行评估，结算差价。安置房超过被征收房屋建筑面积部分，以交房时安置房市场评估价结算（如果交房时安置房市场评估价上涨，每户可享受不超过20平方米或被征收房屋面积15%的保护价面积，保护价以征收时安置房市场评估价的120%为上限进行结算）。

被补偿人属于享受最低生活保障待遇残疾人的，在差价结算时给予20%优惠。

安置房的楼层和朝向系数按照庆建发〔2020〕77号文件执行。

**（2）“市场化安置”产权调换**

**①市场化安置的定义**

市场化安置是指征收人根据产权调换政策，将可用于产权调换的具体金额以**《商品房安置购房证明》**（以下简称《证明》）形式出具给被征收人，被征收人凭《证明》自行向我县县域范围内参与市场化安置的房地产开发企业购买商品房进行市场化安置的实物安置方式。

《证明》是征收人给予被征收人购买安置房屋的资金凭证，实行实名制，仅限被征收人使用，不得转让。

**②**被征收人选择市场化安置的，给予被征收合法房屋评估价值20%的补贴。对使用《证明》购买的住宅安置房另给予每套房3万元的附属房购房补贴。

**③《证明》票面金额组成**

《证明》票面金额由被征收合法房屋评估价值、补贴、奖励及附属物补偿费等组成。被征收房屋装修补偿费、搬迁费及临时安置补助费不计入票面金额，由征收人另行补偿。

被征收房屋建筑面积不足45平方米，且被征收人属于低收入住房困难家庭的，《证明》中被征收房屋评估价值补足45平方米后计入《证明》票面金额，其他票面金额组成不变。

**④《证明》使用原则**

被征收人在签约期限内签订房屋征收产权调换协议后，在规定期限内腾空的，自腾空截止日起六个月内凭征收人出具的《证明》，在本县范围内申请市场化安置的开发楼盘购置住宅用途商品房用于安置。被征收人与房地产开发企业签订的《商品房销售合同》上注明的房屋销售总额不得少于《证明》中所注明的安置款总额的**90%**，且《商品房销售合同》上必须注明付款方式为**“商品房安置购房证明”**；使用《证明》的购房人与其他购房人享有同等的权利与义务。

被征收人需要适当延长《证明》使用期限的，可由其本人在《证明》使用截止到日前半个月内提出申请，报经市场化安置工作领导小组办公室同意后延长，延长期限原则上不超过十二个月。因《证明》延期使腾空截止日至购房时间超出六个月的，安置过渡期按超出月数同步延长。

《证明》到期后不申请延期或延期后未在使用期限内使用的，自动失效，该被征收房屋的安置自动调整为本项目的政府产权调换安置点进行产权调换安置。如政府产权调换安置点已无可产权调换的房屋，方可变更为货币补偿进行安置。安置方式变更的，补助、奖励等同步进行相应的调整。

**⑤结算办法**

被征收人与参与市场化安置的房地产开发企业约定好商品房购买事宜后签订《商品房销售合同》，并在《证明》签具相应额度的支付确认意见后交给参与市场化安置的房地产开发企业。房地产开发企业签具《证明》支付确认意见，并填写结算申请报告连同相关要求提供的材料提交相应征收出资单位，按规定进行结算安置款。

征收出资单位按规定与被征收人及其所选择购房的参与市场化安置的房地产开发企业结算后，其余由于被征收人自行选择购买商品房安置所引起的房屋购买差价及其他相关费用，按被征收人与参与市场化安置的房地产开发企业的约定自行结算。

购房后《证明》使用剩余部分申请兑现的，由征收出资单位按照货币补偿的相应政策兑现给被征收人。

**(三)商业用房补偿方式**

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

**1.货币补偿**

被征收人选择货币补偿的，按商业用房市场评估价进行补偿，并另给予房屋评估价值3%的货币补贴。

**2.产权调换**

**（1）****“政府安置房”产权调换**

菇城佳苑剩余安置房（现房）、教场路原汽运公司和车管所宿舍地块安置房（期房），高层建筑交房期限24个月（建筑设计具体以规划设计方案为准）。

被征收人选择产权调换的，给予被征收房屋评估价值10%的产权调换安置补贴，由同一家房地产价格评估机构采用相同的方法、相同的标准进行评估，结算差价。超过被征收房屋评估价值加产权调换安置补贴之和的安置房面积部分，以交房时安置房市场评估价结算（如果交房时安置房市场评估价上涨，每户可享受不超过10平方米的保护价面积，保护价以征收时点安置房市场评估价的110%为上限进行结算）。

**（2）“市场化安置”产权调换**

《证明》票面金额由被征收合法房屋评估价值、补贴、奖励及附属物补偿费等组成。原房屋装修补偿费、搬迁费、临时安置过渡费及停产停业损失费不计入票面金额，由征收人另行补偿。商业用房《证明》可以在本县范围内申请市场化安置的开发楼盘购置商业或住宅用途商品房，其他使用原则和结算办法与住宅用房《证明》一致。

被征收人选择市场化安置的，给予被征收合法房屋评估价值10%的补贴。

**(四)“非改店”补偿方式**

1.非商业用途的合法房屋在1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施之前改变用途为商业营业用房并连续使用至今的，凭营业执照、税务登记证、纳税发票，可按商业用房补偿安置，被征收人需按规定补缴土地收益金或土地出让金。

2.非商业用途的合法房屋在1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施以后，改变用途为商业营业用房并连续使用至今的，凭营业执照、税务登记证、纳税发票，按被征收房屋原法定用途补偿安置后，实际用于营业的房屋，可以按商业用房性质与原房屋性质的市场评估差价予以适当补贴；其补偿单价计算公式：[(商业用房评估价－原房屋用途评估价-土地收益金或者出让金)×（从合法经营起到征收公告发布之日止的年限÷1990年 4月 1日到征收公告发布之日的年限时间）]。

3.非商业用途的合法房屋按商业用房补偿安置和给予“非改店”补贴的，需要补缴土地收益金或土地出让金，国有出让性质的房屋按照商业用房市场评估价的1.5% 补缴，国有划拨性质的房屋按照照商业用房市场评估价的5.5% 补缴。

**(五)工业用房补偿方式**

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择“政府安置房”产权调换。

1. **货币补偿**

工业用房选择货币补偿的，按合法土地上永久性结构建筑物重置价结合成新、合法土地评估价值、机器设备搬迁损失评估价值及停业停产损失补偿之和给予补偿，另给予土地评估价80%的节约集约用地补贴（最高不超过30万元/亩）。

**2.** **“政府安置房”产权调换**

**（1）安置地点：**屏都工业园区。

**（2）**被征收人选择产权调换的，按合法土地上永久性结构建筑物重置价结合成新、合法土地评估价值之和计算被征收房屋价值，给予被征收房屋价值10%的产权调换安置补贴。

被征收工业用房和安置用房的价值，由同一家房地产价格评估机构采用相同的方法、相同的标准进行评估，结算差价。超过被征收房屋评估价值和产权调换安置补贴之和的安置房面积部分，以交房时安置房市场评估价结算。

**(六)办公用房补偿方式**

被征收房屋为办公用房的，参照住宅用房补偿方式进行补偿和安置。

七、临时安置补助费、搬迁费等补偿费用

(一)临时安置补助费

1.本项目征收过渡方式为自行过渡，由被征收人自行落实临时周转用房，房屋征收部门支付临时安置补助费。

2.临时安置补助费按照庆建发〔2020〕77号文件执行。

(二)搬迁补助费、装修补偿、停产停业损失费、附属建筑物及其它设施等补偿费按照庆建发〔2020〕77号文件执行。

(三)被征收人属于享受最低生活保障待遇残疾人的，发放搬迁补助费、临时安置补助费和停产停业损失费时，按照规定标准提高30%。

工业用房停产停业损失费按被征收合法土地价值与土地上永久性结构建筑评估价值之和的5%给予一次性补助。

八、奖励和补助标准

被征收人在规定的期限内完成签约并按时腾空交房的，享受下列奖励和补助：

**(一)签约腾空奖：**住宅和商业用房被征收人在签约期限内签约，前20天被征收人签订征收补偿协议并按规定时间腾空的，按被征收合法房屋建筑面积给予300元/平方米奖励；第21天起按每天30元/平方米减扣签约腾空奖，扣完为止。签约腾空奖的金额不计入《证明》的票面金额。

工业用房被征收人在签约期限内签约，前20天被征收人签订征收补偿协议并按规定时间腾空的，按被征收合法土地上永久性结构建筑面积给予300元/平方米奖励；第21天起按每天30元/平方米减扣签约腾空奖，扣完为止。

**(二)货币补偿奖励：**被征收房屋为住宅用房或商业用房，被征收人选择货币补偿的，给予被征收合法房屋评估价值3%的货币补偿奖励。

**(三)“政府安置房”****产权调换安置奖励：**被征收房屋为住宅用房或商业用房，被征收人选择“政府安置房”产权调换的，给予被征收合法房屋评估价值5%的产权调换安置奖励。

**(四)****“市场化安置”产权调换奖励：**被征收人选择“市场化安置”产权调换，被征收房屋为住宅用房的，给予被征收合法房屋评估价值10%的奖励；被征收房屋为商业用房的，给予被征收合法房屋评估价值5%的奖励。奖励计入《证明》的票面金额。

 **(五)助拆补助：**简易结构和经处罚后可保留使用的违法建筑，配合拆除的，按重置价结合成新加装修价值给予补助。其余非简易结构的违法建筑和超过批准期限的临时建筑，配合拆除的，按重置价结合成新50%加装修价值给予补助。

九、政府安置房选房办法

 被征收人签订征收补偿协议并在规定的搬迁期限内搬迁的，按签订征收协议时间先后顺序选房；同一自然日签约并按时搬迁腾空的，摇号确定选房顺序号。

被征收人签订征收补偿协议但未在规定的搬迁期限内搬迁的，按搬迁时间先后顺序选房；同一自然日搬迁的，按签约时间先后顺序选房，签约搬迁时间相同的，摇号确定选房顺序号。

十、协议生效条件

本项目为旧城改造项目，房屋征收部门与被征收人签订附生效条件的补偿协议。在规定的签约期限内签约比例达到80%以上，补偿协议生效。

十一、告知事项

(一)本方案所称的“户”，原则上按房屋所有权证确定。

(二)政府安置房为装修房的，则装修费用另行结算。

(三)房屋补偿安置方案发布后，房地产价格评估机构对房屋进行实地踏勘，调查被补偿房屋状况，被征收人应提供或者协助搜集被补偿房屋价值评估所必需的情况和资料。

被征收人在搬迁时应向水电等相关部门缴清费用并注销户头，不得私自拆除、更换相关设施设备。

(四)被征收人签订协议后，应当按规定搬迁完毕，办理房屋腾空移交手续，并将被征收房屋交给征收人。不得损坏房屋结构，如有损坏、应照价赔偿。

(五)被征收人在签订协议时，应提交所涉房屋所有权证（不动产权证）、共有权证、土地使用证、工商营业执照、税务登记证明以及有关水电等凭证，并提交身份证和户口簿等证件。

**十二、**本方案未尽事宜，按照相关法律法规及我县有关政策的规定执行。