庆元县松源溪流域综合治理工程（星光溪段）国有土地上房屋征收和补偿安置方案

因庆元县松源溪流域综合治理工程（星光溪段）建设的需要，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》等规定及《庆元县国有土地上房屋征收与补偿办法》《庆元县房屋征收市场化安置办法》等文件精神，结合本项目的实际情况，制定如下房屋征收和补偿安置方案。

一、征收目的

保障松源溪流域星光溪段行洪安全和行人行车安全，改善水环境，实施综合治理。

二、征收范围和被征收房屋基本情况

 见本项目房屋征收红线图。该范围内涉及国有土地上房屋总户数约为3户，建筑面积约为980平方米。

三、房屋征收部门及征收实施单位

**（一）**庆元县住房和城乡建设局为本项目房屋征收部门。

**（二）**庆元县松源街道办事处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20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、征收时点和评估价值

**（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。采用市场化安置购买的商品房不进行评估，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。

**（二）**房屋补偿价值：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；国有划拨土地上的房屋按照国有出让土地上房屋的评估价值的96%给予补偿。根据相关文件精神,在评估国有划拨土地上房屋时，实际应缴出让金少于4%的，按实际应缴金额予以扣除。

**（三）**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《不动产权证书》《房屋所有权证》或其他可以证明其合法产权的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，在被征收房屋按市场评估价值给予补偿的基础上，另给予被征收合法房屋评估价值（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，在此基础上再给予被征收合法房屋评估价值5%的货币补贴。

**2.产权调换**

**（1）安置地点：**安馨嘉园（地址：教场路6号，现房），安置房土地性质为国有出让。

**（2）安置房套型：**安馨嘉园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（以实际测绘为准）。被征收房屋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。

**（3）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。

**（4）产权调换补贴：**被征收人选择产权调换安置方式，每户在用于产权调换部分被征收房屋建筑面积的基础上增加15%的面积进行安置；补贴面积不足5平方米按5平方米增加安置面积。该部分面积的价格按征收决定作出时的安置房重置价格结算。

**（5）结算原则：**被征收房屋和安置用房的价值，由同一家房地产价格评估机构以征收决定公告之日为评估时点，采用相同的方法、相同的标准进行评估，并结算差价，多还少补。产权调换补贴部分面积按发布征收决定公告时的安置房重置价格结算。

根据《庆元县人民政府办公室关于印发<庆元县扶助残疾人实施办法>的通知》（庆政办发〔2021〕12号）文件精神，被征收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《关于公布庆元县房屋征收重置价指导价格等相关补偿标准的通知》（庆建发〔2022〕51号）文件执行。

**（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，并另给予合法房屋评估价值3%的货币补贴。

**2.产权调换**

安置地点为安馨嘉园（地址：教场路6号，现房）。被征收人选择产权调换的，给予被征收房屋评估价值15%的产权调换安置补贴。被征收房屋与安置用房由同一家房地产价格评估机构以征收决定公告之日为评估时点，采用相同的方法、相同的标准进行评估，并结算差价，多还少补。

**（四）市场化安置**

**1.**被征收人选择货币补偿的，可根据自身意愿申请市场化安置。市场化安置是指县土地和房屋征收工作指导中心将被征收房屋市场评估价值及市场化安置奖励以《房屋安置购房证明》（以下简称“房票”）形式出具给选择货币补偿的被征收人，被征收人凭房票自行向庆元县域范围内参与市场化安置的房地产开发企业购买新建商品房。房票是征收人给予被征收人进行货币补偿时购买安置房屋的依据，实行实名制，仅限被征收人使用，不得转让。

**2.**被征收人申请市场化安置的，给予市场化安置奖励，计入房票。（详见本方案第八条）

**3.**房票的开具和使用方式：被征收人在签约期限内签订房屋征收货币补偿协议之日起30日内可自愿申请房票，并在规定期限内腾空房屋后，由县土地和房屋征收工作指导中心开具房票。被征收人逾期未申请房票或未在规定期限内腾空房屋的，视为放弃申请。

**（1）**房票的使用期限为二十四个月，即从房票签发之日起，房票持有人在二十四个月内可自行向庆元县域范围内参与市场化安置的房地产开发企业购买新建商品房。房票持有人未在二十四个月内使用的，视为放弃使用房票。

**（2）**放弃使用房票申请兑现的，将不再享受市场化安置奖励，由征收实施单位按照货币补偿政策兑现给被征收人；房票使用后剩余部分申请兑现的，由征收实施单位扣除该部分市场化安置奖励后，再按货币补偿政策兑现给被征收人。

**4.**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《商品房买卖合同》，并在房票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。由参与市场化安置的房地产开发企业签具房票支付确认意见（包括结算联、企业联），并填写结算申请报告连同相应结算金额的收款收据、已备案的《商品房买卖合同》原件提交房屋征收实施单位，按规定进行结算。房屋征收实施单位审核并签署支付确认意见后，按房票所注明的金额及时结算支付给参与市场化安置的房地产开发企业。

房屋征收实施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，由被征收人与参与市场化安置的房地产开发企业自行约定。

**（五）房屋改变用途补偿方式**

**1.**1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施之前，房屋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.**1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施以后，房屋改变用途为商业营业用房并连续使用至今，凭营业执照、税务登记证、纳税发票认定为实际用于营业的房屋，按被征收房屋原法定用途补偿后另给予商业用途与原用途市场评估价的差价补偿。

差价补偿计算公式为：[(商业用房评估单价－原法定用途房屋评估单价－土地收益金或者出让金单价)×（经营年限÷基准年限）]×认定面积。

计算公式中的经营年限是指房屋征收决定公告之日减去合法经营起始之日的年限，基准年限是指房屋征收决定公告之日减去 1990 年4月1日的年限，以年为单位，不足一年按一年计算。

**3.**房屋改变用途按照商业用房补偿安置或给予“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商业用房市场评估价的5.5%补缴。

**（六）其他房屋及设施的补偿与补助**

**1.**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。

**2.**未超过批准期限的临时建筑、房屋征收决定公告前经处罚后保留使用的房屋，按重置价结合成新给予补偿。

**3.**简易建筑、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；被依法强制拆除的，不予补助。

七、临时安置费、搬迁费等补偿费用

**（一）**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费，按照《庆元县房屋征收临时安置费、搬迁费、停产停业损失补偿费及房屋改变用途补贴标准》（庆政办发〔2022〕61号）文件执行。

**（二）**搬迁补助费、停产停业损失费按照《庆元县房屋征收临时安置费、搬迁费、停产停业损失补偿费及房屋改变用途补贴标准》（庆政办发〔2022〕61号）文件执行。装修补偿、附属建筑物及其它设施等补偿费按照《关于公布庆元县房屋征收重置价指导价格等相关补偿标准的通知》（庆建发〔2022〕51号）文件执行。

**（三）**根据《庆元县人民政府办公室关于印发<庆元县扶助残疾人实施办法>的通知》（庆政办发〔2021〕12号）文件精神，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、临时安置费和停产停业损失费时，按照规定标准提高30%。

八、奖励标准

**（一）签约腾空奖：**住宅和商业用房被征收人在规定的时间内完成签约、腾空的，按被征收合法房屋建筑面积分别给予200元/平方米、100元/平方米奖励。

**（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并在规定的时间内完成签约、腾空的，给予被征收合法房屋评估价值3%的货币补偿奖励。

**（三）市场化安置奖励：**被征收人申请市场化安置并在规定的时间内完成签约、腾空的，给予被征收房屋价值30%的市场化安置奖励，但不再享受货币补偿的相应补贴和奖励。

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、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）**房屋征收公告发布后，房地产价格评估机构对房屋进行实地踏勘，调查被征收房屋状况，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。

**（三）**被征收人签订协议后，应当在规定的搬迁期限内搬迁完毕，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。

**（四）**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。

十一、本征收方案未尽事宜，按照相关法律法规及我县有关政策的规定执行。