附件

秋滨街道大黄山街区国有土地上

房屋征收与补偿方案

因大黄山街区道路基建、安置保障用房等项目建设需要，为规范房屋征收与补偿行为，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，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》《金华市市区国有土地上房屋征收与补偿办法》等相关规定，结合征收范围内被征收房屋实际情况，制定本方案。

一、征收目的

秋滨街道大黄山街区是中央创新区重要组成部分，街区的更新改造对城市品质提升、道路基础设施完善、产业转型升级等具有重要意义。现因大黄山街区道路基建、安置保障用房等项目建设需要，对征收范围内的房屋予以征收。

二、征收范围和基本情况

（一）征收范围：根据城市设计要求，项目涉及琅峰街北延、仙华街至积道街18米规划路及安置房建设，需征收中国石油天然气股份有限公司浙江油田分公司工业用地约7.1亩，建筑面积约1830.54平方米。

（二）被征收区块基本情况：被征收房屋总建筑面积约1830.54平方米，被征收人共1户。

（三）被征收人：中国石油天然气股份有限公司浙江油田分公司工业用地。

（四）房屋征收部门：金华市婺城区住房和城乡建设局。

（五）房屋征收实施单位：婺城区秋滨街道办事处。

三、被征收人的确认

（一）被征收房屋已经登记的，按房屋权属证书或房屋登记簿记载的所有权人确认；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

（二）有人民法院判决、裁定，或者仲裁机构裁决的，按人民法院生效判决、裁定，或者仲裁机构裁决的房屋所有权人确认。

（三）其他产权人不明确的，由房屋征收部门会同相关部门认定。

四、被征收房屋价值的补偿

（一）补偿方式

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

（二）被征收房屋价值补偿

对被征收房屋价值（含房屋装饰装修价值，下同）的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由依法选定的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

（三）房屋产权调换

1.用于房屋产权调换的房源

（1）现房

金西智造园（金西区块经三路以西、纬四路以北）。

（2）征收范围外期房

原青年汽车地块（银湖小微园：规划路以南，金夏银湖城以东，仙源路以北，涌雪街以西）。

2.房屋产权调换原则

个人住宅房屋的被征收人可选择征收范围内现房产权或征收范围外期房调换。对不具备产权调换条件的非住宅房屋实行货币补偿。

被征收人选择房屋产权调换的，可在房屋征收部门提供的用于产权调换房源中选择。

用于产权调换房屋的价值，由同一家房地产价格评估机构以房屋征收决定公告之日为评估时点，采用与被征收房屋价值相同的方法、标准评估确定。

3.被征收人选择现房或征收范围外期房

被征收人选择现房或征收范围外期房的，应当与房屋征收部门计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

4.过渡期限

被征收人选择现房产权调换的，过渡期限为自被征收人搬迁之月起六个月内；选择征收范围外期房产权调换的，过渡期限为自被征收人搬迁之月起二十四个月。

五、因征收房屋造成的搬迁费、停产停业损失的补偿

（一）搬迁费的补偿

非住宅房屋搬迁过程中涉及机器设备的拆卸费、搬运费、安装费、调试费和搬迁后无法恢复使用的生产设备重置费等费用由依法选定的评估机构进行评估，并按照评估结果支付补偿费用。

（二）停产停业损失的补偿

征收非住宅房屋造成停产停业损失的，停产停业损失费按被征收房屋价值的5%计算。

被征收人认为其停产停业损失超过前款规定计算的补偿费的，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前三年的效益、纳税凭证、停产停业期限等相关证明材料。由依法选定的评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果支付补偿费。

六、奖励

（一）房屋签约奖

被征收人在规定期限内签订房屋征收补偿协议的：

第1-10日签约的，住宅房屋的被征收人按被征收房屋评估价值的10%奖励；非住宅房屋按被征收房屋价值的5%奖励。

超过规定期限签约的和经强制执行程序腾空的房屋不予奖励。

（二）房屋腾空奖

被征收人在规定期限内腾空房屋、交付钥匙，未造成房屋结构破坏，门、窗齐全，水、电、管线保持原样，结清水电费等费用的：

第1-25日腾空的，住宅房屋按被征收房屋评估价值的5%奖励；非住宅房屋按被征收房屋价值的3%奖励。

第26-30日腾空的，住宅房屋按被征收房屋评估价值的2.5%奖励；非住宅房屋按被征收房屋价值的1.5%奖励。

超过规定期限腾空的不予奖励。

（三）选择货币补偿的奖励

被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门按被征收房屋评估价值的10%给予奖励。经强制执行程序腾空的房屋不予奖励。

七、评估机构选定及评估结果异议处理

（一）评估机构选定

房地产价格评估机构由被征收人协商选定。经协商，产生有四分之三以上的被征收人共同签字认可的房地产价格评估机构的，视为共同协商选定。房屋征收决定公告后10日内仍不能协商选定的，由房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票确定，或者采取摇号、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3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。

投票确定或者随机确定房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证。

（二）评估结果异议处理

被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10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。

被征收人或者房屋征收部门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10日内，向被征收房屋所在地的房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

八、未经产权登记建筑的认定及处理

（一）未经登记房屋符合下列情形之一的，可认定为合法房屋

1.1984年1月5日国务院《城市规划条例》施行前已经建造的房屋。

2.1984年1月5日国务院《城市规划条例》施行后至1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行前建造的房屋，当事人能够提供下列证明材料之一的：

（1）土地权属证明或建设用地批准文件；

（2）建设许可证，并按许可范围建造的；

（3）乡（镇）人民政府、街道办事处建房批准文件或者其他有关部门的建房批准文件。

3.1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行后建造的未经产权登记建筑，被征收人能够提供下列证明材料，经有关部门认定并公示，可参照合法建筑给予补偿：

（1）建设工程规划许可文件；

（2）建设用地批准文件；

（3）拆迁安置协议原件；

（4）相关部门处理意见；

（5）其它与认定相关的证明材料。

4.其它因历史原因遗留的未经产权登记建筑，由房屋征收部门组织相关部门根据实际情况进行认定。

（二）认定程序

1.被征收人应当向房屋征收部门提出书面申请，并提交相关的证据资料。

2.房屋征收部门调查、收集、整理相关认定资料，包括历史档案资料、测绘资料以及被征收人提供的证据资料。未经登记房屋建筑面积由房屋征收部门委托有相应资质的测绘单位测量建筑面积。

3.征收认定工作组根据房屋征收部门整理的认定材料依法进行认定，形成认定结果。认定结果在征收范围内公布。

（三）经认定为未经产权登记建筑的补偿

1.经认定为合法房屋的，按照认定结果补偿被征收人。对持有《房屋所有权证》或《国有土地使用证》之一的，按征收评估价值95%予以补偿；无《房屋所有权证》和《国有土地使用证》或无《不动产权证书》的，按征收评估价值的82%予以补偿。上述征收评估价值不包括装饰装修价值。

2.经批准的临时建筑，按重置价补偿。

3.违法建筑不予补偿。

九、被征收房屋未明确用途、改变用途的认定

（一）被征收房屋的用途和建筑面积，以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准。房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

（二）被征收房屋、土地登记未记载用途或者经城乡规划、土地管理部门依法批准改变用途但未作变更登记的，按照城乡规划、土地管理等部门批准的用途认定。

（三）被征收房屋、土地登记用途为综合用途的，按照城乡规划、土地管理等部门批准用途认定。

（四）厂区、校区、园区等成片土地上不同房屋的用途，由相关部门共同组织查验并认定。

（五）房屋征收预公告公布之日前两年，已领取有效营业执照并还在持续合法经营的，被征收人要求将被征收房屋用途改变为商业用房的，向房屋征收部门申请并提供以下资料：

1.营业执照。

2.有效纳税证明。

3.房屋征收部门实地的测量面积。测量面积以《不动产权证书》或《房屋所有权证》图示尺寸为依据，按实际营业范围（不包括墙体、楼梯、过道、仓储、办公间、起居间、卫生间等非用于经营性活动所占用的面积和公摊面积），确定营业面积。

4.《房屋所有权证》《国有土地使用证》或《不动产权证书》复印件。

根据被征收人提供的上述材料，房屋征收部门会同自然资源和规划、市场监管、税务等部门进行认定。经认定属于商业用房的，对被征收人补偿时，应在被征收房屋评估时扣除被征收人依法应当补交的土地收益金。行政机关、事业单位及社会团体名下国有行政划拨土地上被征收房屋，按原用途认定。

（六）车库、架空层、阁楼、储藏室等附属用房未经规划部门批准改变用途的，按原用途认定。

（七）以农民个人建房审批方式取得的集体土地上房屋，土地未经征收审批但登记为国有的，在城中村改造时按集体土地上房屋征收处置和补偿。

十、土地类型差价收取相关规定

（一）土地类型差价收取范围

房屋征收范围内，被征收人使用的土地有以下情形之一的，对被征收人补偿时，应在被征收房屋评估时扣除被征收人依法应当补交的土地类型差价（被征收人没有提供《国有土地使用证》的，以自然资源和规划、住房建设部门认定的该宗土地的性质、用途、面积为准）：

1.使用国有行政划拨土地的；

2.对以特殊政策取得国有出让土地的；

3.被征收人使用行政划拨或出让土地并认定改变原用途，按认定用途确定补偿标准的。

（二）土地类型差价收取标准

土地类型差价应当按房屋征收评估价为主要基数进行评估收取，在被征收房屋评估时予以扣减。

1.使用国有行政划拨土地并按批准用途使用的，按出让评估的市场价与划拨权益价的差价收取土地出让金。

2.对以特殊政策取得国有出让土地的，按土地管理部门相关规定执行。

3.经认定改变批准用途使用行政划拨土地的，按认定用途的出让市场价与原用途划拨权益价的差价收取土地收益金。

4.经认定改变批准用途使用出让土地的，按认定用途与原批准用途的出让市场价差额收取土地收益金。

5.征收国有行政划拨土地上房改房、集资房，参照市区现行房改房、集资房补办出让手续时出让住宅用地价格评估标准收取土地出让金。

6.征收1988年12月29日前取得国有行政划拨土地使用权的城镇个人住宅，参照房改房补交政策收取土地出让金。

十一、契税优惠相关规定

（一）土地、房屋被征收，房屋征收决定公告发布后重新承受土地、房屋权属，选择货币补偿的，对成交价格不超出货币补偿部分免征契税，对超出部分减半征收契税；选择房屋产权调换、土地使用权置换且不支付差价的，免征契税，支付差价的，对差价部分减半征收契税。

（二）在房屋征收决定公告发布之日前一年内，被征收人已购置房屋并缴纳契税的，并在征收决定公告规定期限内签订房屋征收补偿协议的，可以凭房屋征收补偿协议、已购商品房合同、契税完税凭证，由房屋征收部门退还与被征收房屋价值相同部分的契税。

十二、子女就学相关规定

被征收人凭征收范围内房屋征收补偿协议，自房屋征收决定公告之月起5年内可在原学区办理子女入学手续，也可在用于产权调换房屋所在学区办理子女入学手续。房屋征收决定公告时的户籍情况作为办理入学手续的依据。

十三、签约、腾空期限

签约期限10日，腾空期限30日，具体起止日期在房地产价格评估机构选定后由房屋征收部门另行公布。

十四、房屋征收补偿协议生效条件

在规定的签约期限内，征收范围内的被征收人签约率达到80%以上的，房屋征收补偿协议生效；未达到80%的，房屋征收补偿协议不生效，房屋征收决定效力终止，房屋征收部门与被征收人互不承担责任。

被征收人数量和签约比例按户计算。

十五、达不成房屋征收补偿协议的规定

房屋征收决定生效后，房屋征收部门与被征收人在规定的签约期限内达不成房屋征收补偿协议的，由房屋征收部门向金华市婺城区人民政府提出补偿决定方案。

金华市婺城区人民政府对补偿决定方案进行审查，并将补偿决定方案送达被征收人，被征收人应当自收到补偿决定方案之日起十五日内，提出意见并选择补偿方式。逾期未选择的，补偿方式由补偿决定确定，补偿决定由金华市婺城区人民政府在政府门户网站及房屋征收范围内予以公告。

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁腾空的，由金华市婺城区人民政府依法申请人民法院强制执行。

十六、其他事项

（一）被征收人在签订房屋征收补偿协议时，应提供身份证、户口簿、被征收房屋权属证书、营业执照、税务登记等相应的证明文件，并提交原权属登记证书注销申请书和委托书。

（二）过渡方式：选择房屋产权调换的被征收人，过渡期限内的周转用房由被征收人自行解决。

（三）被征收房屋设有抵押的，按照相关法律法规的要求办理。

（四）被征收人在征收范围内有多处房屋，且选择房屋产权调换的，可合并后计算产权调换面积。

（五）被征收人应积极配合房屋征收工作，如实提供相关资料。因被征收人不配合或不如实提供相关资料，造成调查认定结果失实或者其他后果的，被征收人应当承担相应责任。征收工作人员在房屋征收与补偿工作中要严格依法履行职责，对不履行职责或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，将依法依纪追究相应责任。

（六）采取暴力、威胁等方法阻碍房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

（七）本方案未尽事宜和其他特殊情形，按照《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》《国有土地上房屋征收评估办法》《金华市市区国有土地上房屋征收与补偿办法》等有关规定，由房屋征收部门会同相关部门另行确定。

|  |
| --- |
| 金华市婺城区人民政府办公室 2024年3月18日印发 |

