

二里桥片区项目二期（航运公司本部） 房屋征收补偿方案征求意见稿

因二里桥片区项目二期（航运公司本部）建设的需要，拟对范围内的房屋实施征收。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》《湖州市市区国有土地上房屋征收与补偿办法》《湖州市航运实业总公司国有非住宅性公房改革政策方案》等有关规定，现将《二里桥片区项目二期（航运公司本部）房屋征收补偿方案（征求意见稿）》予以公布，征求公众意见，征求期限自2021年1月18日至2021年2月17日。

如对该征收补偿方案有意见，请在征求意见期限内，以书面形式提出，并注明本人身份及联系方式。

联系电话：0572—2056671；

传真电话：0572—2052365；

电子邮箱：huzzsb@163.com；

邮寄地址：湖州市莲花庄路137号3号楼1楼市住房建设
管理服务中心征收管理科；

现场办公地址：二里桥路112号二里桥片区项目房屋征收
现场办。

特此公告。

- 附件：1. 二里桥片区项目二期（航运公司本部）房屋征收
补偿方案（征求意见稿）
2. 二里桥片区项目二期（航运公司本部）拟征收范
围图

湖州市人民政府

2021年1月18日

附件 1:

二里桥片区项目二期（航运公司本部） 房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

为依法保障二里桥片区项目二期（航运公司本部）征收当事人合法权益，推进房屋征收补偿工作的顺利实施，根据国家、省、市国有土地上房屋征收与补偿有关政策法规，结合项目实际情况，制定本房屋征收补偿方案。

一、征收目的

为改善老城区居民居住环境，提高城市品位，市人民政府拟实施二里桥片区项目二期（航运公司本部）征收。该项目系旧城区改建工程，已列入国民经济和社会发展年度计划，符合公共利益。

二、征收补偿依据

《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 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》（省人大常委会公告第 14 号）、《湖州市市区国有土地上房屋征收与补偿办法》（湖政发〔2018〕11 号）、《湖州市市区国有土地上住宅房屋被征收特殊生活困难家庭补助暂行规定》（湖政办发

〔2013〕54号）、《湖州市市区国有土地上房屋征收范围内未登记建筑处理暂行办法》（湖政办发〔2013〕57号）、《湖州市市区国有土地上房屋征收有关补偿补助和奖励等规定》（湖建发〔2018〕84号）、《湖州市市区国有土地上房屋征收评估有关标准》（湖建发〔2018〕126号）及《湖州市航运实业总公司国有非住宅性公房改革政策方案》（湖办第60号文批准）等有关规定。

三、房屋征收主体

征收主体：湖州市人民政府

征收部门：湖州市住房和城乡建设局

征收实施单位：湖州市住房建设管理服务中心

四、房屋征收范围和被征收房屋基本情况

房屋征收范围：东、西至征收红线，南临頔塘，北至二里桥路，具体范围详见二里桥片区项目二期（航运公司本部）拟征收范围图（附件2）。该区域属市区中心城区二级地段。

经调查，以上范围内涉及湖州市航运实业总公司（以下简称航运公司）的非住宅房屋，房屋建筑面积12826.13m²，另有未登记建筑约800m²。

五、资金、房源落实情况

根据相关政策规定，已落实资金2.33亿元，住宅安置房屋50套。

六、征收补偿对象

非住宅的征收补偿对象为航运公司；住宅的征收补偿对象按航运公司出具的职工购房名单确定。

七、房屋性质、用途和面积的依据

被征收房屋和安置房屋的性质、用途和面积以房屋所有权证或者其他合法房产凭证记载为准；面积均以建筑面积计算，不考虑被征收房屋的共有人数量、登记户口等因素。

八、征收补偿方式

房屋征收补偿的方式有货币补偿和产权调换两种，被征收人可以选择其中一种。

货币补偿方式是指在房屋征收补偿中，经被征收人选择，征收部门以被征收房屋市场评估价为标准，对被征收人进行货币形式补偿的方式。

产权调换方式是指在房屋征收补偿中，经被征收人选择，由征收部门提供安置房屋与被征收房屋进行调换，计算价格后，结清差价的方式。

九、住宅房屋补偿方案

（一）被征收房屋及不可移动附属物价值补偿

对被征收房屋价值的补偿，不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，具体价值由依法确定的房地产价格评估机构（以下简称“评估机构”）按《国有土地上

房屋征收评估办法》及有关规定评估确定。

被征收房屋的室内装修以及其他不可移动等附属物的价值单独评估确定，并在评估报告中表明，房屋征收时按评估价值给予补偿。

（二）搬迁补偿

按被征收房屋建筑面积予以 200 元/m²的一次性补偿，每户不足 1.2 万元的按 1.2 万元计发。

（三）临时安置补偿

1.按被征收房屋建筑面积 35 元/m²·月计算（每户每月不低于 2000 元）。

2.被征收人选择货币补偿的，一次性支付 6 个月的临时安置补偿费；选择产权调换且自行解决过渡的，支付被征收人自搬迁之月起至安置房屋交付后 6 个月内的临时安置补偿费。

（四）选择货币安置方式的补助

按被征收房屋评估价值的 20%予以补助。如被征收人在本项目规定的签约期限届满之日起（且协议生效的）12 个月内，购买市区范围内新建商品房屋或二手房屋的，新建商品房屋凭房管部门备案并承诺不予退房的商品房屋销售合同，二手房屋凭已过户至被征收人名下的房屋不动产权证，再给予被征收人被征收房屋评估价值 10%的货币补助。

（五）选择产权调换安置方式的补助

1.按被征收房屋评估价值的30%予以补助。

2.被征收人选择产权调换的，征收部门提供建筑面积不小于被征收房屋建筑面积的安置房屋与被征收人进行产权调换（但被征收人自愿选择小于被征收房屋建筑面积的除外），并计算、结清被征收房屋与安置房屋的差价。

（六）安置房屋

序号	安置地点	楼层类型	安置房屋套型及套数（套）				
			60型	80型	90型	100型	合计
1	怡和家园	高层	10	10		5	25
2	南华家园			10	5	5	20
3	吉南家园				5		
合计			10	20	10	10	50

（1）安置房屋价值：由评估被征收房屋价值的评估机构按同一评估时点，采用相同的方法、标准评估确定。

（2）住宅安置房屋所在小区和套型在签订房屋征收补偿协议时由被征收人按照本项目选房规定自行选择确定（选房规定与安置房屋价值同时公布）。安置房屋的具体幢号、室号由

被征收人按《摸签通知单》规定的时间和地点，在征收部门提供的同小区同套型的安置房屋范围内摸签确定。

（七）按时签约搬迁奖励

按时签约的，按被征收房屋评估价值的 8% 予以奖励，超过期限签约的不予以奖励；按时搬迁的，按被征收房屋评估价值的 4% 予以奖励，超过期限搬迁的不予以奖励。

（八）征收过程中的住房保障

1. 被征收个人住宅房屋建筑面积小于 56m²，且被征收人取得湖州市区户籍满 5 周年（军人、随军家属、国内全日制在校学生户口中途迁出的可连续计算），房屋征收部门应提供建筑面积不小于 56m²的成套住宅房屋（由于套型设计、施工建造等原因造成大于 56m²的属正常面积差，下同）作为产权调换房屋，根据不同情况，按以下方式结算：

（1）被征收房屋为被征收人家庭（含配偶、未成年子女，下同）在市区内唯一房屋的，产权调换面积中被征收房屋面积到 56m²的部分，按照产权调换房屋重置价结合层次、成新结算，其余部分按照有关规定结算。被征收人家庭持有民政主管部门核发并在册的《湖州市最低生活保障救助证》或者总工会核发并在册的《湖州市低收入职工优惠证》（A 证），被征收房屋评估价值低于产权调换房屋的（56m²套型，含自行车车库价格），被征收人不支付产权调换的差价。

(2) 被征收人家庭虽在市区内另有房屋，但除被征收房屋外未享受过房改、住房征收（拆迁）保障、经济适用住房、租住公房、批地建房等保障的，产权调换面积中被征收房屋面积到 56m²的部分，按照产权调换房屋重置价的 150%结合层次、成新结算，其余部分按照有关规定结算。

2. 被征收人家庭选择货币补偿的，可申请以货币方式享受住房征收保障。房屋征收部门应按照征收补偿方案确定的住宅产权调换房屋的正常结算单价平均值与重置价平均值之间差额的 120%，结合该家庭享受的征收保障面积予以货币补助，其余部分按照有关规定结算。

（九）特殊生活困难家庭

对已通过审核确定的特殊生活困难家庭，在签订房屋征收补偿协议的同时与被征收房屋所在街道办事处签署“特殊生活困难家庭帮困补助确认书”，街道办事处在该户按时移交腾空被征收房屋之日起 5 个工作日内按确定金额全额发放补助金。

十、非住宅房屋补偿方案

非住宅房屋补偿原则上实行货币补偿。

（一）被征收房屋及不可移动附属物价值补偿

对被征收房屋价值的补偿，不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，具体价值由依法确定的评估机构按《国有土地上房屋征收评估办法》及有关规定评估确

定。

被征收房屋的室内装修以及其他不可移动等附属物的价值单独评估确定，并在评估报告中表明，房屋征收时按评估价值给予补偿。

（二）搬迁补偿

按被征收房屋建筑面积以分段累进的方式予以一次性补偿：200m²以内的部分为80元/m²，每户不足1万元的按1万元计发；200m²以上的部分为60元/m²。

（三）临时安置补偿

按被征收房屋评估价值的6%确定每月临时安置补偿费，每户每月不足1000元的按1000元计发，一次性支付6个月的临时安置补偿费。

（四）选择货币安置方式的补助

按被征收房屋评估价值的25%予以补助。

（五）按时签约搬迁奖励

按时签约的，按被征收房屋评估价值的5%予以奖励，超过期限签约的不予以奖励；按时搬迁的，按被征收房屋评估价值的3%予以奖励，超过期限搬迁的不予以奖励。

十一、未登记建筑

未登记建筑以相关部门的调查认定结果为准，认定为违法的不予补偿，被征收人在规定期限内自行腾空并移交的，按该

建筑重置价结合成新的 150%予以奖励。

十二、征收评估

（一）评估机构

房屋征收部门自房屋征收决定公告之日起 3 日内，在房屋征收范围内公布候选评估机构名录，被征收人自房屋征收决定公告之日起 10 日内从中选定一家。

（二）房屋评估

被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

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、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素。被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。安置房屋价值评估时点与被征收房屋价值评估时点一致。

被征收人应当协助估价人员对被征收房屋进行实地查勘，提供或者协助提供被征收房屋价值评估所必需的情况和资料。

（三）评估结果

房屋征收部门应当将分户初步评估结果在房屋征收范围内向被征收人公示 7 日。公示期间，评估机构应当安排估价师

对分户初步评估结果进行现场说明解释，接受咨询。存在错误的，评估机构应予以修正。

分户初步评估结果公示期满后，房屋征收部门向被征收人转交分户评估报告。被征收人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向原评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，自收到复核结果之日起 10 日内，向评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定处理。

复核评估鉴定的费用由申请人承担，但鉴定撤销原评估结果的，鉴定费用由原评估机构承担。

十三、救济途径

房屋征收部门与被征收人在签约期限内达不成房屋征收补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门向市人民政府提出补偿决定方案。市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。被征收人自补偿决定方案送达之日起 15 日内，提出意见并选择补偿方式，逾期不选择补偿方式的，补偿方式由补偿决定确定。

补偿决定在房屋征收范围内予以公告。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。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的，由市人民政府依法申请

人民法院强制执行。

十四、签约搬迁期限

签约期限：本项目签约期限为 30 日，具体起止日在征收决定下达后由房屋征收部门另行公布。

搬迁期限：本项目搬迁期限为签约期限届满之日起 60 日，具体起止日由房屋征收部门另行公布。

十五、整体项目签约比率奖

在规定的签约期限内完成签约的，已签约的征收补偿对象方可享受，以分段累进的方式予以奖励，具体奖励标准如下：

1、住宅房屋

计算签约比例时，总户数按航运公司出具的职工购房名单户数。

在规定的签约期限内，签约比率达到 90%的，奖励已签约的每户住宅征收补偿对象 2000 元；签约比率达到 92.5%的，再奖励已签约的每户住宅征收补偿对象 4000 元；签约比率达到 95%的，再奖励已签约的每户住宅征收补偿对象 6000 元；签约比率达到 97.5%的，再奖励已签约的每户住宅征收补偿对象 8000 元；签约比率达到 100%的，再奖励已签约的每户住宅征收补偿对象 10000 元。

2、非住宅房屋

在规定的签约期限内签约比率达到 100%的，奖励被征收

人 100000 元。

十六、说明

（一）本方案中以被征收房屋评估价值的比例计算相关补偿、奖励和补助的金额时，所采用的被征收房屋评估价值不包含室内装修等不可移动附属物和车库、未登记建筑的评估价值。

（二）就近地段是指在市人民政府公布的市区基准地价中与被征收房屋所在地段级别相差不超过一个级别的地段。

（三）本方案所指的被征收人数量和签约比例均按户计算。

（四）本项目房屋征收实行“依法征收、阳光补偿”，房屋征收范围内所有被征收房屋的基本情况、评估结果（含装修）、补偿结果（包括补偿协议签订、安置房屋使用、补偿资金支付等情况）等相关信息将全部以在房屋征收范围内张贴、现场办电子系统公开查询等方式予以公布，接受被征收人及社会各界的监督，做到公开、公正、公平。

十七、其他

（一）征收设有抵押权或被采取司法措施的房屋，按国家相关的法律执行。

（二）各户水、电、气表等由相关部门统一拆除，7个工作日后各户主自行到相关部门办理结清、注销手续。

（三）因房屋征收，当事人需对委托、继承等事宜进行公证的，在项目现场办集中办理，具体时间另行公布。集中办理

期间，产生的相关公证费用由征收部门承担。

（四）房屋征收范围内的义务教育阶段学生可以在原学校也可以在安置地学校就读，学校不得拒绝其入学，也不得另行收取其他费用。

（五）房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

（六）被征收人或者其委托人的联系方式变更的，请及时告知，联系电话：

现场办： 2093195、2093559、2093882、2093011

征收部门： 2056671

（七）办理征收补偿手续需知

住宅征收补偿对象：房屋购买协议、身份证、户口簿、结婚证（离婚证）、经公证的证明材料等。

单位房屋所有权人：被征收房屋的不动产权证及其他合法房产凭证、营业执照原件及复印件、法人机构代码证原件及复印件、税务登记证原件及复印件，法定代表人身份证明、委托书、受委托人身份证等。

十八、本方案由湖州市住房和城乡建设局负责解释，未尽事宜按有关法律法规执行。

附件 2:

二里桥片区项目二期（航运公司本部）拟征收范围

