吴建发〔2021〕1号

**吴兴区住房和城乡建设局关于印发**

**吴兴区国有土地上房屋征收有关补偿补助和奖励等规定（试行）的通知**

高新区管委会，各乡镇人民政府、有关街道办事处，区级有关部门：

吴兴区国有土地上房屋征收有关补偿补助和奖励等规定（试行）文件已经区政府同意，自2021年1月1日起执行。现将《吴兴区国有土地上房屋征收有关补偿补助和奖励等规定（试行）》印发给你们，请认真贯彻实施。

 湖州市吴兴区住房和城乡建设局

 2021年1月1日

**吴兴区国有土地上房屋征收有关补偿补助和奖励**

**等规定（试行）**

为规范吴兴区国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障房屋征收当事人的合法权益和城市建设的顺利实施，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》、《湖州市市区国有土地上房屋征收有关补偿、补助和奖励等规定》、《吴兴区国有土地上房屋征收与补偿实施细则（试行）》等有关规定，结合本区实际，制订本规定。

一、搬迁补偿

征收房屋造成被征收人搬迁损失的（包括但不限于生活工作用品用具、水电气、太阳能、电子防盗、电话网络、有线电视、空调等迁移安装），均按两次搬迁予以一次性补偿。

**（一）住宅房屋**

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

**（二）商业房屋**

按照被征收房屋建筑面积以分段累进的方式予以一次性补偿：200㎡以内的部分为100元/㎡，每户不足2万元的按照2万元计发；200㎡以上的部分为80元/㎡。

**（三）其他非住宅房屋**

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

被征收非住宅房屋中正常使用且不便移动的机器设备，由房地产价格评估机构委托具有相应资质的资产评估机构进行评估补偿，设施设备交由房屋征收部门处置；如被征收人自行处置的，按照评估价值的40%予以补偿。

二、临时安置补偿

**（一）住宅房屋**

1．按照被征收房屋建筑面积结合房屋所处区域（地段等级）确定每月临时安置补偿费：

环渚街道、湖东街道为35元/㎡\*月（每户每月不低于2000元）；织里镇、八里店镇（除纳入中心城市一、二、三级地段外）为25元/㎡\*月（每户每月不低于1400元）；

其他乡镇街道为15元/㎡\*月(每户每月不低于850元)；

2．以上中心城市的地段等级按照市国土资源主管部门制定的标准划分。

**（二）商业房屋**

按照被征收房屋评估价值的5‰确定每月临时安置补偿费，每户每月不足2000元的按照2000元计发。

**（三）其他非住宅房屋**

按照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元的按照1000元计发。

三、货币补偿安置方式的补助

**（一）住宅房屋**

按照被征收房屋评估价值的20%予以补助。

**（二）商业房屋**

按照被征收房屋评估价值的比例，以分段累进的方式予以补助：150万元以内的部分为35%；150万元以上至250万元的部分为25％；250万元以上至350万元的部分为20％；350万元以上的部分为15%。

**（三）其他非住宅房屋**

被征收人未在本区行政区域内重新取得土地的，按照被征收房屋评估价值的25%予以补助。如被征收人在本区行政区域内通过其他程序已重新取得土地的，是否补助或及补助标准在征收补偿方案中确定）。

四、产权调换安置方式的补助

**（一）住宅房屋**

按照被征收房屋评估价值的30%予以补助。

**（二）非住宅房屋**

由各项目根据实际情况确定，并在征收补偿方案中明确。

五、按时签约搬迁奖励

**（一）住宅房屋**

按照被征收房屋评估价值的12%予以奖励。

**（二）商业房屋**

按照被征收房屋评估价值的8%予以奖励。

**（三）其他非住宅房屋**

按照被征收房屋评估价值的8%予以奖励。

以上奖励可在上述标准内拆分为按时签约奖励、按时搬迁奖励，并可视情予以集体签约奖励，奖励的具体方式、标准、签约及搬迁的期限由各项目根据实际情况确定，在征收补偿方案中明确。

六、停产停业损失补偿

停产停业损失是指因房屋被征收造成停产停业的直接经济损失。同时符合以下条件的，房屋征收部门应给予被征收人一次性补偿：

（一）被征收房屋具有合法有效权属证明或者至征收决定公告之日已被依法认定为合法建筑，且按照记载或者认定的用途进行生产经营；

（二）生产经营者应当持有合法有效、标明生产经营地点为被征收房屋的工商营业执照、税务登记证以及其他有关行政许可证件，并依法履行纳税义务。

（三）生产经营者属承租、借用被征收房屋的，由被征收人与生产经营者自行依法解决对停产停业损失补偿费用的处理。

**1．非住宅房屋的停产停业损失补偿**

征收非住宅房屋造成停产停业损失的，应当予以补偿。补偿的标准按商业房屋价值的5%；其他非住宅房屋价值的7%。

生产经营者认为其停产停业损失超过依照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3年的效益、纳税凭证、停产停业期限等相关证明材料。房屋征收部门应当与生产经营者共同委托依法设立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。

生产经营者或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估结果之日起10日内，向湖州市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。鉴定费用由申请人承担；鉴定撤销原评估结果的，鉴定费用由原评估机构承担。

**2．住宅房屋改变房屋用途的停产停业补偿**

被征收住宅房屋在2010年10月1日《浙江省城乡规划条例》施行前未经规划、国土资源主管部门同意改变房屋用途从事生产经营活动，但生产经营者依法履行纳税义务，且确因房屋被征收造成停产停业损失的。按照已改变部分房屋评估价值的3%予以停产停业补偿。

被征收住宅房屋在2010年10月1日《浙江省城乡规划条例》施行后未经规划、国土资源主管部门同意改变房屋用途从事生产经营活动的，不予以补偿。

七、改变用途房屋的补偿

（一）被征收房屋在1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行前已改变用途并以改变后的用途延续使用至房屋征收决定公告之日的，根据房屋所有权人申请，对房屋已改变用途部分可以按照改变后的用途认定，并按照评估价值的90%予以补偿。申请认定为商业用途的，应当提供营业地址为该房屋的合法有效营业执照和上一年完税证明。

（二）被征收房屋在1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行后未经规划、国土资源主管部门同意改变用途的，按照原房屋用途补偿。但对其中在2010年10月1日《浙江省城乡规划条例》施行前已改变用途从事商业活动，并延续使用至房屋征收决定公告之日，且提供营业地址为该房屋的合法有效营业执照和上一年完税证明的，可按照实际营业的面积、年限予以经济补助。营业满一年的，按照商业用途评估单价的85%与记载用途评估单价之间差额的15%结合实际营业面积予以补助，营业年限每增加一年，增加4%的差额比例，但累计不得超过差额的100%。

八、认定为合法的未登记建筑的补偿

未登记建筑认定为合法的，按认定用途评估并按评估价值的90%予以补偿。

九、国家直管公房和代管房屋的补偿

（一）执行非市场租金国家直管住宅公房（包括非成套住宅公房）的房屋承租人符合房改政策规定的，征收时可按照房改购房标准购买承租的被征收住宅公房。被征收住宅公房面积超过房改购房标准的，超过部分按照被征收房屋评估价值的30%同时购买。购买面积均计入再次申请住房保障时家庭住房建筑面积核定范围。

房屋承租人未按规定购房，也未与被征收人达成解除租赁关系协议的，房屋征收部门应当对被征收人实行产权调换。产权调换房屋由原房屋承租人承租，被征收人应当与房屋承租人重新签订房屋租赁合同。房屋征收部门应当对房屋承租人的搬迁、临时安置等予以补偿。

单位自管住宅公房可参照执行。

（二）执行非市场租金国家直管住宅公房被征收时，由承租人（含配偶）的父母、祖父母（外祖父母）、曾祖父母（曾外祖父母）、成年子女、成年孙子女（外孙子女）、成年同胞兄弟姐妹家庭实际居住。现居住人家庭成员为湖州市区户籍的居民（户改前常住农村户口的人员或享有土地承包经营权的人员除外），在市区内无其他房屋，且未享受过房改、住房征收（拆迁）保障、经济适用住房、租住公房、批地建房等住房福利与保障的，经承租人同意，被征收住宅公房可由现居住人按照征收决定公告之日被征收房屋评估价值的20%购买。被征收房屋面积超过房改购房标准的，超过部分按照被征收房屋评估价值的30%同时购买。购买面积均计入再次申请住房保障时家庭住房建筑面积核定范围。

单位自管住宅公房可参照执行。

（三）2007年1月1日前执行非市场租金的国家直管非住宅公房，在征收时仍继续承租的，对房屋承租人按照被征收房屋评估价值的50%予以货币补偿，租赁关系解除。

国家直管非住宅公房原承租单位在2006年1月1日前实行改制，并明确将被征收非住宅公房承租权处置给现使用人的，房屋征收部门应当凭改制单位主管部门证明材料，直接对现使用人按照被征收房屋评估价值的50%予以货币补偿，租赁关系解除，对原承租单位不再另行补偿。

（四）国家直管非住宅公房的承租单位在2000年1月1日前已将非住宅公房改作职工住房，延续使用至房屋被征收，现使用人家庭未享受过房改、住房征收（拆迁）保障、经济适用住房、租住公房、批地建房等住房福利与保障的，经承租单位同意，房屋征收部门可按照征收国家直管住宅公房的规定直接对现使用人予以补偿，对承租单位不再另行补偿。

同等情况的单位自管非住宅房屋所有权人自愿放弃补偿的，可参照执行。

（五）征收落实私房政策换约续租住宅房屋，房屋征收部门对房屋所有权人予以房屋征收补偿，同时对房屋承租人按照征收国家直管住宅公房的规定予以补偿，公房管理部门按照被征收房屋评估价值承担费用。

（六）征收房管部门代管房屋，由代管人选择补偿方式。补偿协议应由公证机构公证，代管人应就被征收房屋的有关事项向公证机构办理证据保全。

代管人选择产权调换的，产权调换房屋仍由房管部门代管；选择货币补偿的，货币补偿金额由代管人专户存入银行。

十、征收过程中的住房保障

（一）被征收个人住宅房屋建筑面积小于56㎡，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56㎡的成套住宅房屋（由于套型设计、施工建造等原因造成大于56㎡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56㎡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《湖州市或吴兴区最低生活保障救助证》或者总工会核发并在册的《湖州市或吴兴区低收入职工优惠证》（A证），被征收房屋评估价值低于产权调换房屋的（56㎡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．被征收人家庭虽在本辖区内另有房屋，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56㎡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。

（二）被征收人在征收范围内的房屋未被认定为合法建筑的，在本辖区范围内又无其他房屋，也未享受过房改、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，并在该住所实际居住已满5周年的家庭，房屋征收部门应当提供建筑面积不小于56㎡的成套住宅房屋作为产权调换房屋。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。

（三）符合（一）、（二）规定的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（由评估得出或政府规定）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。

（四）征收范围内符合公共租赁住房保障条件的家庭由住房保障部门审核后予以优先配租。上述被征收人家庭享受征收保障面积计入再次申请住房保障时家庭住房建筑面积的核定范围。

十一、本规定中被征收房屋价值是指依据有关房屋征收评估技术规范得出的被征收房屋房地产市场评估价，该价值不包含房屋装饰装修及其他不可移动的围墙、假山、水井、烟囱、水塔等附属物的评估价值。

十二、本规定自公布之日起施行。

|  |
| --- |
| 湖州市吴兴区住房和城乡建设局办公室 2021年1月1日印发 |