安吉县人民政府文件

安政房征决〔2023〕2-4号

安吉县人民政府关于中心菜场东侧区块城市有机更新项目国有土地上房屋征收的决定

为改善老城区居民居住环境，提高城市品位，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590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）及其他相关规定，现将中心菜场东侧区块城市有机更新项目国有土地上的房屋征收有关事项决定如下：

一、房屋征收范围：东至天目路已拆迁区块，南至平安路，西至递铺中心农贸市场停车场，北至中心农贸市场北侧（具体范围详见附件1）。

二、上述范围内国有土地使用权同时收回。

三、上述范围房屋的征收与补偿由安吉县住房和城乡建设局

组织实施，具体工作由安吉县人民政府昌硕街道办事处承担。房屋征收补偿方案详见附件2。

四、本项目设定的按时签约截止日期为2023年6月15日。按时腾空截止日期为2023年8月15日。

被征收人对本房屋征收决定有异议的。可自本决定公告发布之日起60日内向湖州市人民政府申请行政复议或自本决定公告发布之日起6个月内向安吉县人民法院提起行政诉讼。

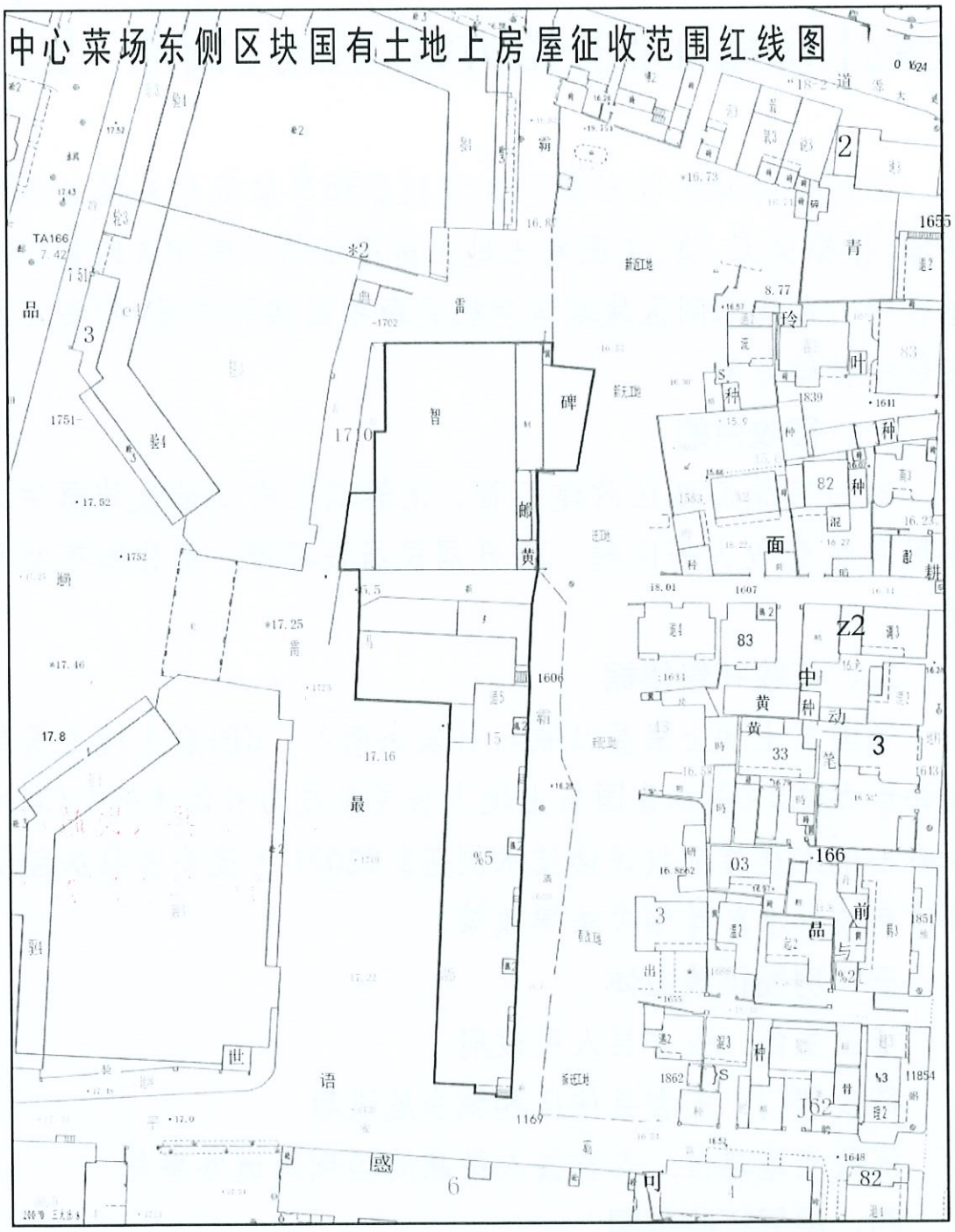
附件：1.中心菜场东侧区块国有土地上房屋征收范围红线图

2.2023年安吉县城区中心菜场东侧区块国有土地上房屋征收补偿方案（住宅、商业、办公）

安吉县人民政府

2023年5月26日

附件 1



附件 2

2023 年安吉县城区中心菜场东侧区块国有土地上房屋征收补偿方案（住宅、商业、办公）

为依法保障征收当事人合法权益和房屋征收补偿工作顺利实施，根据国家、省、市国有土地上房屋征收补偿相关政策法规，结合中心菜场东侧区块城市有机更新项目实际情况，特制定本房屋征收补偿方案。

一、征收目的

通过实施旧城区改建工程，化解城区内基础设施落后、安全风险隐患较大等问题，提升居民居住环境，优化城市空间布局。

二、征收补偿依据

《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》《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》《湖州市国有土地上房屋征收评估技术规范》《2021 年度安吉县房屋征收补偿有关标准》等相关法律政策。

三、房屋征收主体

征收主体：安吉县人民政府

征收部门：安吉县住房和城乡建设局

征收实施单位：安吉县人民政府昌硕街道办事处

四、房屋征收范围

本次征收范围：东至天目路已拆迁区块，南至平安路，西至

递铺中心农贸市场停车场，北至中心农贸市场北侧（具体范围以征收范围红线图为准）。

经调查，以上范围内国有土地上被征收人 74 户，其中住宅约 56 户，非住宅 18 户。涉及房屋建筑面积约 4911.24m^2，另有未登记建筑约 0m^2。

五、资金、房源落实情况

根据相关政策规定，已落实资金 5000 万元，安置区块计划建造住宅安置房屋约 9 万 m^2。资金按实际情况实时调整。

六、被征收房屋产权、面积和用途认定

（一）本方案所指的被征收房屋是指国有土地上合法房屋。

（二）被征收房屋的产权、面积，以被征收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。

（三）经主管部门处罚并可依法补办审批手续的建筑面积，经审核，可予以确认。

（四）超过批准期限的临时建筑和未经批准擅自增加建筑面积的部分，经调查认定后作无证建筑处理。

（五）房屋用途原则上以土地使用权取得的用途为准，并结合房屋权属证书上标明的用途、房屋初始设计用途和有关主管部门批准的建房手续规定用途综合确定。

七、房地产价格评估的相关规定

（一）房地产价格评估机构由该区块所有被征收人协商选定，

房屋征收决定公告后十日内仍不能协商选定的，按照公证抽签或按照少数服从多数的原则投票确定。

（二）阁楼、炮台、技术层（含地下层、车库、储藏室）等附属用房，由房地产价格评估机构按有关规定评估确定，给予一次性货币补偿，不计入产权调换面积，不享受各类补偿、补助及奖励。

（三）土地价格评估。土地价格按被征收房屋实际容积率计算。被征收房屋附着土地超容积率部分，土地性质属国有出让的，按同地段同性质土地市场价评估补偿；土地性质属国有划拨的，参照集体土地征收为国有土地的实际成本 270 元/m^2 补偿。

（四）被征收人对估价结果有异议的，应当自收到评估报告之日起十日内，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。对复核结果仍有异议的，应当自收到复核结果之日起十日内，向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

八、补偿与安置方式

（一）住宅房屋。

本次住宅房屋征收补偿安置方式有两种：货币补偿和产权调换（即回迁安置），被征收人可以选择其中一种。

1.货币补偿。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。

选择货币补偿的其他各类补偿、补助及奖励标准：

（1）土地性质属国有出让的，按合法面积市场比准价的 10% 给予货币补偿（即合法面积×市场比准价×10%，不含装修装饰、附属物及土地）。

（2）搬家补助费：多层以上成套住宅按 2500 元/次补助，独立式住宅按 3500 元/次补助，共计算两次。

（3）临时安置补助费：被征收人自行解决临时周转用房，征收人支付临时安置补助费。标准按被征收房屋合法面积计算，按每月 18 元/m^2 标准补助，每户每月不足 1000 元补足到 1000 元，超过 1000 元按实支付。选择货币安置的，自被征收房屋腾空之日起，一次性补助 6 个月。

（4）模拟签约达标奖：在本方案规定的签约期限内签约比例达到 95%的，房屋征收补偿协议生效，给予已签约户被征收房屋合法面积 200 元/m^2 的模拟签约达标奖。在本方案规定的签约期限内签约比例未达到 95%的，已签订的房屋征收补偿协议不生效，房屋征收决定效力终止，给予已签约户 10000 元/户签约补助。

（5）按时签约奖：在规定时间内签约的，按被征收房屋合法面积给予 300 元/m^2 的奖励，逾期不予奖励。

（6）按时腾空奖：在规定时间内腾空并交付房屋的，按被征收房屋合法面积给予 500 元/m^2 的奖励，逾期不予奖励。

（7）装修装饰补偿：住宅房屋的装修装饰按重置价格结合成新由房地产价格评估机构评估确定。合法住宅房屋的装修装饰实行保底政策。保底补偿标准：独立式住宅 1000 元/m^2；多层以上成套住宅 600 元/m^2；高于保底价标准的按实际评估结果予以补偿。

2.产权调换（回迁安置）。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，双方计算价格后，结清差价。

回迁安置地点和户型标准:

本次回迁安置地点确定在东庄弄区块(具体以规划设计方案为准)。本次回迁安置房拟提供五种面积设计户型供被征收人选择，即：76m²/套、100m²/套、120m²/套、150m²/套和180m²/套。

本次产权调换（回迁安置）提供两种结算方式供被征收人选择。

结算方式一:回迁房安置面积、户型选择、套数及结算标准:

①多层以上成套住宅房屋，按被征收房屋市场评估价值对应的合法面积[阁楼、炮台、技术层（含地下层、车库、储藏室）等附属用房面积除外]1:1.1计算回迁安置房产权调换总面积；独立式住宅房屋，按被征收房屋市场评估价值对应的合法面积[阁楼、炮台、技术层（含地下层、车库、储藏室）等附属用房面积除外]1:1.3计算回迁安置房产权调换总面积。回迁安置房总面积可在产权调换总面积基础上最多增加60m²(其中30m²以内按优惠价享受)，并对照回迁安置房户型自行选房，套数不限。

②被征收人选择的回迁安置房与产权调换房屋市场评估价值对应部分等价值结算（但1990年1月1日以前建成的被征收房屋由被征收人按200元/m²补缴购房款;1990年1月1日至1999年12月31日建成的被征收房屋由被征收人按100元/m²补缴购房款；2000年1月1日以后建成的被征收房屋，被征收人不补缴购房款)。超过产权调换总面积30m²（含）以内，其超出部分

按3500元/m^2的优惠价由被征收人补缴购房款；超过产权调换总面积30m^2以上，60m^2（含）以内部分由被征收人按12800元/m^2补缴购房款。

③被征收人选择回迁安置房面积未超过产权调换面积的，未超过部分面积对应的合法房屋面积按货币政策给予补偿。

④被征收人选择回迁安置房面积超过产权调换面积30m^2（含）以内的，对可按优惠价认购但未实际购满30m^2的，其不足部分按7500元/m^2给予货币补助。被征收人选择回迁安置面积超过30m^2不足60m^2的，不足部分面积不予补助。

产权调换实际结算面积以交房时实测绘面积为准，按实结算。

结算方式二：回迁房安置面积、户型选择、套数及结算标准：

①按被征收房屋面积就近选择回迁房安置面积、户型和套数。

②被征收房屋和回迁安置房屋市场价值由同一家房地产价格评估机构按同一评估时点，采用相同的方法、标准评估确定。

产权调换实际结算面积以交房时实测绘面积为准，按实结算。

选择产权调换（回迁安置）的其他各类补偿、补助及奖励标准：

（1）土地性质属国有出让的，按合法面积市场比准价的10%给予货币补偿（即合法面积×市场比准价×10%，不含装修装饰、附属物及土地）。

（2）搬家补助费：多层以上成套住宅房屋按2500元/次补助，独立式住宅房屋按3500元/次补助，共计算两次。

（3）临时安置补助费：由被征收人自行解决临时周转用房，

征收人支付临时安置补助费。标准按被征收房屋合法面积计算，按每月 18 元/m^2 标准补助，每户每月不足 1000 元补足到 1000 元，超过 1000 元按实支付。自被征收房屋腾空之日起，先一次性补助 6 个月；自第 7 个月起至安置房可交付之日止，根据被征收人选择回迁安置房对应的被征收房屋合法面积，按每月 18 元/m^2 标准补助。安置房自被征收人实际腾空之日次日起 36 个月内未交付的，自 36 个月期满日次日起，至安置房可交付之日止，按双倍标准支付临时安置补助费。安置房无论是否逾期交付，在安置房可交付之日次日起，另对回迁安置房对应的被征收房屋合法面积再给予 6 个月装修期临时安置补助，按单倍计算。

（4）模拟签约达标奖：在本方案规定的签约期限内签约比例达到 95%的，房屋征收补偿协议生效，给予已签约户被征收房屋合法面积 200 元/m^2 的模拟签约达标奖。在本方案规定的签约期限内签约比例未达到 95%的，已签订的房屋征收补偿协议不生效，房屋征收决定效力终止，给予已签约户 10000 元/户签约补助。

（5）按时签约奖：在规定时间内签约的，按被征收房屋合法面积给予 300 元/m^2 的奖励，逾期不予奖励。

（6）按时腾空奖：在规定时间内腾空并交付房屋的，按被征收房屋合法面积给予 500 元/m^2 的奖励，逾期不予奖励。

（7）装修装饰补偿：住宅房屋的装修装饰按重置价格结合成新由房地产价格评估机构评估确定。合法住宅房屋的装修装饰实行保底政策。保底补偿标准：独立式住宅 1000 元/m^2；多层以

上成套住宅 600 元/m^2；高于保底价标准的按实际评估结果予以补偿。

（8）损容面积货币补助：根据被征收人选择产权调换对应房屋合法面积，按照被征收区块成套住宅市场比准价，以其对应的房屋合法面积的 10%给予损容面积货币补助。不足 10m^2 的按照 10m^2 给予损容面积货币补助。

（9）车位购买办法及价格：根据被征收人选择回迁安置房的套数，每套按 10 万元/个的价格购买 1 个车位。

（二）非住宅房屋。

1.机关和国有企事业单位用房。机关、国有企事业单位用房由政府收回，不予补偿。单位出租（出借）的，由原单位自行处理好租（借）关系，归承租（借）人所有的资产由房地产价格评估机构评估确定，按评估价给予补偿，归单位所有部分不予补偿。单位仍需用房的，由城投集团负责安置置换。

2.其他办公用房。

（1）本次其他办公用房征收补偿安置方式原则上采用货币补偿方式，也可根据被征收人意愿采用市场化商品房安置方式。

（2）搬迁、临时安置和停产停业损失补偿。按被征收房屋市场评估价值（不含装修装饰、附属物及土地）10%给予被征收人一次性货币补偿。生产经营者承租、借用被征收房屋的，被征收人与生产经营者自行依法对搬迁、临时安置、停产停业损失费用进行处理。

（3）装修装饰补偿：其他办公用房的装修装饰按重置价格

结合成新由房地产价格评估机构评估确定。合法其他办公用房的装修装饰按实评估，生产经营者承租、借用被征收房屋的，被征收人与生产经营者自行依法对装修装饰补偿费用进行处理。不足600元/m^2按600元/m^2补偿，不足部分补偿归被征收人所有。

3.商业用房。

（1）本次商业用房征收补偿安置方式原则上采用货币补偿方式，也可根据被征收人意愿采用市场化商品房安置方式。

（2）搬迁、临时安置和停产停业损失补偿。按被征收房屋市场评估价值（不含装修装饰、附属物及土地）10%给予被征收人一次性货币补偿。生产经营者承租、借用被征收房屋的，被征收人与生产经营者自行依法对搬迁、临时安置、停产停业损失费用进行处理。

（3）装修装饰补偿：商业房屋的装修装饰按重置价格结合成新由房地产价格评估机构评估确定。合法商业房屋的装修装饰按实评估，生产经营者承租、借用被征收房屋的，被征收人与生产经营者自行依法对装修装饰补偿费用进行处理。不足600元/m^2按600元/m^2补偿，不足部分补偿归被征收人所有。

采用货币补偿方式的其他办公用房或商业用房的被征收人，享受以下各项补偿、补助及奖励。

（1）模拟签约达标奖：在本方案规定的签约期限内签约比例达到95%的，房屋征收补偿协议生效，给予已签约户被征收房屋合法面积200元/m^2的模拟签约达标奖。在本方案规定的签约期限内签约比例未达到95%的，已签订的模拟协议不生效，房屋

征收决定效力终止，给予已模拟签约户 10000 元/户签约补助。

（2）按时签约奖：在规定时间内签约的，按被征收房屋合法面积给予 300 元/m^2 的奖励，逾期不予奖励。

（3）按时腾空奖：在规定时间内腾空并交付房屋的，按被征收房屋合法面积给予 500 元/m^2 的奖励，逾期不予奖励。

采用市场化商品房安置方式的其他办公用房或商业用房的被征收人，不享受除装修装饰、搬迁、临时安置和停产停业损失补偿以外的其他补偿、补助及奖励。对被征收人通过市场购买的商品房与被征收的商品房进行产权调换，由同一家房地产价格评估机构按同一评估时点，采用相同的方法、标准评估计算价格后，结清差价。

（三）住改营。

合法住宅房屋改为营业用房，征收公告发布之日正常营业的，证照齐全、证照登记与经营地址相符的，除对该房屋按原来用途进行补偿外，改变用途后的，按实际营业面积（库房除外）给予被征收人下列住改营补助：

1.一楼按实际经营面积给予对应房屋市场比准价 30%的补助，二楼按实际经营面积给予对应房屋市场比准价 20%的补助，三楼及以上按实际经营面积给予对应房屋市场比准价 10%的补助。

2.库房及地面以下房屋不予补助。

3.《征收调查公告》发布之日前已经停业的不予补助。

（四）其他附属物。

1.临时建筑、非住宅房屋的装修装饰和附属物补偿。由房地

产价格评估机构根据重置价评估标准，结合成新等因素评估确定。

2.苗木补偿。经核实属自有的花木、盆景等自行迁移，参照安吉县人民政府关于调整全县征地补偿安置政策的通知（安政发〔2020〕 15 号）文件适当补偿搬迁费，确实不可迁移的由专业估价机构评估确定，补偿后财产归征收部门所有。

九、结算办法

（一）选择货币补偿的：协议签订并生效，被征收人将被征收房屋所有权证、土地使用权证原件交给征收人后，由征收人支付货币补偿金额的 30%；被征收房屋腾空交付验收合格，配合完成土地（房屋）产权注销手续和水、电、气表等销户手续后，由征收人一次性结清全部补偿余款。

（二）选择产权调换的：协议签订并生效，被征收人将被征收房屋腾空交付验收合格的同时，将房屋所有权证、土地使用权证原件交给征收人，并配合完成土地（房屋）产权注销手续和水、电、气表等销户手续，征收人扣除被征收人置换的成套商品房应付款项（搬家费、临时安置过渡补助费除外）后，一次性结清所剩余款。

十、其他

（一）被征收房屋用于出租（出借）的，房屋征收实施单位只与被征收房屋所有权人签订补偿安置协议，被征收人自行处理租（借）关系，设有抵押权的，由被征收人自行解除抵押。

（二）被征收人在发布征收公告后抢装、抢种、抢建、抢挖的不予补偿。

（三）被征收人搬迁后，房屋征收实施单位告知或协助被征收人申请被征收房屋所有权、土地使用权注销登记。被征收人未申请注销登记的，不动产登记机构应当依据房屋征收决定、补偿协议或者补偿决定办理房屋所有权、土地使用权注销登记，原权属证书收回或者公告作废。

（四）房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请县人民政府作出补偿决定，并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，征收部门依法申请人民法院强制执行。

（五）列入评估补偿的房屋（含装修、装饰）及附属物（含苗木）等，被征收人须移交征收人处置；被征收人未移交擅自处理的，征收人将按对应评估价值给予扣除；如被征收人擅自处理给征收人带来其他损失的，所有损失由被征收人自行承担。

（六）本办法未明确的政策按照有关规定执行。

十一、签约腾空时间

本次按时签约截止日期：2023 年 6 月 15 日。

本次按时腾空截止日期：2023 年 8 月 15 日。

十二、房屋征收后，国有土地使用权同时收回

本方案由安吉县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。

安吉县人民政府办公室　　2023年5月26日印发