

# 老电影院地块国有土地上房屋征收补偿方案

## （征求意见稿）

为依法保障老电影院地块被征收人的合法权益，推进房屋征收补偿工作顺利实施，根据国家、省、市和县国有土地上房屋征收补偿有关政策法规，结合地块实际情况，制定本方案。

### 一、征收目的

旧城区改建

### 二、征收主体

征收主体：长兴县人民政府

征收部门：长兴县住房和城乡建设局

征收实施单位：长兴县人民政府雒城街道办事处

### 三、征收范围

东至人民中路；南至米行弄；西至实验幼儿园；北至解放中路。具体范围详见老电影院地块国有土地上房屋征收红线图。

### 四、被征收房屋情况

经调查，征收范围内共有被征收人 47 户，其中住宅 24 户，非住宅 23 户。涉及被征收房屋建筑面积 13054.66 平方米，其中住宅 2242.86 平方米，非住宅 10811.8 平方米。另有未登记建筑约 1218.23 平方米。

### 五、征收补偿方式

房屋征收补偿方式有货币补偿和产权调换两种，被征收人

可选择其中一种。

(一) 货币补偿。货币补偿金额包括被征收房屋的价值、搬迁费、临时安置费、停产停业损失费等。被征收房屋的价值由具有相应资质的房地产价格评估机构按照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评估确定。

(二) 产权调换。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，采用相同的方法、标准评估确定被征收房屋的价值和产权调换房屋的价值，并计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

## 六、产权调换房源情况

(一) 产权调换房源地点：张家村花园 7 幢,其中高层住宅 23 套，建筑面积 91.82 m<sup>2</sup>—200.73 m<sup>2</sup>；营业房 14 套，建筑面积 60.6 m<sup>2</sup>—211.79 m<sup>2</sup>。

(二) 选房原则：先签约先选房，违约无效。

(三) 房源情况：现房。

## 七、住宅房屋补偿项目

(一) 被征收房屋的补偿

对被征收房屋的补偿包括房屋、室内装修和不可移动的附属物，具体价值由依法确定的房地产价格评估机构按《国有土地房屋征收评估办法》及有关规定评估确定。

(二) 搬迁补偿

按照被征收房屋合法建筑面积予以 200 元/平方米的一次性补偿，每户不足 1 万元的按照 1 万元计发。

### （三）临时安置补偿

每月按被征收房屋合法建筑面积 30 元/平方米予以补偿，每户每月不低于 1500 元。

被征收人选择货币补偿且自行解决过渡的，房屋征收部门向被征收人一次性支付 6 个月的临时安置费。

被征收人选择产权调换且自行解决过渡的，房屋征收部门向被征收人支付自搬迁之月起至产权调换房屋交付后 6 个月内的临时安置费。

### （四）货币补助

被征收人在签约期限内签订货币补偿协议并在搬迁期限内腾空房屋的，房屋征收部门按被征收房屋合法建筑面积评估价值的 15% 予以补助。

如被征收人及其配偶、子女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，购买长兴县范围内新建商品房屋（二手房除外），凭县房管部门备案的商品房屋销售合同及不动产登记证书，由征收实施单位再给予被征收房屋合法建筑面积评估价值 10% 的补助。

### （五）装修补助

被征收人在签约期限内签订征收补偿协议并在搬迁期限内腾空房屋的，房屋征收部门按被征收房屋装修评估价值的 30% 予以补助。

### （六）产权调换面积和结算补助

被征收人选择产权调换的，可在被征收房屋合法建筑面积

增加 20 平方米的基础上选择建筑面积最接近的房源套型。

产权调换房源面积中与被征收房屋合法建筑面积及增加的 20 平方米相等部分按产权调换房源评估价格的 90% 结算，其他超出面积部分按产权调换房源评估价格结算，另予以公摊面积减半的优惠。

#### （七）改变房屋用途的补助

被征收房屋在 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》施行后未经县自然资源和规划局同意改变用途的，按照原房屋用途补偿。但在 2010 年 10 月 1 日《浙江省城乡规划条例》施行前已改变房屋用途从事商业活动，并延续使用至房屋征收决定公告之日，且提供营业地址为被征收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。营业期限满一年的，按照商业用途评估单价的 85% 与原房屋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 5% 的差额比例，但差额比例累计不超过 100%。

#### （八）签约奖励

签约奖励分为按时签约奖和整体签约奖，被征收人在签约期限内签订征收补偿协议的，奖励 2 万元/户，超过签约期限签约的不予奖励。

签约期限内签约比例达到 90% 的，奖励已签约的被征收人 5000 元/户；签约比例达到 95% 的，再奖励已签约的被征收人 5000 元/户；签约比例达到 100% 的，再奖励已签约的被征

收入 10000 元/户。

#### （九）搬迁奖励

被征收人在搬迁期限内搬迁并腾空房屋的，奖励 3 万元/户。

### 八、非住宅房屋补偿项目

#### （一）被征收房屋的补偿

对被征收房屋的补偿包括房屋、室内装修和不可移动的附属物，具体价值由依法确定的房地产价格评估机构按《国有土地房屋征收评估办法》及有关规定评估确定。

#### （二）搬迁补偿

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

其他非住宅房屋按照被征收房屋合法建筑面积以分段累进的方式予以一次性补偿：200 平方米以内的部分为 80 元/平方米，每户不足 1 万元的按照 1 万元计发；200 平方米以上的部分为 60 元/平方米。

#### （三）临时安置补偿

商业房屋每月按被征收房屋合法建筑面积评估价值的 5‰予以补偿，每户每月不低于 2000 元；

其他非住宅房屋每月按被征收房屋合法建筑面积评估价值的 6‰予以补偿，每户每月不低于 1000 元。

被征收人选择货币补偿且自行解决过渡的，房屋征收部门向被征收人一次性支付 6 个月的临时安置费。

被征收人选择产权调换且自行解决过渡的，房屋征收部门向被征收人支付自搬迁之月起至产权调换房屋交付后 6 个月内的临时安置费。

#### （四）停产停业损失补偿

因征收非住宅房屋造成停产停业的直接经济损失，商业房屋按被征收房屋合法建筑面积评估价值的 5% 予以补偿，其他非住宅房屋按被征收房屋合法建筑面积评估价值的 6% 予以补偿。

#### （五）货币补助

被征收人在签约期限内签订货币补偿协议并在搬迁期限内腾空房屋的，房屋征收部门按被征收房屋合法建筑面积评估价值的 15% 予以补助。

#### （六）装修补助

被征收人在签约期限内签订征收补偿协议并在搬迁期限内腾空房屋的，房屋征收部门按被征收房屋装修评估价值的 30% 予以补助。

#### （七）产权调换面积和结算补助

被征收人选择产权调换的，可在被征收房屋合法建筑面积增加 10 平方米的基础上选择建筑面积最接近的房源套型。

产权调换房源面积中与被征收房屋合法建筑面积及增加的 10 平方米相等部分按产权调换房源评估价格的 90% 结算，

其他超出面积部分按产权调换房源评估价格结算。

#### （八）签约奖励

签约奖励分为按时签约奖和整体签约奖，被征收人在签约期限内签订征收补偿协议的，奖励 2 万元/户，超过签约期限签约的不予奖励。

签约期限内签约比例达到 90%的，奖励已签约的被征收人 5000 元/户；签约比例达到 95%的，再奖励已签约的被征收人 5000 元/户；签约比例达到 100%的，再奖励已签约的被征收人 10000 元/户。

#### （九）搬迁奖励

被征收人在搬迁期限内搬迁并腾空房屋的，奖励 3 万元/户。

### 九、未登记建筑的处理

未登记建筑以相关部门的调查和认定结果为准。

实际用途为住宅的未登记建筑，如认定结果为合法建筑，按有证住宅予以补偿和补助；如认定结果为违法建筑，不予补偿和补助，但被征收人在签约期限内签约并在搬迁期限内腾空的，可参照有证住宅评估价值的 40%予以奖励。

实际用途为营业的未登记建筑，如认定结果为合法建筑，且在 1990 年 4 月 1 日前依法取得营业执照、税务登记等有效证明，并延续经营至房屋征收决定公告之日的，按有证营业房予以补偿和补助；如在 1990 年 4 月 1 日至 2010 年 10 月 1 日期间依法取得营业执照、税务登记等有效证明，同时能提供上

一年完税证明，且延续使用至房屋征收决定公告之日的，按有证住宅予以补偿和补助，并可结合实际营业面积和年限予以经济补助。营业期限满一年的，按照商业用途评估单价的 85% 与住宅用途评估单价之间差额的 15% 结合实际营业面积给予补助，营业年限每增加一年，增加 5% 的差额比例，但差额比例累计不超过 100%；如在 2010 年 10 月 1 日后依法取得营业执照、税务登记等有效证明，并延续经营至房屋征收决定公告之日的，按有证住宅予以补偿和补助。

实际用途为营业的未登记建筑，如认定结果为违法建筑，不予补偿和补助，但被征收人如能提供合法有效营业执照、税务登记和上一年完税证明，且延续经营至房屋征收决定公告之日，同时在签约期限内签约并在搬迁期限内腾空的，可按照实际营业面积和年限予以货币奖励。营业期限满一年的，参照类似商业用途评估单价的 30% 与未登记建筑重置价之间差额的 15% 结合实际营业面积给予奖励，营业年限每增加一年，增加 5% 的差额比例，但差额比例累计不超过 100%，且奖励金额不得超过未登记建筑参照有证住宅的评估价值。

## 十、评估机构

1. 房屋征收部门在征收补偿方案征求意见期限届满之日起三日内，在征收范围内公布候选评估机构名单供被征收人协商选择。

2. 被征收人应当在房屋征收决定公告之日起十日内自行协商选定评估机构。未能协商选定的，采用投票方式确定，即

50%以上被征收人参加投票，且选择同一家评估机构的有效票超过有效票总数的 50%即确定为本地块的评估机构。

3.未能通过投票方式确定评估机构的，则采用随机抽签方式确定评估机构，抽签过程由公证机构现场公证。

4.房屋征收部门将在评估机构出具分户初步评估结果后，在征收范围内向被征收人公示 7 日。公示期间，评估机构将安排注册房地产估价师现场接受咨询，并进行说明解释。存在错误的，评估机构将予以修正。

5.分户初步评估结果公示期满后，房屋征收部门将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，可向湖州市评估专家委员会申请鉴定。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。

## **十一、签约搬迁期限及补偿协议生效条件**

1.本项目签约期限为 45 日，搬迁期限为签约期限届满之日起 60 日，具体起止日期另行公布。

2.本地块因旧城区改建需要征收房屋，所签订的补偿协议为附生效条件的补偿协议。如在签约期限内签约比例达 90%的，补偿协议生效；签约比例未达到 90%的，补偿协议不生效，房屋征收决定效力终止。

## 十二、重要说明

1.本方案中的被征收房屋合法建筑面积评估价值不包含室内装修及不可移动的附属物的评估价值。不可移动的附属物包括车库、储藏室、假山、水井、烟囱、水塔、围墙等。

2.本方案中的被征收人数量和签约比例按“户”计算，被征收人以合法有效的房屋产权证或其他合法房产凭证计户。

3 被征收房屋如被依法作出征收补偿决定或实施强制执行的，将不享受补助和奖励政策。

4.房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

5.评估机构及其估价人员如存在采取迎合征收当事人不当要求、虚假宣传等不正当手段承揽征收评估业务，出具有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的估价报告等违法违规行为的，一经发现或经举报核实，将取消本项目的评估资格，并依据有关法律法规规定进行处罚。