东阳市交通项目

征收集体土地上房屋补偿安置方案

因东阳市交通项目建设需要，需征收项目范围内集体土地上的房屋。为规范房屋征收与补偿行为，维护公共利益，保障安置对象的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《浙江省土地管理条例》《浙江省土地征收程序规定》《东阳市征收集体所有土地上房屋补偿实施意见》（东政办发〔2022〕26号）《东阳市城中村改造实施办法》（东政办发〔2022〕25号）等有关规定，结合实际情况，制定本方案**。**

一、征收范围和基本情况

（一）征收范围：甬金高速公路改扩建工程宁波至金华段（金华段）、351国道东阳马宅至江北段改建工程、527国道东阳白峰岭至李宅段改建工程、S315三门至龙游公路东阳怀鲁至周官段改建工程、东阳市X501城南东路改建工程、东阳市X519后葛线沧江至仪堂段改建工程、横店影视大道北延工程、金甬铁路东阳国际物流园区铁路专用线。具体项目征收范围最终以东阳市人民政府发布的土地征收预公告为准。

（二）实施主体：东阳市交通运输局；

（三）工作主体：属地镇（乡）人民政府或街道办事处。

（四）建设活动组织实施单位：东阳市交通投资建设集团有限公司。

二、被征收房屋和安置对象

（一）被征收房屋

1.住宅房屋，包括征收范围内沿主要街道建造、并有可用于商业用途的底层街面房的沿街住宅房屋和除沿街房屋外的其他垂直式住宅房屋；

2.企事业单位、集体经济组织、工业企业等其他非住宅房屋；

（二）安置对象

安置对象为被征收房屋所有权人和征收红线范围内可立户报批宅基地的农村集体经济组织成员。

（三）被征收房屋面积、可安置占地面积（含新扩批面积，下同）、用途的审核认定

1.被征收房屋的面积和用途，以《房屋所有权证》《集体土地使用证》《不动产权证书》记载为准。不动产权属证书与不动产登记簿记载不一致的，除有充分证据证明不动产登记簿确有错误的，以不动产登记簿记载为准。

《房屋所有权证》《集体土地使用证》《不动产权证书》记载的内容不一致的，或安置对象对权属证书记载的内容有异议提出申请复核的，或未经产权登记的房屋，由市自然资源和规划局、市农业农村局、实施主体和工作主体等联合调查、审核、认定后，出具书面意见，作为房屋征收与补偿的依据。

安置对象的可安置占地面积由市自然资源和规划局、市农业农村局、实施主体和工作主体审查、审核后确定，规划间为36㎡/间，立户年龄为 19虚岁（按征收土地预公告之年计算）。

具体的安置对象可安置占地面积核定办法，由工作主体和实施主体召集相关部门另行制定。

2.对被认定为违法建筑的，不予补偿。

三、补偿安置

（一）安置方式

城市核心区范围内的安置对象实行房票安置；城市核心区范围外的安置对象实行宅基地安置（房屋由安置对象自建）；企事业单位、集体经济组织、工业企业等其他非住宅房屋及小公有堂屋（两户以上）被征收的，实行货币安置。

1.宅基地安置需以农村私人建房审批户计户。宅基地实行异地安置的，需等面积找补地段差价。

2.宅基地安置规划间为36㎡/间。宅基地安置细则由实施主体和工作主体另行制定。

3.城市核心区范围外的安置对象可以选择单一的安置方式，也可以选择组合方式安置。

4.安置对象有新扩批面积的，新扩批面积应与被征收房屋可安置占地面积一并安置。

5.安置对象在征收范围外（限本小区、村内）有房屋的，经实施主体和工作主体同意，可以一并拆除（征收红线范围外拆除的房屋不予经济补偿）并根据农村私人建房审批规定申请合并安置。

（二）被征收房屋价值补偿

**1.被征收房屋的价值补偿包括房屋重置价格结合成新后的价值补偿、装饰装修价值补偿和可安置占地面积价值补偿。**

房屋重置价格结合成新后的价值和装饰装修补偿价值，由依法选定的房地产价格评估机构，根据《东阳市城市核心区房屋重置价格和房屋地面附属物补偿标准》（东建局〔2023〕30号）文件规定的标准评估确定。评估结果应予以公示。安置对象对评估结果有异议的，应当自公示之日起10日内，向出具评估报告的评估机构书面申请复核评估。

可安置占地面积补偿价值，参照国有划拨土地的评估标准补偿，具体由依法选定的房地产价格评估机构评估确定，评估时点为该区块土地征收预公告发布之日。

**2.选择房票安置**

被征收房屋的价值补偿包括被征收房屋的重置价格结合成新价值、房屋装饰装修价值和可安置占地面积的价值（包括新扩批占地面积价值）。

**3.选择宅基地安置**

被征收房屋的价值补偿包括被征收房屋的重置价格结合成新价值、房屋装饰装修价值。

**4.选择货币安置**

被征收房屋的价值补偿包括征收房屋的重置价格结合成新价值、房屋装饰装修价值和土地价值。

四、搬迁费、临时安置费、停产停业损失的补偿

（一）搬迁费补偿

**1.城市核心区范围内住宅房屋被征收的：按被征收房屋建筑面积20元/㎡·次标准计发，不足1600元的按1600元计发。**

**城市核心区范围外住宅房屋被征收的：按被征收房屋建筑面积10元/㎡·次标准计发，不足1000元的按1000元计发。**

安置对象选择宅基地安置部分计发2次；选择房票安置部分计发1次。

安置对象选择组合安置的，各安置方式对应的被征收房屋建筑面积，按用于该安置方式选择的可安置建筑面积占总可安置建筑面积（不包括新扩批部分的可安置建筑面积）的比例进行计算。

**2.**企事业单位、集体经济组织、工业企业等其他**非住宅房屋被征收的，按被征收房屋建筑面积100元/㎡的标准给予一次性补偿。**

（二）临时安置费

安置对象自行解决周转用房，实施主体和工作主体按规定支付临时安置费：

**1.城市核心区范围内住宅房屋被征收的：按被征收住宅房屋建筑面积20元/㎡·月计发，不足1200元/月的按1200元/月计发。**

**城市核心区范围外住宅房屋被征收的：按被征收住宅房屋建筑面积10元/㎡·月计发，不足800元/月的按800元/月计发。**

安置对象选择房票安置的，一次性支付6个月的临时安置费；被征收人选择宅基地安置（自建）的，宅基地安置后再支付12 个月的临时安置费。

安置对象选择组合安置的，各安置方式对应的建筑面积，按用于选择该安置方式的可安置建筑面积占总可安置建筑面积（不包括新扩批部分的可安置建筑面积）的比例计算。

**2.**企事业单位、集体经济组织、工业企业等其他**非住宅房屋被征收的，按被征收房屋价值（包括重置价格结合成新价值、房屋装饰装修价值和土地价值）的0.6%给予一次性补偿。**

（三）停产停业损失的补偿

**1.住宅房屋被征的停产停业损失补偿费**

（1）底层街面房部分，按实际用于商业和生产经营部分房地产市场评估价格的5％给予一次性补偿。

（2）底层街面房外的其他住宅房屋实际用于商业和生产经营的，城市核心区范围内按依法批准或实际用于生产或商业经营建筑面积120元/㎡给予一次性补助。城市核心区范围外按依法批准或实际用于生产或商业经营建筑面积及经营年限6元/㎡·年的标准计算（经营年限不足1年按1年），补偿年限最多不超过10年。

合法经营年限，根据被征收人提供的营业执照或有效纳税凭证等依据认定；依法批准或实际用于生产或商业经营建筑面积根据经营的自然间建筑面积认定。

2.企事业单位、集体经济组织、工业企业等其他非住宅房屋被征收的，按被征收房屋价值（包括重置价格结合成新价值、房屋装饰装修价值和土地价值）的5%补偿。

3.安置对象认为其停产停业损失超过按前述规定计算的补偿的，应当向实施主体和工作主体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。实施主体和工作主体与安置对象共同委托评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果给予补偿。

五、其他补偿、补助和奖励标准

（一）因征收房屋给予安置对象的补偿和补助

1.附属物补偿标准按《东阳市城市核心区房屋重置价格和房屋地面附属物补偿标准》（东建局〔2023〕30号）文件规定中的附属物补偿标准执行。

2.被征收房屋合法庭院面积的补偿，城市核心区范围内的合法庭院按1200元/㎡给予一次性补偿。城市核心区范围外的合法庭院按600元/㎡给予一次性补偿。

（二）因征收房屋给予安置对象的奖励

**1.房屋评估奖**

安置对象在规定时间内，配合房地产价格评估机构做好被征收房屋评估工作的，给予房屋评估奖，在被征收房屋腾空后予以支付：

被征收房屋系个人的，每户奖励4000元。

企事业单位、集体经济组织房屋被征收的，每单位奖励50000元（有多处被征收房屋的，按一处计算）。

**2.房屋签约奖**

安置对象在规定的签约期限内签订征地补偿安置协议的，给予房屋签约奖：

（1）垂直式住宅被征收的，城市核心区范围内按被征收房屋合法建筑占地面积给予3000元/㎡的奖励；城市核心区范围外按被征收房屋合法建筑占地面积给予1500元/㎡的奖励；

工业用地、仓储用地等非住宅房屋被征收的，按被征收房屋合法建筑占地面积给予100元/㎡的奖励。

（2）城市核心区范围内被征收住宅房屋以市场评估价值（包括重置价格结合成新价值、房屋装饰装修价值和被征收房屋的建筑占地面积的价值）为基数，被征收人在实施主体确定的第一签约阶段签约的奖励3%；在第二签约阶段签约的奖励2%；在第三签约阶段签约的奖励1%。

城市核心区范围外被征收住宅房屋在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议的，按被征收房屋的合法建筑面积给予奖励。第一签约阶段签约的奖励120元/㎡；在第二签约阶段签约的奖励90元/㎡；在第三签约阶段签约的奖励60元/㎡。

工业用地、仓储用地等非住宅房屋被征收的，以市场评估价值（包括重置价格结合成新价值、房屋装饰装修价值和土地价值）为基数，被征收人在实施主体确定的第一签约阶段签约的奖励3%；在第二签约阶段签约的奖励2%；在第三签约阶段签约的奖励1%。

具体签约时间另行公告。

超过规定期限签约的不予奖励。

**3.房屋腾空奖**

城市核心区范围内被征收住宅房屋在规定的腾空期限内腾空被征收房屋、交付被征收房屋钥匙，且被征收房屋结构未破坏，门、窗齐全，水、电、管线保持原样，水费、电费等费用已全部结清的，给予奖励。以被征收房屋市场评估价值（包括重置价格结合成新价值、房屋装饰装修价值、被征收房屋建筑占地面积的价值）为基数，安置对象在实施主体确定的第一时段腾空的奖励2%；第二时段腾空的奖励1%。

城市核心区范围外被征收住宅房屋在规定的腾空期限内腾空被征收房屋、交付被征收房屋钥匙，且被征收房屋结构未破坏，门、窗齐全，水、电、管线保持原样，水费、电费等费用已全部结清的，给予被征收房屋合法建筑面积10元/㎡的按时腾空奖。被征收房屋所有权人在规定的时间内提前腾空、验收符合要求的给予被征收房屋合法建筑面积90元/㎡提前腾空奖。

工业用地、仓储用地等非住宅房屋被征收的，以被征收房屋市场评估价值（包括重置价格结合成新价值、房屋装饰装修价值和土地价值）为基数，安置对象在实施主体确定的第一时段腾空的奖励2%；第二时段腾空的奖励1%。

具体搬迁腾空时间另行公告。

超过规定期限腾空的不予奖励。

**4.100%签约腾空奖**

以属地镇（乡）街道为单位，在第一签约阶段内，项目所有国有土地上房屋被征收人和所有涉集体土地征收安置对象（有被征收房屋）全部签约并且按规定时间腾空被征收房屋的，每户奖励10000元。

**5.房票安置奖励**

按（用于选择房票安置的被征收房屋部分的价值〈包括重置价格结合成新价值、房屋装饰装修价值和被征收房屋的建筑占地面积的价值〉+新扩批占地面积的价值补偿）×25%给予奖励。

六、签约、腾空期限

具体起止日期由实施主体和工作主体另行公告。

在规定的签约期限内，征收范围内的安置对象签约率达到90%以上的，征地补偿安置协议生效；未达到90%的，征地补偿安置协议不生效，实施主体和工作主体与安置对象互不承担责任。具体以实施主体和工作主体发布的协议生效公告为准。

七、房屋评估

（一）评估机构选定

房地产价格评估机构由市国资办公开招标方式确定的服务单位中选择，由安置对象协商选定；未能协商选定的，由安置对象按照少数服从多数的原则投票确定，或者采取摇号、抽签等方式确定。

（二）被征收房屋的评估

1.评估时点：被征收房屋经认定用途后，价格评估的时点为土地征收预公告发布之日。

2.征收集体土地上房屋的价值评估

征收集体土地上房屋的建筑补偿和房屋装饰装修的价值补偿应当由经依法选定的房地产价格评估机构评估确定。

价格评估中，涉及的房屋重置价格、住宅房屋成新率标准、被征收房屋室内装饰装修补偿标准等，由评估机构按照《东阳市城市核心区房屋重置价格和房屋地面附属物补偿标准》（东建局〔2023〕30号）文件规定的标准执行。

未超过批准期限的临时建筑，按剩余期限与占批准期限比例一次性以重置价格给予货币补偿。

被征收房屋的高档装修超过房屋重置价格标准的，由村、社区见证且出具证明，实施主体和工作主体审核同意，经评估机构按实际的房屋现状市场价评估后，给予适当补偿。

被征收房屋有使用功能且不计算房屋建筑面积的地下室、阁楼等，由村、社区见证且出具证明，实施主体和工作主体审核同意，由评估机构参照房屋重置价格标准进行评估后，给予适当补偿。

被征收集体土地的房屋实行货币补偿的，被征收房屋土地补偿价值参照国有划拨土地评估。

八、补偿款结算

征收补偿安置协议生效公告发布之日起30个工作日内，由建设活动组织实施单位向被征收人支付补偿款。被征收人选择房票安置的同时发放房票；

安置对象在搬迁腾空期限内完成搬迁腾空并经验收合格的，建设活动组织实施单位自搬迁期限截止之日起20个工作日内向安置对象支付腾空奖、房屋评估奖。

九、契税优惠相关规定

土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用，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；

补偿安置协议生效后，被征收人重新承受土地、房屋权属的，享受契税优惠。

十、子女入学相关规定

安置对象未成年且户口在征收范围内的，保留本人在原学区学校完成义务教育的资格；安置对象已成年且户口在征收范围内的，保留其子女在原学区学校完成义务教育的资格；安置对象直系亲属未成年且户口在征收范围内的，保留安置对象直系亲属在原学区学校完成义务教育的资格；安置对象直系亲属已成年且户口在征收范围内的，保留安置对象直系亲属子女（已出生且户口在征收范围内）在原学区学校完成义务教育的资格。

十一、达不成补偿协议的规定

征收土地申请经依法批准后，对个别未签订征地补偿安置协议的，市人民政府应当在土地征收公告之日起60日内作出征地补偿安置决定。

个别未达成征地补偿安置协议的被征收土地所有权人、使用权人在征地补偿安置决定规定的期限内不腾退土地和房屋，也不在法定期限内申请行政复议或者提起行政诉讼的，由市人民政府依法申请人民法院强制执行。

十二、其他事项

（一）本方案中的“户”的确定：

已经认定的被征收房屋所有权人计户，同一安置对象在征收红线范围内有多处房屋的，应合并签约和安置，按一户计算；共有产权的，所有共有产权人按一户计算；同一宗地因遗产继承而分割成多个安置对象的，也按一户计算。

阁楼（暗楼）、架空层、平房车库、独立地下车库、 储藏间等附属用房不单独计户、计套。

（二）本方案中的“以上”均包含本数。

（三）安置对象在签订征地补偿安置协议时，应提供身份证、户口簿、被征收房屋权属证书（包括房屋所有权证、土地使用证、不动产权证书）、工商营业执照、税务登记证明等证明文件。其中被征收房屋权属证书的原件交实施主体和工作主体，由实施主体和工作主体凭土地征收批文和征地补偿安置协议（或征地补偿安置决定书）及收回的权属证书等统一向不动产登记机构办理注销登记手续。

（四）安置对象应当在规定期限内签订协议、搬迁完毕及办理房屋腾空移交手续，并将被征收房屋交给实施主体和工作主体验收接管。安置对象在搬迁时应向水电等相关部门缴清费用。腾空验收合格后的被征收房屋由工作主体统一拆除。

（五）被征收房屋设有抵押、查封的，按照相关法律法规的要求办理。

十三、本方案未提及的事项按国家、省和《东阳市征收集体所有土地上房屋补偿实施意见》（东政办发〔2022〕26号）《东阳市城中村改造实施办法》（东政办发〔2022〕25号）等有关法规规定执行，或者会同相关部门根据依法依规、科学合理的原则另行确定。