

名峰建材东侧区块有机更新储备土地前期开发项目国有土地上房屋征收补偿安置方案 (征求意见稿)

因名峰建材东侧区块有机更新储备土地前期开发项目建设的需要，为保护房屋征收当事人的合法权益，根据国务院《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》《丽水市市区国有土地上房屋征收与补偿办法》及有关法律、法规和我市的有关规定，结合该项目的实际情况，制定本补偿安置方案。

一、征收目的

为提升城市品味，推进城市有机更新，加快美丽丽水大花园建设，改善人居环境，促进丽水国民经济和社会发展，决定实施名峰建材东侧区块有机更新储备土地前期开发项目建设，对征收范围内国有土地上的房屋予以征收。

二、征收范围

名峰建材东侧区块有机更新储备土地前期开发项目红线范围（详见名峰建材东侧区块有机更新储备土地前期开发项目用地红线图），同时收回国有土地使用权。

三、征收部门及委托实施单位

房屋征收部门为丽水市莲都区土地和房屋征收工作指导中心，房屋征收实施单位为丽水市莲都区人民政府岩泉街道办事处。

四、签约期限

签约时间：由房屋征收部门或实施单位另行公告。

该项目附补偿协议生效条件。在规定的签约期限内签约比例达到 80%，补偿协议生效。否则，补偿协议不生效，房屋征收决定效力终止。

五、补偿方式

补偿方式采取货币补偿和产权调换两种补偿方式，补偿方式由被征收人自行选择。

六、补偿安置标准

（一）货币补偿

被征收人选择货币补偿的，被征收房屋以房地产评估机构评估确定的价格进行补偿。奖励标准按照《丽水市人民政府办公室关于印发丽水市市区房屋征收货币补偿奖励标准的通知》（丽政办发〔2021〕40号）执行，具体如下：

被征收房屋法定用途为住宅或经改变用途认定后用途为住宅，被征收人选择货币补偿的，给予被征收人按被征收房屋市场评估价 15%的奖励（不包括装修、附属物等其他款项）。

被征收房屋用途为商业或办公，被征收人选择货币补偿的，给予被征收人按被征收房屋市场评估价 20%的奖励（不包括装修、附属物等其他款项）。

被征收房屋用途为工业生产用房，经改变用途认定后仍属工业生产用房，被征收人选择货币补偿的，给予被征收人按房屋重置价结合成新与土地评估价之和 30%的补贴（不包括装修、附属物等其他款项）。

（二）产权调换

1. 产权调换安置地点

(1) 住宅房屋选择产权调换的为异地安置，安置地点为岩泉欣苑、祥和苑、望城园、香诚园、丽园。

岩泉欣苑为小高层、高层建筑，其套型为 50 m²、70 m²、75 m²、100 m²、120 m²、140 m²，最终以选房现场公布的房源清单为准。

祥和苑为小高层、高层建筑，其套型为 50 m²、75 m²、95 m²、115 m²、135 m²、155 m²，最终以选房现场公布的房源清单为准。

望城园为小高层、高层建筑，其套型为 50 m²、70 m²、95 m²、115 m²、145 m²，最终以选房现场公布的房源清单为准。

香诚园为小高层、高层建筑，其套型为 70 m²、75 m²、95 m²、120 m²、145 m²，最终以选房现场公布的房源清单为准。

丽园为小高层、高层建筑，其套型为 50 m²、65 m²、70 m²、80 m²、95 m²、100 m²、110 m²、120 m²，最终以选房现场公布的房源清单为准。

如选房需求超过上述可选择套数，政府另行安排房源。

异产权调换的安置房为多层建筑的，可在被征收房屋面积基础上增加 20 平方米或 20% 的安置面积后，就高上靠选择面积最接近的安置房套型。

异产权调换的安置房为小高层或高层的，可在被征收房屋面积基础上增加 35 平方米或 35% 的安置面积后，就高上靠选择面积最接近的安置房套型。

(2) 商业用房选择产权调换的，产权调换安置地点为

大洋河三区商业用房或城北保障房商业用房。

(3) 工业用房选择产权调换的,按照“拆一还一”的原则,安置地点为水阁工业区叶岙路6号工业用房(若工业用房选择产权调换的,则整宗土地不能改变用途为住宅)。

2. 产权调换结算原则

住宅房屋和住宅安置用房(包括增加的安置面积)分别按评估价格计算并结算差价,多还少补;多层建筑安置的,其安置房公摊面积部分不予赠送,高层、小高层安置的,其安置房公摊面积部分的60%为政策赠送(即无偿供给)。

商业用房按照“拆一还一”,不少于被征收建筑面积的原则。被征收房屋与安置房分别评估结算房价,差价多还少补。

工业生产用房选择产权调换的,被征收工业生产用房与安置工业生产用房分别结算差价(结算房屋重置价结合成新和土地评估价之和的差价)。

3. 交房时间

安置房为现房,征收补偿协议签订后,签约期满,被征收房屋腾空后,按照政府制定的分房计划,即可组织安置房分配。

七、评估公司选择办法

房地产价格评估机构由被征收人协商选定;房屋征收决定公告后十日内仍不能选定的,由房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票确定,或者采取摇号、抽签等方式随机确定。

八、补偿面积的确定

征收房屋的补偿面积按照房屋所有权证证载面积、有合法产权来源依据的面积、相关部门认定的合法面积（包括房屋监测认定小组认定的建筑面积、执法部门处罚认定的建筑面积）来确定。

九、征收补助费和其他补偿费用、补贴费用

（一）过渡方式原则上由被征收人自行落实临时周转用房，征收部门支付给被征收人临时安置补助费。

（二）临时安置补助费、搬迁费、装修补偿、附属建筑物及其它设施等补偿费按照《丽水市人民政府关于修改丽水市市区房屋征收临时安置费、搬迁费、停产停业损失补助费、房屋改变用途补贴标准以及集体土地房屋征收公寓安置廉购价、优惠价标准的通知》（丽政发〔2023〕8号）和《关于公布丽水市市区房屋征收重置价格等相关补偿标准的通知》（丽征指〔2022〕2号）文件执行，具体如下：

1. 临时安置补助费标准

房屋征收临时安置补助费标准

安置方式	类别	计量单位	单价（元/月）	补助时间
货币安置	住宅	平方米	19	6个月
	厂房	平方米	15	6个月
	办公	平方米	19	6个月
产权调换	住宅	平方米	19	按征收补偿安置协议约定的时间
	厂房	平方米	15	
	办公	平方米	19	

商业用房临时安置补助费按被征收房屋评估价值的1%予以一次性补助。

2. 搬迁费标准

类别	计量单位	单价（元）	补助次数
住宅	平方米	16	2次
办公	平方米	16	2次
商业	平方米	16	2次
工业	平方米	50	1次

搬迁费每户每次不低于 2000 元，共有产权（含继承、析产、分摊）按一户计付。工业企业对搬迁费标准有异议的，可由征收双方委托评估中介机构进行评估。

3. 停产停业损失补助费标准

①工业生产用房的停产停业损失补助费按被征收工业生产用房评估价值（不包括装修、装潢等费用）的 5% 予以一次性补助。

②商业用房的停产停业损失补助费按被征收房屋评估价值（不包括装修、装潢等费用）5% 的标准予以一次性补助。

4. 装修补偿标准

丽水市区房屋征收装修补偿包干价格

结构	装修程度	补偿标准	备注
泥木其他结构	简单装修	260 元/m ²	
	普通装修	360 元/m ²	
砖木结构	简单装修	390 元/m ²	
	普通装修	460 元/m ²	
砖混以上结构	简单装修	470 元/m ²	
	普通装修	540 元/m ²	

说明：

①合法建筑面积内，征收公告前装修的均按以上标准补偿；

②装修程度较好的特殊户，对以上装修补偿指导价格有异议的，可选择由评估机构按市场评估价值确定；

③工业生产用房适用《丽水市中心城区土地和房屋征收涉及改变原土地批准用途认定的实施意见》（丽政函〔2015〕36号）经改变用途认定后仍属工业生产用房的，装修补偿按上列标准的50%计算；不适用（丽政函〔2015〕36号）改变用途的工业生产用房，装修补偿通过评估确定。

5. 附属建筑物及其它设施等补偿标准

丽水市市区房屋附属建筑物和其它设施补偿指导价格

序号	名称	主要条件	计量单位	基价（元）	备注
一	围墙	砖基础或块石基础，围墙高2米	m	210	围墙高每增减10cm，补偿价增减6元/m。
二	石坎	干砌石坎	m ³	150	
		浆砌石坎		180	
三	柱	钢筋混凝土现浇柱	m ³	1550	
		砖柱		400	
四	室外水泥地	水泥砂浆抹面，砼面层10cm厚，卵石垫层10cm厚	m ²	50	
五	砖砌炉灶	三眼	座	700	可移动的炉灶不予补偿，有直立砖砌烟囱者加15元，有横烟囱者加10元，特大炉灶提高10-50%补偿。
		二眼		600	
		单眼		500	
六	泥筑炉灶	三眼	座	300	
		二眼		250	
		单眼		200	
七	水井	深不足三米的水井	m	180	
		深超过三米的水井		260	
八	水池	预制水池	只	110	
		砖砌水泥砂浆粉刷水池		120	
九	摇井	摇井	口	600-800	

十	空调	拆装	台	300	一次性补偿
	太阳能、空气能	拆装	台	600	一次性补偿
	电话	迁移费	户	108	一次性补偿
	有线电视	迁移费	户	100	一次性补偿
十一	宽带	迁移费	户	100	一次性补偿
	门牌	迁移费	块	30	一次性补偿

说明：该表罗列不全的可按实际进行分类评估，同时保留影像资料。

十、自行过渡奖、按时签约腾空奖励、签约率奖励

（一）被征收人的签约时间、搬迁腾空日期另行公告。

（二）被征收人自行过渡奖，在相应的签约批次、按时签约腾空的奖励如下：

1. 被征收人的住宅房屋采取自行解决周转过渡（含货币补偿）的，给予被征收房屋建筑面积 100 元/平方米的一次性奖励。

2. 按时签约腾空奖励、签约率奖励按《丽水市市区房屋征收签约腾空奖励办法》丽政办发〔2016〕88 号文件执行。

被征收人凭房屋腾空交付验收证明和房屋征收补偿安置协议及其他需要提供的材料结算按时签约腾空奖励及签约率奖励。

十一、选房机制

按照政府制定的分房办法分批次选房。

十二、本方案未尽事宜，按照相关法律法规及丽水市有关政策的规定执行。