

东阳市人民政府
关于公开征求《金泽巷区块旧城改造项目
国有土地上房屋征收与补偿安置方案
（征求意见稿）》意见的公告

根据《中华人民共和国土地管理法》《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》的规定，东阳市人民政府已组织对《金泽巷区块旧城改造项目国有土地上房屋征收与补偿安置方案（征求意见稿）》（以下简称《方案》）进行了论证，现予以公告，征求公众意见。

一、征求意见期限

从2023年8月10日起至2023年9月9日止，共30天。

二、征求意见的途径和方式

1. 被征收人对《方案》有意见或者建议的，应当在征求意见期限内由本人携带本人身份证将书面意见送交至金泽巷区块旧城改造工作领导小组指挥部办公室二楼对应的网格工作组。

2. 除被征收人以外的公众，如对《方案》有意见或者建议

的，请在公告期内以电子邮件、信函等方式反映，单位反映情况请加盖单位公章，个人反映情况请注明联系人姓名、电话、地址。

送交书面意见和信函邮寄地址：东阳市吴宁街道镇圣巷35号，金泽巷区块旧城改造工作领导小组指挥部办公室。

电子邮箱：jzxjcgzzhb@163.com

联系人：张 洁，电 话：0579-86010693

接听电话时间：正常上班时间（上午8:30-11:30，下午14:00-17:30）

三、本《方案》涉及的相关条款仅用于征求意见，正式方案以最终发布为准。

- 附件：1. 《金泽巷区块旧城改造项目国有土地上房屋征收与补偿安置方案（征求意见稿）》
2. 金泽巷区块旧城改造项目国有土地上房屋征收范围红线图

东阳市人民政府

2023年8月10日

附件 1

金泽巷区块旧城改造项目 国有土地上房屋征收与补偿方案

(征求意见稿)

金泽巷区块因旧城改造项目建设需要，需征收项目范围内国有土地上的房屋。为规范房屋征收与补偿行为，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，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》和《东阳市人民政府办公室关于印发〈东阳市国有土地上房屋征收与补偿办法〉的通知》（东政办发〔2022〕27号）等有关规定，结合征收范围内被征收房屋实际情况，制定本方案。

一、房屋征收目的

金泽巷区块是东阳市的核心老城区，危旧房集中、基础设施落后、居住环境差，亟待通过旧城改造推进城市更新，促进国民经济和社会发展。

二、房屋征收范围和基本情况

（一）征收范围：东至解放路，南至西街，西至中山路，北至环城北路。详见《东阳市金泽巷区块旧城改造项目国有土地上房屋征收范围红线图》（以下称征收范围）。

（二）基本情况：被征收房屋总建筑面积约 21 万平方米，

被征收人约 782 户。

(三) 被征收人：征收范围内国有土地上房屋所有权人。

(四) 房屋征收部门：东阳市房屋征收服务中心。

(五) 房屋征收实施单位：东阳市吴宁街道办事处。

(六) 建设活动组织实施单位：东阳市城发金泽开发建设有限公司。

三、金泽巷区块旧城改造项目改建意愿征询情况

房屋征收部门组织对征收范围内的被征收人进行了改建意愿征询，被征收人同意改建的意愿率达 90%以上。

四、被征收房屋价值补偿标准

(一) 被征收房屋的类型

1. 垂直式被征收房屋

(1) 沿街房屋

沿街房屋，是指征收范围内临西街、中山路、环城北路、解放路、张府前巷（东西向）、北金泽巷（是指已经张府前巷拓宽改造后建设的路段，南从张向燕户起，北到周跃明户止）等主要街道（以下称主要街道）建造，并有可用于商业经营的底层街面房的房屋。

沿街房屋，包括底层街面房、底层以上的住宅用房、商业用房和其他非住宅用房。

(2) 除沿街房屋外的垂直式房屋

1) 垂直式住宅房屋（以下称内屋）

①临小街小巷经营房。

小街小巷经营房，是指临老吴宁中路、龙井巷、金泽巷、西经泽巷、北金泽巷（未经改造的旧路段）等非主要街道，底层实际为商业经营的住宅房屋。

②工业（仓储）用地改变用途房屋

工业（仓储）用地改变用途房屋，是指经市政府同意，从工业（仓储）用地改变为住宅用地的房屋。

③其他内屋。

2) 垂直式非住宅房屋。

2. 平面式被征收房屋

(1) 平面式住宅。

(2) 临解放路的平面式底层街面房。

(二) 被征收房屋面积的审核、认定

1. 被征收房屋的面积和用途，以不动产权属证书和不动产登记簿记载为准。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》《土地使用证》《不动产权证书》记载的内容不一致的，或被征收人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、房屋征收部门、房屋征收实施单位等联合调查、审核、认定后，出具书面意见，作为房屋征收与补偿的

依据。被征收房屋审核、认定结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。被征收人对调查、认定结果有异议的，应当自调查、认定结果公布之日起 10 个工作日内以书面形式向房屋征收部门提出。房屋征收部门收到被征收人异议后应及时予以核查，并书面答复被征收人。

2. 对被认定为违法建筑的，不予补偿。

（三）补偿安置方式

分为货币安置、房票安置、房屋产权调换（包括底层街面房产权调换和平面式房屋产权调换），被征收人可以选择一种方式安置，也可以选择两种或三种方式组合安置。

有沿街房屋的个人被征收人，底层街面房部分可以选择临主要街道的底层街面房产权调换；内屋有小街小巷经营房的个人被征收人，小街小巷经营房部分可以选择临小街小巷的底层街面房产权调换。

（沿街房屋、底层街面房和小街小巷经营房，由认定小组认定。认定小组由房屋征收服务中心、自然资源和规划局、市场监管局、税务局、吴宁街道办事处、白云街道办事处等部门人员组成，下同）

工业（仓储）用地改变用途房屋、行政企事业单位房屋和其他非住宅房屋被征收的实行货币安置。

被征收房屋属于集体经济组织的，其安置方式另行制定。

（四）被征收房屋价值补偿

被征收房屋价值（含房屋装饰装修价值，下同）的补偿，不低于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。被征收房屋价值，由依法选定的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

1. 被征收人选择货币安置和房票安置

补偿价格按照房地产价格评估机构评估的被征收房屋价值、各项补偿、补助、奖励等计算补偿金额。

被征收房屋价值包括被征收房屋的重置价格结合成新补偿、房屋装饰装修补偿和土地价值补偿。

工业（仓储）用地改变用途房屋被征收的，按评估价格的90%补偿。

2. 被征收人选择房屋产权调换安置

底层街面房被征收的，按市场评估价格补偿；其他被征收房屋被征收的，被征收房屋价值补偿包括房屋重置价格结合成新补偿、房屋装饰装修补偿、找补的地段差价和国有出让住宅房屋应退还的土地出让金。

找补的地段差价：被征收房屋选择征收范围内的产权调换房屋不找补差价；被征收房屋选择征收范围外的住宅产权调换房屋，按征收范围内平面式住宅的市场评估标准价格和所在安置区安置房的市场评估标准价格的差价找补地段差价。

（产权调换房屋以下称安置房；征收范围外的住宅产权调换房屋以下称异地安置房）

国有出让住宅房屋被征收的，以被征收房屋建筑占地面积为基准，按现行住宅用地标准 2818 元/m²退还土地出让金；国有出让沿街房屋被征收的，二层以上部分按分摊的建筑占地面积为基准，按现行住宅用地标准 2818 元/m²退还土地出让金。

（五）房屋产权调换安置

1. 用于产权调换房屋基本情况

（1）期房

1) “金泽悦府”（暂定名），是指坐落于征收范围内的就地安置房，包括商业安置房和住宅安置房。

商业安置房为底层街面房，包括临主要街道（新规划的西街、中山路、环城北路、解放路、张府前巷、北金泽巷）和临小街小巷（新规划的龙井巷、张府后巷）两种。

住宅安置房有高层和多层两种，国有出让土地，房源户型有 81 m²、100 m²、120 m²、140 m²、162 m²五种，具体以选房公告确定的户型为准。

2) “学士佳苑”（暂定名），坐落于学士路西侧、汉宁路北侧，为高层住宅，国有出让土地，房源户型有 81 m²、100 m²、120 m²、140 m²、162 m²五种，具体以选房公告确定的户型为准。

3) “巧溪豪庭”（暂定名），坐落于蒋店（老西站边），为高层住宅，国有出让土地，房源户型有 81 m²、100 m²、120 m²、140 m²、162 m²五种，具体以选房公告确定的户型为准。

4) “望峰雅苑”，坐落于吴宁街道西岷小区，为高层住宅，是西岷棚户区改造项目剩余的安置房，国有出让土地，共有 101 套。安置房建筑面积 107.87 m²-166.23 m²不等，具体情况以选房公告确定的为准。

期房各户型建筑面积以交房时实测面积为准（含公摊），实行封闭式小区物业管理。

（2）现房（红椿巷项目剩余安置房）

分别坐落于关山路和崇文路，为多层住宅安置房，有国有出让、国有划拨两种类型，共有 26 套，安置房建筑面积 120.98 m²-249.43 m²不等，具体情况以选房公告确定的为准，没有物业管理。

2. 安置房的过渡期限

“金泽悦府”过渡期限为 36 个月，“学士佳苑”过渡期限为 24 个月，“巧溪豪庭”过渡期限为 24 个月，“望峰雅苑”过渡期限为 12 个月；红椿巷项目剩余的现房过渡期限为 6 个月，均按被征收房屋搬迁期满之月起计算。

3. 安置房的交付方式

为交付安置房进户门钥匙和首次登记的《不动产权证》。现房按现状交房，期房交付标准另行制定。

住宅期房每套关联一个固定的车位（“望峰雅苑”不关联车位，但可以按其选择规则购买车位）；商业安置房没有车位；红椿巷项目剩余的现房，每套关联一个固定的架空层。

4. 安置房的选择规则

(1) 可安置建筑面积的确定

被征收房屋建筑面积大于建筑占地面积 4.5 倍的,按被征收房屋合法建筑面积确定;小于建筑占地面积 4.5 倍的,按建筑占地面积的 4.5 倍确定;平面式住宅,在原建筑面积(含公摊)的基础上,增加 10%,每套增加面积不足 10 m²的,按 10 m²计算。

沿街房屋可安置建筑面积分为底层街面房和住宅两部分。底层街面房部分按认定的底层街面房建筑面积确定(包括底层室内楼梯面积);住宅部分按规定方式计算后扣减底层街面房和二层及以上非住宅建筑面积进行确定。

小街小巷经营房可安置建筑面积分为底层经营房和住宅两部分。底层经营房部分按认定的底层经营房建筑面积确定;住宅部分按规定方式计算后扣减底层经营房部分确定。

(2) 安置房的选择原则

被征收人选择房屋产权调换的,可在房屋征收部门提供的用于产权调换房源中选择。

1) 商业安置房的选择

沿街房屋或平面式底层街面房被征收的,或有小街小巷经营房被征收的,每户限选一处。

其中:沿街房屋被征收的,原则上只能选择相同间数、相同路街的商业安置房,即原张府前巷的底层街面房,可以选择

新规划的张府前巷的商业安置房；原解放路的底层街面房，可以选择新规划的解放路的商业安置房……以此类推。

小街小巷经营房被征收的，小街小巷经营房部分可以选择相同间数的临新规划的龙井巷、张府后巷的商业安置房。

底层街面房的可安置间数，由认定小组按沿街房屋底层的自然间数和平面式底层街面房的自然间数为基数确定；小街小巷经营房的可安置间数，由认定小组按内屋底层实际用于商业经营的自然间数为基数确定。

被征收的底层街面房和被征收的小街小巷经营房，放弃商业安置房安置的，按住宅房屋的选择原则选房。

2) 住宅安置房的选择

按用于选择的可安置建筑面积就近户型选房，自由组合安置房户型；选房后剩余的可安置建筑面积大于 61 m²的（最后一套），在可供选择的所有安置房中，按可安置建筑面积“就近户型上靠”原则选房。

① “金泽悦府”的选房

内屋被征收人可安置建筑面积小于 486 m²（新扩批面积除外）的限选 1 套、486 m²-972 m²（新扩批面积除外）的限选 2 套、大于 972 m²（新扩批面积除外）的限选 3 套。可以选择 2 套以上“金泽悦府”的，第 1 套只能在 81 m²、100 m²、120 m²户型的安置房中选择。

沿街房屋被征收人选择商业安置房后剩余的可安置建筑

面积,小于 486 m²(新扩批面积除外)的限选 1 套,486 m²-972 m²(新扩批面积除外)的限选 2 套,大于 972 m²(新扩批面积除外)的限选 3 套。可以选择 2 套以上“金泽悦府”的,第 1 套只能在 81 m²、100 m²、120 m²户型的安置房中选择。

② “望峰雅苑”和现房的选房

垂直式住宅被征收人仅有一处可安置建筑面积小于 80 m²的,或者仅有一套平面式住宅的,可以任选 1 套;其他被征收人选择的,安置房的建筑面积不得大于用于选择的可安置建筑面积与 20 m²之和。

③ “学士佳苑”、“巧溪豪庭”的选房

按可安置建筑面积“就近户型上靠”原则选房。

被征收人放弃选择“金泽悦府”的,其选择的最后一套可以按可安置建筑面积“就近上靠第二档户型”选择。

④选房后剩余可安置建筑面积小于 61 m²的,只能选择货币安置或房票安置。

3) 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。

(3) 选房办法

1) 选择商业安置房的,根据评估时间评分、签约时间评分、腾空时间评分、评估基价评分、自然间间数评分等五项评分的总分,按从高到低的顺序依次选房。

2) 选择住宅安置房的,应在签约时,按签约时间先后选

定安置区、安置房户型和套数，各安置区、各户型和套数选完即止。安置房的具体位置（幢、单元、室）按摇号方式确定。

3) 具体的选房办法另行制定。

5. 安置房的结算原则

(1) 商业安置房的结算

按商业安置房的市場评估价格与被征收底层街面房(或小街小巷经营房)的市場评估价格结算差价。

被征收底层街面房放弃商业安置房的,按底层街面房评估标准价格与沿街房屋第二层的市場评估标准价格找差价。

(2) 住宅安置房的结算

1) 选择的安置房建筑面积在可安置建筑面积范围内的部分,按建设综合成本价 3650 元/m² (含平面式住宅出让金 150 元/m²) (暂定,以评估后公布为准,下同)收取;超出可安置建筑面积 10 m² 以内(含 10 m²)的部分,按建设综合成本价 3650 元/m² (含平面式住宅出让金 150 元/m²)收取;超出 10 m²-20 m² 的(含 20 m²)部分,按市場评估价 80%收取;超出 20 m² 部分,按该套安置房市場评估价结算。

因房屋征收部门无法提供可供选择的户型,按可安置建筑面积“就近户型上靠”选房的,超出 20 m²-40 m² 部分,按市場评估价 85%结算;超出 40 m² 部分,按该套安置房市場评估价结算。

放弃选择“金泽悦府”,按照可安置建筑面积“就近上靠

到第二档户型”选择异地期房的，超出 20 m²-40 m²部分，按市场评估价 85% 结算；超出 40 m²部分，按该套安置房市场评估价结算。

被征收人选择“金泽悦府”安置房，安置房的建筑面积包含按被征收房屋计算的可安置建筑面积、按新扩批面积计算的可安置建筑面积的，新扩批面积部分应按被征收房屋的市场评估标准价格与新扩批面积的市场评估标准价格找补差价。

2) 选择异地安置房的，安置房建筑面积与用于选择的可安置建筑面积相等部分，按所在安置区平面式住宅的市场评估标准价格与征收范围内平面式住宅的市场评估标准价格找补地段差价。

(3) 选房后剩余的可安置建筑面积的结算

沿街房屋二层以上住宅部分和内屋被征收的，选择住宅安置房后剩余的可安置建筑面积，可以选择货币安置或房票安置。其中沿街房屋二层以上住宅部分的货币安置款按剩余的可安置建筑面积 14500 元/m²（预市场评估标准价格）计算，内屋的货币安置款按剩余的可安置建筑面积 14263 元/m²（预市场评估标准价格）计算。

平面式住宅被征收的，剩余的可安置建筑面积属于被征收房屋建筑面积内的，按该套房屋的评估单价给予货币安置；属于按 10% 增加面积内的，按被征收范围内平面式住宅市场评估标准价格扣减综合成本价后的价格给予货币安置。

(4) 个人被征收人选择住宅期房安置房的, 每户可享受按市场价(14万元/个)的50%购买一个车位的资格; 选择红椿巷项目剩余现房安置房的, 每户可以享受按重置价格购买一个架空层。

6. 安置房的差价结算

选定安置房后, 被征收人应在规定期限内与征收部门订立补充协议, 计算差价, 结清并支付应支付给被征收人的地段差价。

安置房交付时, 征收部门应根据安置房的实际建筑面积, 再次计算安置房的价格, 与被征收人办理结清(被征收房屋价值的补偿)差价结算手续, 包括被征收人应按国家规定交纳物业专项维修资金、前期物业服务费等费用。

五、因征收房屋造成的搬迁补偿费、临时安置费、停产停业损失补偿

(一) 搬迁补偿费

1. 住宅房屋被征收的: 按被征收房屋的建筑面积 20 元/ m^2 ·次标准计发, 不足 1600 元的按 1600 元计发。

被征收人选择房屋产权调换安置的部分计发 2 次; 选择货币安置或房票安置的部分计发 1 次。

2. 工业企业房屋和其他非住宅房屋被征收的, 按被征收房屋建筑面积 100 元/ m^2 补偿。

搬迁过程中涉及机器设备的拆卸费、搬运费、安装费、调

试费和搬迁后无法恢复使用的生产设备重置费等费用，可协商确定；协商不成，可以委托具有相应资质的评估机构进行评估，并按照评估结果支付补偿费用。

（二）临时安置费

被征收人自行解决周转用房，房屋征收部门按规定支付临时安置费：

1. 住宅房屋被征收的，按被征收住宅房屋建筑面积 20 元/m²·月计发，不足 1200 元/月的按 1200 元/月计发。

过渡期限：选择现房安置房的，按 6 个月计算；选择期房安置房的，自搬迁之月起至安置房交付之月的后 6 个月止，超过征收补偿协议约定的过渡期限未交付产权调换房屋的，自逾期之月起，按规定标准的 2 倍支付临时安置费；选择货币安置或房票安置的，按 6 个月计算。

2. 工业企业房屋和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补偿、房屋装饰装修补偿和土地价值补偿）的 0.6% 给予一次性补偿。

（三）停产停业损失补偿费

1. 沿街房屋停产停业损失的补偿

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。

其中，选择房屋产权调换且过渡期限超过 2 年的（自搬迁之月起计算），超过的时间，每年按实际用于商业和生产经营

部分房地产市场评估价格的 2.5% 增加补偿，直至安置房交付之月的后 6 个月止。

2. 工业企业房屋和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补偿、房屋装饰装修补偿和土地价值补偿）的 5% 补偿。

被征收人认为其停产停业损失超过前款规定计算的补偿的，应当向房屋征收部门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。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。

六、其他补偿、补助和奖励标准

（一）因征收房屋给予被征收人的补偿和补助

1. 房屋地面附属物补偿标准按《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》（另行公布）文件规定的补偿标准执行。

2. 被征收房屋的合法庭院增加一次性经济补偿：国有划拨用地的增加 1200 元/m²；国有出让土地的，在增加 1200 元/m²的基础上再增加 2818 元/m²。

3. 沿街房屋外的其他住宅房屋实际用于商业和生产经营的，按依法批准或实际用于生产或商业经营建筑面积 120 元/m²的标准给予一次性补助。

（前款中经依法批准或实际用于生产或商业经营的住宅房屋和建筑面积，由认定小组认定。）

4. 正常生产经营且是非低效用地的工业企业,按被征收房屋价值(重置价格结合成新补偿、房屋装饰装修补偿和土地价值补偿)的3%给予补助。

(二) 因征收房屋给予被征收人的奖励

1. 房屋评估奖

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:

被征收房屋属于个人的,每户奖励4000元。

属于行政企事业单位房屋、集体经济组织房屋、工业企业房屋和其他非住宅房屋被征收的,每单位奖励50000元(有多处被征收房屋的,按一处计算)。

平房车库、独立地下车库、储藏间等附属用房不单独计户。

2. 房屋签约奖

被征收人在房屋征收决定规定时间内签订房屋征收补偿协议的:

(1) 个人和集体经济组织的垂直式住宅被征收的,按合法建筑占地面积给予3000元/m²的奖励;平面式住宅被征收的,按房屋主体建筑面积给予1000元/m²的奖励。

国有行政企事业单位房屋、工业企业房屋和其他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/m²的奖励。

(2) 在第一签约阶段签约的,再给予按被征收房屋价值

（包括重置价格结合成新补偿、房屋装饰装修补偿和土地价值补偿）3%的奖励；在第二签约阶段签约的，再给予2%的奖励；在第三签约阶段签约的，再给予1%的奖励。

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

被征收人在规定期限内腾空房屋、交付钥匙，未造成被征收房屋结构破坏，门、窗齐全，水、电、管线保持原样，结清水费、电费等费用的，给予奖励：

第一时段腾空的，按被征收房屋价值（包括重置价格结合成新补偿、房屋装饰装修补偿和土地价值补偿）的2%给予奖励；第二时段腾空的，按1%给予奖励。

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. 网格100%签约、腾空奖

按划定的网格为单位（第1至第5网格、第12至第13网格，以大网格为单位；第6至第11网格，以微网格为单位），在签约第一时段内，该网格被征收人或安置对象（包括网格内国有与集体土地上房屋被征收的）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。

规定期限内未达到100%签约、腾空的，不予奖励。

5. 选择房票安置的，按被征收房屋价值的25%给予奖励。

七、签约、腾空期限

签约期限 45 天、腾空期限 30 天，具体起止日期由房屋征收部门另行公告。

在规定的签约期限内，征收范围内的被征收人签约率达到 90% 以上的，房屋征收补偿协议生效；未达到 90% 的，房屋征收补偿协议不生效，房屋征收决定效力终止，房屋征收部门与被征收人互不承担责任。（具体以征收部门发布的协议生效公告为准）

八、房屋评估

（一）评估机构的选定

房地产价格评估机构由被征收人协商选定。经协商，产生有四分之三以上的被征收人共同签字认可的房地产价格评估机构的，视为共同协商选定。房屋征收决定公告后 10 日内仍不能协商选定的，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。

参加投票确定或者随机确定的候选房地产价格评估机构不得少于 3 家。投票确定房地产价格评估机构的，应当有过半数的被征收人参加，投票确定的房地产价格评估机构应当获得参加投票的被征收人的过半数选票。

投票确定或者随机确定房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证。

（二）评估异议处理

被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向出具评估报告的房地产价格评估机构书面申请复核评估。

被征收人或者房屋征收部门对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向金华市国有土地上房屋征收评估专家委员会申请鉴定。

（三）被征收房屋的评估

1. 底层街面房按商业经营的房屋进行评估；工业用地房屋采用比较法进行市场评估；企事业单位房屋采用比较法进行评估；其他房屋按经认定的用途进行市场评估。

2. 工业（仓储）用地改变用途房屋的评估

（1）未实施开发建设的宗地容积率确定：

《国有土地使用权出让合同》中建筑容积率 ≤ 1.5 的，按合同约定的容积率确定；

《国有土地使用权出让合同》中建筑容积率 > 1.5 的，容积率按 1.5 确定。 > 1.5 容积率的部分，按当时改变用途时的标准或政策退还出让金，退还的出让金不计息。

（2）收回的土地使用权按照《国有土地使用权出让合同》中明确的用途结合前款确定的容积率进行市场评估；工业（仓储）用地改变用途房屋被征收的，地上附属物按照重置价结合成新进行评估补偿。

（四）安置房的评估

安置房的价值,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,采用与被征收房屋价值相同的方法、标准评估确定。

安置房按规划设计用途进行评估。

(五)暂委托由有资质的房地产价格评估机构以2023年06月30日为预评估时点,预测被征收房屋和安置房的市場评估标准价格。

1.征收范围内被征收房屋预市场评估标准价格(元/m²):

房屋类型	沿街房屋				住宅房屋			
	底层街面房 (按建筑面积)		2-4层住宅房屋 (按建筑面积)		垂直式住宅(按建筑 占地面积)		平面式住宅 (按建筑面积)	
	出让	划拨	出让	划拨	出让	划拨	出让	划拨
预市场评估 标准价格	35000	31840	14500	见备注	67000	64182	19300	19150

备注:沿街房屋被征收的,5层以上住宅房屋(出让)预市场评估价格按14500元/m²结合楼层等系数确定;2层以上住宅房屋(划拨)应扣减的出让金,按分摊的建筑占地面积2818元/m²计算。

2.安置房的预市场评估标准价格(元/m²建筑面积):

安置区	金泽悦府		学士佳苑	巧溪豪庭	望峰雅苑	红椿巷项目 剩余现房
安置房坐落	征收范围内		学士路	老西站边	西岷	崇文路、艺海 路、关山路
安置房 类型	底层商业 安置房	住宅 安置房	高层住宅 安置房	高层住宅 安置房	高层住宅 安置房	多层住宅 安置房
预市场评估 标准价格	35000	20000	18000	18000	14000	13500

(六)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、楼层系数、边套系数等,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》(另行公布)文件规定的标准执行。

九、补偿款结算

(一)征收补偿安置协议生效公告之日起 30 个工作日内,由建设活动组织实施单位向被征收人支付以下费用:

出让住宅房屋选择产权调换应退还的土地出让金、搬迁补偿费、临时安置费、停产停业损失的补偿、房屋地面附属物补偿费、庭院补偿费、沿街房屋外的其他住宅房屋实际用于商业和生产经营的一次性补助、正常生产且是非低效用地工业企业的一次性补助、房屋签约奖等;被征收人选择房票安置的同时发放房票;被征收人选择货币安置的,同时支付选择货币安置部分的被征收房屋的价值补偿。

(二)被征收人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 个工作日内向被征收人支付房屋腾空奖、网格 100%签约腾空奖、房屋评估奖。

(三)安置房款的结算

根据本方案第四条第(五)款第 5-6 项的规定结算。

十、契税优惠相关规定

因个人房屋被征收而选择货币安置或房票安置,在本市行政区域内重新购置房屋,成交价格不超过货币补偿的,对新购房屋免征契税,对超过货币补偿的,对差价部分按有关规定征收契税。

因个人房屋被征收而选择房屋产权调换的,产权调换房屋价格不超过被征收房屋价值的,对产权调换房屋免征契税;超

过被征收房屋价值的，对差价部分按有关规定征收契税。

十一、低收入住房困难家庭的住房保障

被征收人住宅房屋建筑面积不大于 45 m²的（本市范围内有其他住宅用房的合并计算），且属于最低生活保障家庭或最低生活保障边缘家庭的，依照下列规定优先给予住房保障。

（一）被征收人选择货币安置的，按照建筑面积 45 m²予以补偿。

（二）被征收人选择房屋产权调换的，安置房的建筑面积不小于 45 m²。被征收人对建筑面积 45 m²以内或者被征收房屋价值以内部分不支付房款，对超过建筑面积 45 m²且超过被征收房屋价值的部分按市场评估价支付差价。

优先给予住房保障的，不能选择房票安置。

低收入住房困难家庭由住房和城乡建设部门和民政部门参照东阳市人民政府相关规定给予确认。

十二、子女入学相关规定

被征收人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；被征收人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；被征收人直系亲属未成年且户口在征收范围内的，保留被征收人直系亲属在原学区学校完成义务教育的资格；被征收人直系亲属已成年且户口在征收范围内的，保留被征收人直系亲属子女（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。

十三、达不成补偿协议的规定

房屋征收决定生效后，房屋征收部门与被征收人在征收决定规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，由房屋征收部门向市人民政府提出补偿决定方案。

市人民政府对补偿决定方案进行审查，并将补偿决定方案送达被征收人，被征收人应当自收到补偿决定方案之日起 15 日内，提出意见并选择补偿方式。逾期未选择补偿方式的，补偿方式由补偿决定确定。补偿决定由市人民政府在房屋征收范围内和政府网站予以公告。

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腾空的，由市人民政府依法申请人民法院强制执行。

十四、其它事项

（一）方案中的“户”的确定：

以经认定的被征收房屋所有权人计户；共有产权的，所有共有产权人按一户计算；同一被征收人在征收范围内有多处房屋的，可以每处分别签约和安置，每一处均视为一户，但选择房屋产权调换时，可合并计算可安置建筑面积。

（二）本方案中的“大于”均包含本数，“小于”均不包含本数，“以上”均包含本数，“以下”均不包含本数。

（三）被征收人在签订协议时，应提供身份证、户口簿、被征收房屋权属证书、土地使用证、不动产权证、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、土地使用证、不动产权证等的原件，交征收部门统一办理注销手续。

（四）房屋征收部门凭征收决定、房屋征收补偿协议（征收补偿安置决定）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。

（五）腾空验收合格后的被征收房屋由房屋征收实施单位统一拆除。

（六）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。

十五、本方案未尽事宜和其他特殊情形，按照国家、省和《东阳市国有土地上房屋征收与补偿办法》等有关规定执行，或由房屋征收部门会同相关部门根据依法依规、科学合理的原则另行确定。