

白鹤模具产业园建设项目国有土地上房屋 征收补偿安置实施方案

(征求意见稿)

为保障被征收房屋所有权人（简称被征收人）的合法权益，维护公共利益，推进天台县白鹤模具产业园建设项目房屋征收工作的顺利实施，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》《天台县人民政府办公室关于印发天台县国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（天政办发〔2024〕14号）等有关规定，结合本区块房屋征收的实际，特制定本实施方案。

第一章 征收补偿

第一条 房屋征收范围：白鹤模具产业园建设项目国有土地上房屋征收红线范围内的房屋及附属物。

第二条 凡在白鹤模具产业园建设项目国有土地上房屋征收红线范围内，对被征收人合法的房屋及其附属物实施征收，并需要对被征收人补偿安置的，适用本实施方案。

第三条 房屋征收部门为天台县住房和城乡建设局；房屋征收实施单位为白鹤镇人民政府；征收范围内的房屋所有权人为被征收人。

第四条 征收个人住宅、商业、商住用房，被征收人可选择

货币补偿、房屋产权调换或市场化安置，被征收人有权选择其中一种补偿安置形式。用于产权调换房屋的建筑面积，不考虑被征收房屋的共有人数量、登记户口等因素。

第五条 市场化安置按照《天台县人民政府办公室关于天台县国有土地上房屋征收市场化安置实施办法（试行）的通知》（天政办发〔2024〕15号）规定执行。

第六条 被征收房屋的价值补偿，以不低于本区块房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产市场价格评估确定。

第七条 评估机构选择按照《天台县人民政府办公室关于印发天台县国有土地上房屋征收评估实施办法的通知》（天政办发〔2020〕36号）文件有关规定执行。

第八条 附属物、室内装饰装修、附属设施等按照重置价结合成新评估补偿。征收未超过批准期限的临时建筑，按照重置价结合成新给予补偿，不予产权调换。

第九条 征收范围内的违法建筑，超过批准期限的临时建筑以及非法埋设的地基，必须在公告规定的搬迁期限内自行拆除，自拆清理费按房屋评估价的60%结算，不予产权调换。

第十条 征收设有抵押权的房屋，抵押人与抵押权人应当就抵押权及其所担保债权的处理问题进行协商，并向抵押登记部门办理抵押注销手续后，被征收人方可取得补偿款或安置用房。

被征收房屋未能在签订补偿协议前注销抵押登记，且被征收人选择货币补偿的，房屋征收实施单位应当将被征收房屋评估价

值部分的补偿款向公证机关办理提存公证，并将提存公证情况通知抵押权人。

第十一条 征收交通、水利、电力等社会公益事业房屋，实行货币补偿。确需迁建的，按照县城规划的要求统筹安排。征收村集体用房原则上实行货币补偿。搬迁费按市场评估价进行结算。

征收企业的厂房、仓库、办公等用房，原则上实行货币补偿。对符合国家产业政策确需重建的，可迁入工业园区以协议出让方式安置。用于安置的工业用地面积原则上实行等面积安置。条件允许下，如确需增加安置面积，安置的工业用地面积可适当增加，增加面积部份不得超过被征收企业合法用地面积的 50%。被征收和用于安置的工业用地面积按市场评估价进行结算。

第二章 征收安置

第十二条 征收临街商业用房以有效产权证书载明商业或商住用途确定，被征收人选择临街商业安置的，原则上以合法商业建筑面积实行等面积安置，有效产权证书中未明确商业面积的商住房屋仅限临街底层营业用房按商业安置。被征收的商业用房和用于安置的商业用房以房屋征收决定公告之日为评估基准日的市场评估价格确定。

商住用房选择临街商业用房安置后，可按合法建筑面积 1: 1 标准扣除商业用房面积后安置公寓式住宅。

商业用房安置地点为天台县白鹤镇地质灾害搬迁项目安置区

内。

第十三条 被征收房屋的用途，按房屋登记记载的用途确定；房屋登记未记载用途或者经城乡规划主管部门依法批准改变用途，但未作房屋用途变更登记的，按城乡规划主管部门批准的用途确定。

1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行前已改变用途，并按改变后的用途延续使用的房屋，按改变后的用途确定。其中改变为商业用途的，应当取得合法有效的营业执照和纳税凭证。

1990年4月1日以后，未经城乡规划、自然资源相关业务主管部门同意擅自改变房屋用途的，按原房屋用途确定。

2010年10月1日《浙江省城乡规划条例》施行后依法临时改变用途的房屋在批准期限内被征收的，按照原用途确定，剩余期限的土地收益金予以退还。

临时用房、附属用房等改变用途的，不执行本条标准。

第三章 过渡方式和临时安置补助费、搬迁费 及停业损失

第十四条 商业用房临时安置补助费标准：

选择货币补偿的按被征收房屋合法商业建筑面积每平方米140元一次性支付临时安置补助费。

选择产权调换安置，征收实施单位按被征收房屋合法商业建

筑面积每平方米 20 元/月支付给被征收人。

选择产权调换的，过渡方式原则上由被征收人自行落实临时周转用房，征收实施单位支付给被征收人从签订协议书并腾空房屋之月起至安置房交付后两个月止的临时安置补助费。

第十五条 商业用房搬迁费标准：

选择货币补偿的，按被征收房屋合法商业建筑面积每平方米 30 元的标准支付。

选择产权调换的，征收实施单位一次性两次合计支付搬迁费。

第十六条 非住宅用房临时安置费、搬迁费及停业损失：

商业用房停业损失，按被征收房屋评估价值的 5% 一次性补助。

企业停产、停业的经济损失及临时安置费，以货币形式一次性支付给被征收人，金额按企业房地产评估总额的 10% 计算；物资搬移、设备拆装费用按房地产评估总额的 5% 计算或按实评估。

第四章 补助和奖励

第十七条 房屋征收补助费标准：

被征收人选择货币补偿的，按下列比例给予货币补助：

（一）商业用房被征收房地产评估价值 200 万元以下部分按房地产市场评估价的 15% 计算；200 万元（含）以上 500 万元以下部分按房地产市场评估价的 10% 计算；500 万元（含）以上部分为按房地产市场评估价的 5% 计算；

（二）其他用途用房按土地评估总价的 15% 计算。

被征收人选择房屋产权调换的，因房型不可分割因素超出等面积部分按市场评估价进行结算。

第十八条 合法房屋征收奖励标准：

被征收人在 2024 年 10 月 30 日前完成签约且在规定时间内腾空房屋并交付征收实施单位的，商业用房按建筑面积 200 元/平方米给予奖励；其他用途用房，被征收人在规定签约期限内签订房屋征收补偿安置协议的，按合法用地面积 5 万/亩给予奖励；在规定时间内腾空交付征收实施单位的，按合法用地面积 2.5 万/亩给予奖励。

第十九条 有下列任何一种行为的，取消被征收人的奖励政策：

- （一）未在签约期限内签订补偿安置协议的；
- （二）未在规定时间内腾空房屋并交付征收实施单位管理的；
- （三）被征收房屋被依法强制征收的。

第五章 动迁和结算办法

第二十条 被征收人选择货币补偿的，按本方案第六条、第八条等有关条款规定结算。

被征收人选择房屋产权调换的，在签订征收补偿安置协议并腾空房屋后，征收部门先支付给被征收人临时安置补助费和搬迁费，被征收房屋的补偿费、奖励费等其余款项待安置房交付时结清。

第二十一条 被征收房屋及附属设施由被征收人腾空后交由征收实施单位。被征收人不得将房屋和已作价补偿的所有附属设施损坏，否则在补偿款里按价扣赔。涉及文保单位、历史建筑（包括保护范围和控制地带内）的房屋，将依据相关法律予以追究。

第二十二条 选择货币补偿的补偿费支付，在签订征收补偿协议后，被征收人腾空被征收房屋，经征收实施单位验收合格后结算。

第六章 其他

第二十三条 签约期限自本区块房屋征收决定公告发布之日起至2024年10月30日。

第二十四条 被征收房屋的建筑面积和用地面积（包括建筑占地面积），按被征收房屋不动产权利证书或者其他合法的房地产凭证记载的面积为依据进行认定；其他合法的房地产凭证未记载的，其建筑面积和建筑占地面积按相关规定，由房屋征收实施单位组织调查，依法予以认定。

第二十五条 本实施方案未详细规定的按照《天台县人民政府办公室关于印发天台县国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（天政办发〔2024〕14号）执行，具体应用中未尽事宜也可另行拟定补充细则。

第二十六条 本方案自公布之日起实施。