关于《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（征求意见稿）》的起草说明

**一、基本情况**

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《建设部关于贯彻〈城市房地产管理法〉若干意见的通知》（建房[1994]493号）,《东阳市城中村改造实施办法（试行）》（东委办发【2017】92号）和《东阳市城中村改造货币化安置实施细则（试行）》（东政办发【2018】64号）等法律法规及相关规定，原2008年制定的标准不能准确反映当前建筑物造价的客观成本，已不适用于当前房屋补偿工作的需要。为切实维护广大被征收户的切身利益，增强征收补偿价格的科学性和可操作性，我市城市**核心区**房屋重置价格和房屋地面附属物补偿标准的制定迫在眉睫。结合我市实际，制定了《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（征求意见稿）》。

1. **制定文件的必要性和可行性**

近年来东阳市社会经济快速发展、房地产建筑市场变化较快，建筑施工技术、施工工艺、建筑材料、设计规范要求、环保节能要求、消防要求等均有较大的提高，一些建筑材料价格、人工费等费用涨幅也较大，导致建筑安装工程费有了较大涨幅，为**规范我市城市核心区房屋征收补偿与安置活动，依法规范征收补偿安置行为，保障被征收人的合法权益，推动征收安置工作的全面落实。**

1. **解决的主要问题**

以往我市房屋征收工作涉及的房屋重置价格评估标准按照东阳市2008年房屋重置价执行。为使**城市核心区**房屋重置价格和房屋地面附属物补偿标准更符合市场要求，委托专业中介机构，参照金华市2022年信息平均价，以及周边县市制定的标准，同时组织各评估公司进行专题论证，征询各专业评估公司在实际评估过程中的经验和意见,结合我市人工费用、建筑材料费用等实际情况，测算出我市**城市核心区**房屋重置价格和房屋地面附属物补偿标准。

**四、主要内容**

**（一）房屋重置价格构成**

将房屋结构分为五类十六等，分别为钢筋混凝土剪力墙结构（分三等）、钢筋混凝土结构（分为二等）、砖混结构（分为四等）、砖木结构（分为四等）、其它结构（分为五等），结合有关人工费用、建筑材料费用、机械费用等实际情况，测算出我市**城市核心区**房屋重置价格。

1. **房屋重置价格和房屋地面附属物补偿标准**

根据招投标资料及预算资料中的各分部分项工程项目，剔除室内装修项目，考虑人工、材料、机械等费用，结合我市实际情况，对各种结构等级、用途的房屋重置价格和房屋地面附属物补偿标准进行了测算,参考依据为2022年信息平均价。

**五、评估论证、公平竞争审查、征求意见及协调处理等情况**

2023年组织了多次内部讨论会，2023年7月6日，市府办召集发改局、司法局、财政局、自然资源和规划局、住建局、房屋征收服务中心、国资办、城投集团、吴宁街道、白云街道、江北街道等部门单位讨论重置价格和房屋地面附属物补偿标准，基本达成一致意见。7月13日，市政府研究确定了《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（征求意见稿）》。2023年8月1日在市政府信息公开网站上进行网上公开征求意见。

**六、其他需要说明的情况**

本房屋重置价格适用于东阳市城市核心区范围内没有联体式排屋或屋基安置方式的项目。城市核心区范围为东至迎宾大道、南至南山脚、西至义乌界、北至甬金高速。