《庆元县房屋征收临时安置费、搬迁费、

停产停业损失补偿费及房屋改变用途补贴标准》起草说明

一、调整背景

根据《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定，临时安置费等标准每两年由县政府公布一次，《庆元县人民政府办公室关于印发庆元县房屋征收临时安置费、搬迁费、停产停业损失补偿费及房屋改变用途补贴标准的通知》（庆政办发〔2022〕61 号）于2022年12月发布，今年12月将满2年。

二、调整依据

**（一）**《国有土地上房屋征收与补偿条例》（第590号国务院令）

**（二）**《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》(2020年修正）

**（三）**《庆元县征收集体所有土地房屋补偿实施办法》（庆政发〔2019〕14号）

三、起草过程

根据规范性文件制定程序要求，我中心于6月5日组织召开部门论证会议，根据各部门反馈意见，对临时安置费等标准进行了修改，形成了《庆元县房屋征收临时安置费、搬迁费、停产停业损失补偿费及房屋改变用途补贴标准》（征求意见稿），目前社会风险评估正在进行中。

四、主要内容

**（一）临时安置费标准**

**1.住宅、厂房、办公用房临时安置费标准**

**（1）庆元县城严控区范围内临时安置费标准**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 补偿方式 | 类别 | 单价（元/平方米·月） | 补偿时间 |
| 货币安置 | 住宅 | 12 | 6个月 |
| 厂房 | 11.5 | 6个月 |
| 办公 | 12 | 6个月 |
| 产权调换、公寓安置 | 住宅 | 12 | 按征收补偿协议约定 |
| 厂房 | 11.5 | 按征收补偿协议约定 |
| 办公 | 12 | 按征收补偿协议约定 |

**（2）庆元县城严控区范围外临时安置费标准**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 补偿方式 | 类别 | 单价（元/平方米**·**月） | 补偿时间 |
| 货币安置 | 住宅 | 8 | 6个月 |
| 厂房 | 8 | 6个月 |
| 办公 | 8 | 6个月 |
| 产权调换、公寓安置或迁建安置 | 住宅 | 8 | 按征收补偿协议约定 |
| 厂房 | 8 | 按征收补偿协议约定 |
| 办公 | 8 | 按征收补偿协议约定 |

**（3）相关规定**

庆元县城严控区是指《庆元县人民政府关于印发庆元县征收集体所有土地房屋补偿实施办法的通知》（庆政发〔2019〕14号）文件中的庆元县城严控区，即东至洋心桥，南至南山脚（含大济村），西至阁门岭桥，北至高速连接线，具体范围见附图。

征收住宅房屋，被征收人选择产权调换、公寓安置的，由被征收人自行解决周转用房的，房屋征收部门应当支付其自搬迁之月起至安置用房交付后六个月内的临时安置费。房屋征收部门超过征收补偿安置协议约定的过渡期未交付安置用房的，应当自逾期之月起至安置用房交付之月内按县政府公布的最新标准二倍支付临时安置费。

征收住宅房屋，被征收人选择迁建安置的，由被征收人自行解决周转用房的，房屋征收部门应当支付其自搬迁之月起至安置地交付后六个月内的临时安置费。房屋征收部门超过征收补偿安置协议约定的过渡期未交付安置地的，应当自逾期之月起至安置地交付之月内按县政府公布的最新标准二倍支付临时安置费。

被征收住宅房屋建筑面积不到四十五平方米的，按四十五平方米计算临时安置费。共有产权房屋面积不到四十五平方米，按四十五平方米计算临时安置费；继承后户均建筑面积达不到四十五平方米的，按实际建筑面积计算临时安置费。

**2.商业用房临时安置费标准**

选择期房产权调换的，按被征收房屋评估价值（不包括装修、装璜等费用）的1%予以一次性补偿；超过十二个月未交付安置用房的，自逾期之月起至安置用房交付之月，每月按被征收房屋评估价值（不包括装修、装璜等费用）的1‰予以补偿。选择现房安置或货币补偿的，按被征收房屋评估价值（不包括装修、装璜等费用）的1%一次性补偿。

**（二）搬迁费标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 类别 | 单价（元/平方米） | 补偿次数 |
| 住宅 | 10 | 2次 |
| 办公 | 10 | 2次 |
| 商业 | 10 | 2次 |
| 工业 | 35 | 1次 |

搬迁费每户合计不低于2000元，共有产权按一户计付。

工业企业对搬迁费标准有异议的，按实际评估。

**（三）停产停业损失补偿费标准**

1.商业用房停产停业损失按被征收房屋评估价值的5%予以一次性补偿。

2.工业（生产）用房停产停业损失按被征收工业（生产）用房评估价值的5%予以一次性补偿。

**（四）房屋改变用途补贴标准**

1.1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施以后，房屋改变用途为商业营业用房并连续使用至今，凭营业执照、税务登记证、纳税发票认定为实际用于营业的房屋，按被征收房屋原法定用途补偿后另给予商业用途与原用途市场评估价的差价补偿。

差价补偿计算公式为：[(商业用房评估单价－原法定用途房屋评估单价－土地收益金或者出让金单价) ×（经营年限÷基准年限）]×认定面积。

计算公式中的经营年限是指征收公告发布之日减去合法经营起之日的年限，基准年限是指征收公告发布之日减去1990年4月1日的年限，以年为单位，不足一年按一年计算。

2.以下情形不予认定为“房屋改变用途为商业营业用房”。

（1）住所、经营场所、经营范围等实际情况与登记机关核准登记事项不相符的；

（2）因未参加年度检验被登记机关吊销（注销）营业执照的；

（3）网店等互联网电商虚拟商店用房。

五、主要调整内容

2024年5月，县征收指导中心委托第三方机构对庆元县房屋租金市场进行评估。评估显示庆元县房屋租赁市场供需较为稳定，租金价格相对平稳。从立足庆元县实际情况出发，兼顾政策的平稳延续，临时安置费、搬迁费、停产停业损失补助费以及房屋改变用途补贴标准不作调整，只对其中的内容进行略微调整。

**（一）搬迁费最低标准调整。**搬迁费最低标准由“每户合计不低于1500元”调整为“每户合计不低于2000元”。同时工业企业对搬迁费标准有异议的，按实际评估。

**（二）房屋改变用途补贴标准新增以下情形不予认定为“房屋改变用途为商业营业用房”。**

1.住所、经营场所、经营范围等实际情况与登记机关核准登记事项不相符的；

2.因未参加年度检验被登记机关吊销（注销）营业执照的；

3.网店等互联网电商虚拟商店用房。