杭州地铁15号线一期工程景芳站项目

国有土地上房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

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》《杭州市国有土地上房屋征收与补偿条例》和《杭州市人民政府关于贯彻实施<杭州市国有土地上房屋征收与补偿条例>的若干意见》等相关规定，结合征收范围内的实际情况，制定杭州地铁15号线一期工程景芳站项目国有土地上房屋征收补偿方案如下：

一、征收目的

为加快我市重点交通基础设施工程建设，按照市、区政府相关部署要求，开展实施本项目范围内房屋征收工作。

二、征收原则

依法征收、公平补偿、公开透明。

三、征收范围

四至范围：东至：景芳三区5幢东侧；南至：景芳一区1幢南侧；西至：景芳一区1幢、景芳三区17幢西侧；北至：景芳三区5幢、11幢、17幢北侧。具体以征收红线范围为准，集体土地除外。

四、征收补偿对象

本项目征收范围内国有土地上具有合法有效房产凭证的被征收人（包括企事业单位及个人）。

五、房屋征收补偿依据

《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》（2020修正）、《杭州市国有土地上房屋征收与补偿条例》（杭州市第十四届人民代表大会常务委员会公告第4号）、《杭州市人民政府关于贯彻实施<杭州市国有土地上房屋征收与补偿条例>的若干意见》（杭政函〔2023〕4号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）和《杭州市区国有土地上房屋征收临时安置费和搬迁标准（2022-2024年）的通知》（杭政函〔2022〕49号）等有关政策法规。

六、评估方式

（一）评估时点。被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。用于产权调换的房屋价值评估时点与被征收房屋价值评估时点一致。

（二）被征收房屋价值和用于产权调换房屋价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。

七、未登记建筑的认定及处理

对征收范围内未经登记建筑的认定和处理，根据《杭州市国有土地上房屋征收与补偿条例》（杭州市第十四届人民代表大会常务委员会公告第4号）和《杭州市人民政府关于贯彻实施<杭州市国有土地上房屋征收与补偿条例>的若干意见》（杭政函〔2023〕4号）规定，对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿，且不作为安置依据。

八、住宅房屋征收

（一）征收补偿方式

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

1、货币补偿：货币补偿金额依据被征收房屋的市场评估价值确定。

（1）被征收人选择货币补偿的，应书面承诺自行解决居住问题。在被征收住宅房屋按评估价格给予补偿的基础上，再按房屋评估价格的20%给予货币补贴。

（2）被征收房屋建筑面积不足48平方米的，按照48平方米建筑面积给予货币补偿，并在此基础上另行按货币补偿金额的20%给予货币补贴。

2、产权调换：安置房不小于原房建筑面积、原价值。

（1）安置地点：郡枫华庭、和悦公寓、凤凰北苑、平如里及杭州市行政规划范围内的安置房。

（2）安置用房：多层或高层建筑。

（3）保底安置：被征收房屋建筑面积不足48平方米的，用于产权调换的房屋建筑面积应不小于48平方米。产权调换房屋与被征收房屋价值相等部分的建筑面积不予结算；超过被征收房屋价值但在48平方米以内的部分，按征收决定公告之日的安置房屋重置价格进行结算。

被征收个人住宅建筑面积小于48平方米，且被征收人符合规定的最低生活保障家庭、最低生活保障边缘家庭和特困人员的，选择房屋产权调换时，产权调换的房屋建筑面积在48㎡以内或被征收房屋价值以内部分，被征收人不支付房款；因自然间不可分割、超过建筑面积48平方米且超过被征收房屋价值的部分，按征收决定公告之日的安置房屋重置价格进行结算。

高层建筑补贴面积：被征收住宅房屋为非高层建筑，产权调换房屋为高层建筑的，应按被征收房屋建筑面积的10%增加安置面积（增加面积不低于5平方米），该部分面积价格按征收决定公告之日的安置房屋重置价格结算。

3、住宅房屋经批准用于商业经营的补贴：征收经批准用于商业经营用途（不包括其他用途）的住宅房屋，除按照住宅房屋实施安置补偿外，可根据被征收人提供的合法有效的营业执照等凭据，按批准的合法营业面积给予一次性适当补助，补助额度为其批准合法经营面积部分住宅评估价值的10%。

（二）签约过渡方式及期限

1、过渡方式：依据法律法规，自行约定过渡方式。

2、签约腾空期限：房屋征收决定公告之日起三个月内。

3、过渡期限：选择产权调换的，自签约并腾空交房之日起24个月。

（三）住宅房屋临时安置费、搬家费等补助

1、临时安置费：对自行过渡的被征收人，临时安置费发放标准按照《杭州市区国有土地上房屋征收临时安置费和搬迁标准（2022-2024年）的通知》（杭政函〔2022〕49号）执行。

（1）住宅房屋选择货币补偿的，一次性支付12个月临时安置费。

（2）选择产权调换的，临时安置费的发放期限以被征收人的实际过渡时间为准，即从被征收人签订协议并将被征收房屋腾空交给征收实施单位之日起至通知安置后6个月止。实际过渡时间不足一个月按一个月计发。安置房符合安置条件，但被征收人以其他理由拒绝安置的，自通知安置后，不再发放临时安置费。

对自行过渡的被征收人，因征收部门责任而延长过渡期限的，按市政府公布的最新标准的二倍支付临时安置费(安置后6个月的临时安置费不加倍发放)。

2、搬迁费：搬迁费为每户2300元；选择产权调换的，按两次发放。

因房屋征收涉及电话移机、有线电视迁移、管道煤气、空调移机、宽带网迁装等费用，由征收部门按照征收时的收费标准予以补偿。

（四）征收范围内涉及围墙、工棚、停车棚、简易仓库、加装电梯等附属设施或者构筑物的，房屋征收部门应根据房地产价格评估机构的评估结果给予相应的货币补偿。

九、按期签约、腾空交房奖励办法及优惠政策

住宅房屋被征收人在征收决定公告规定的期限内完成签约、腾空交房的，享受下列奖励及优惠政策。

1、签约、腾空交房奖励

（1）被征收人在签约腾空期限内签约的，给予一次性签约奖励50000元/户；被征收人在签约腾空期限内腾空交房的，给予一次性腾空交房奖励100000元/户；被征收人在签约腾空期限内签约并腾空交房的，再另奖励50000元/户。

（2）住宅房屋按单元签约腾空交房整体完成进度奖励，

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 单元户数 | 景芳一区1幢 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 一单元（14户） | | | 二单元（14户） | | | 三单元（14户） | | | 四单元（14户） | | | 五单元（14户） | | | 六单元（14户） | | |
| 签约腾空  交房数（户） | 14 | 13 | 12 | 14 | 13 | 12 | 14 | 13 | 12 | 14 | 13 | 12 | 14 | 13 | 12 | 14 | 13 | 12 |
| 单元奖励 （万元/户） | 5 | 4 | 3 | 5 | 4 | 3 | 5 | 4 | 3 | 5 | 4 | 3 | 5 | 4 | 3 | 5 | 4 | 3 |

该项奖励不累计计算，最高奖励50000元/户。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 单元户数 | 景芳三区5幢 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 一单元（24户） | | | 二单元（25户） | | | | | 三单元（25户） | | | | | 四单元（24户） | | | | | 五单元（22户） | | | | | / | | |
| 签约腾空  交房数（户） | 24 | 22 | 20 | 25 | | 23 | | 20 | 25 | | 23 | | 20 | 24 | | 22 | | 20 | 22 | | 20 | | 18 | / | / | / |
| 单元奖励 （万元/户） | 5 | 4 | 3 | 5 | | 4 | | 3 | 5 | | 4 | | 3 | 5 | | 4 | | 3 | 5 | | 4 | | 3 | / | / | / |
| 单元户数 | 景芳三区11幢 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 一单元（24户） | | | 二单元（23户） | | | | | 三单元（27户） | | | | | 四单元（28户） | | | | | / | | | | | / | | |
| 签约腾空  交房数（户） | 24 | 22 | 20 | 23 | | 21 | | 19 | 27 | | 25 | | 22 | 28 | | 26 | | 23 | / | / | | / | | / | / | / |
| 单元奖励 （万元/户） | 5 | 4 | 3 | 5 | | 4 | | 3 | 5 | | 4 | | 3 | 5 | | 4 | | 3 | / | / | | / | | / | / | / |
| 单元户数 | 景芳三区17幢 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| （28户） | | | / | | | | | / | | | | | / | | | | | / | | | | | / | | |
| 签约腾空  交房数（户） | 28 | 26 | 23 | / | / | | / | | / | / | | / | | / | / | | / | | / | / | | / | | / | / | / |
| 单元奖励 （万元/户） | 5 | 4 | 3 | / | / | | / | | / | / | | / | | / | / | | / | | / | / | | / | | / | / | / |

（3）选择货币安置的特殊贡献奖：被征收人在征收决定公告后40天内，完成签约并腾空交房的，另行给予推进地铁工程建设贡献奖励100000元/户；被征收人在征收决定公告后50天内，完成签约并腾空交房的，另行给予推进地铁工程建设贡献奖励50000元/户；被征收人在征收决定公告后60天内，完成签约并腾空交房的，另行给予推进地铁工程建设贡献奖励30000元/户。该奖励不重复享受。

2、货币补偿安置奖励

被征收人选择货币补偿的，在签约腾空期限内签约腾空交房的，由征收部门按照被征收房屋评估价格的22%给予一次性奖励（被征收房屋建筑面积不足48平方米的，按照48平方米建筑面积评估价格的22%给予奖励）。

3、住宅房屋产权调换奖励

被征收住宅房屋为非高层建筑，选择产权调换高层建筑补贴面积奖励（与前述第八条“高层建筑补贴面积”不重复享受）：被征收人选择产权调换且安置房源为高层住宅的，每户按安置房应安置建筑面积的10%增加安置面积（增加面积低于5平方米的，按5平方米增加安置面积），该部分面积的价格按征收决定作出时的安置房屋重置价格结算。

4、住宅房屋产权调换扩面奖励

房屋3行有民政部门出具相关证明的低收入困难家庭，且本市城市规划区范围被征收人选择住宅房屋产权调换的，在安置房源允许的情况下，根据申请，每户可享受适当优惠扩面政策。安置房优惠结算部分的建筑面积最高不得超过30平方米。20平方米（含20平方米）以内的优惠扩面结算价格按安置房在征收决定公告时点的评估单价的3折，20至30平方米（含30平方米）的优惠扩面结算价格按安置房在征收决定公告时点的评估单价的5折。同时因自然间不可分割原因超优惠扩面部分按实际安置时点的市场评估价结算。

5、被征收人选择部分货币部分产权调换安置的，按比例享受对应的相关奖励优惠政策。

6、对征收范围内未经登记建筑认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑在签约腾空期限内签约的，并在约定搬迁期限内搬迁的，根据该建筑实际面积，按950元/平方米予以奖励。

7、住宅房屋经批准用于商业经营的奖励：征收经批准用于商业经营用途（不包括其他用途）的住宅房屋，在签约腾空期限内签约、腾空交房的被征收人提供合法有效的营业执照等凭据，按批准的合法营业面积，另行给予一次性奖励合法经营面积部分住宅评估价值的10%。

8、若产权调换房屋评估单价低于被征收房屋评估单价的，被征收房屋面积不足48平方米的，按原房评估单价保底至48平方米后，再进行等价置换安置，被征收房屋面积与48平方米的差异部分按重置价格结算。被征收房屋与产权调换房屋按等价置换原则进行资金结算。

十、超出签约期限搬迁的处理办法

（一）征收人与征收实施单位对被征收人应严格执行本实施方案中的奖励办法，凡超过签约搬迁期限的被征收人，不享受第九条所述的奖励办法和优惠政策。

（二）征收人与被征收人应在规定的签约期限内达成补偿协议，在签约期限内达不成补偿协议的，报请上城区人民政府按相关规定作出补偿决定。在补偿决定确定的搬迁期限内仍不搬迁的，由上城区人民政府依法申请人民法院强制执行。

十一、征收补偿资金

征收补偿资金足额到位、专户存储、专款专用。

十二、征收实施步骤

（一）征收决定发布后，按相关规定确定评估机构。

（二）评估机构对被征收范围内房屋进行评估，房屋征收部门公示评估结果。

（三）征收签约期限内，由房屋征收部门与被征收人签订征收补偿协议。被征收人享有双方协议约定的期限获得补偿的权利，并履行腾空交房的义务。

（四）补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

（五）房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确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，由房屋征收部门报请上城区人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)的规定，按照征收补偿方案做出征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

（六）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，在征收补偿决定规定的期限内又不搬迁腾退的，由上城区人民政府依法申请人民法院强制执行。

十三、征收实施单位

杭州市上城区人民政府凯旋街道办事处

十四、告知事项

（一）房屋征收决定发布后，房地产价格评估机构对房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况，被征收人应提供或者协助搜集被征收房屋价值评估所必须的情况和资料。

（二）被征收人在搬迁时向水电等相关部门缴清费用，不得私自拆除、更换相关设施设备。

（三）被征收人按规定期限签订协议且搬迁完毕，办理房屋腾空移交手续，并将被征收房屋交给征收部门或征收实施单位验收、接管、处置。不得损坏房屋结构，如有损坏，照价赔偿。

（四）被征收人选择产权调换的，在规定的期限搬迁完毕后，按照签约完成且搬迁腾空交房的顺序领取搬迁序号，安置时搬迁顺序号作为选房序号。

（五）被征收人在签订协议时，应提交所涉房屋有效的房屋所有权证、共有权证、建筑许可证、土地使用证等原件，有关水电等缴费凭证，身份证和户口簿等证件；承租人应提交有效租赁等凭证原件。

（六）货币补偿或产权调换的房屋面积以《房屋所有权证》或其他合法房产凭证上记载的建筑面积为准。

（七）上述方案中所述的“户”为一本产权证或租赁证算为一户，如涉及共有权的房屋视为一户；所述金额均为人民币，所述平方米（㎡）均为建筑面积。

杭州市上城区人民政府

2023年11月1日