

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

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《浙江省土地管理条例》《浙江省土地征收程序规定》（浙自然资规〔2022〕4号）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征收集体土地上房屋补偿安置方案（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. 安置对象对《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. 除安置对象以外的公众，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：《金泽巷区块旧城改造项目征收集体土地上房屋补偿安置方案（征求意见稿）》

东阳市人民政府

2023年8月10日

附件

# 金泽巷区块旧城改造项目 征收集体土地上房屋补偿安置方案

(征求意见稿)

为保障金泽巷区块旧城改造项目征收集体所有土地上房屋，改善居民生活环境，推进城市更新，促进国民经济和社会发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《浙江省土地管理条例》《浙江省土地征收程序规定》和《东阳市人民政府办公室关于印发〈东阳市城中村改造实施办法〉的通知》（东政办发〔2022〕25号）等有关规定，结合实际情况，制定本方案。

## 一、征收范围和基本情况

（一）征收范围：详见《东阳市金泽巷区块集体土地征收预公告》（东征预告〔2023〕072、073、074、075、076、077、078号）的范围（以下称征收范围）。

（二）实施主体：东阳市房屋征收服务中心。

（三）工作主体：东阳市吴宁街道办事处、东阳市白云街道办事处。

（四）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。

## 二、被征收房屋和安置对象

### （一）被征收房屋

1. 个人的沿街房屋，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，并有可用于商业用途的底层街面房的房屋。

2. 个人的垂直式住宅房屋（以下称内屋），是指除沿街房屋外的其他垂直式住宅房屋，包括小街小巷经营房和除小街小巷经营房外的其他内屋。

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内屋。

3. 集体经济组织的沿街房屋、内屋和其他非住宅房屋。

### （二）安置对象

1. 被征收房屋的所有权人；

2. 限额不足的安置对象：

（1）被征收房屋属祖产分家、继承所得，其子女、父母等直系亲属为本集体经济组织成员的可安置，其兄弟无房、户籍在征收范围内的本集体经济组织成员的也可安置。

（2）被征收房屋属本人审批或合法买卖所得，其子女为本集体经济组织成员的可安置。

以上第 2 类被征收房屋招拍挂出让方式取得和平面式住宅除外。

安置对象核定以征收土地预公告发布之日登记在册的户籍人口为依据,经公示后由属地街道办事处会同有关部门核实确认。

(三)被征收房屋面积、可安置建筑占地面积(含新扩批面积,下同)的审核认定

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,或安置对象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、实施主体、工作主体等联合调查、审核、认定后,出具书面意见,作为房屋征收与补偿的依据。

安置对象的可安置占地面积由市农业农村局、市自然资源和规划局、属地街道办事处、市房屋征收服务中心审查、审核后确定,规划间为 36 m<sup>2</sup>/间,立户年龄为 19 虚岁(按征收土地预公告之年计算)。

具体的安置对象可安置占地面积核定办法,由实施主体召集相关部门另行制定。

### 三、被征收房屋的补偿安置

#### (一) 安置方式

分为货币安置、房票安置和房屋产权调换(包括底层街面房产权调换和平面式房屋产权调换),安置对象可以选择其中的一种方式进行安置,也可以选择其中的两种或三种方式进行组合安置。其中:

安置对象(个人)沿街房屋中的底层街面房部分,可以选择临主要街道的底层街面房产权调换;内屋中的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)

小公有堂屋(两户以上)的实行货币安置和房票安置。

安置对象有新扩批面积的,新扩批面积应与被征收房屋可安置建筑面积一并安置。

有垂直式国有土地上房屋被征收的安置对象的新扩批面积,与该户国有土地房屋的可安置建筑面积一并安置。

集体经济组织安置对象的安置方式另行制定。

#### (二) 被征收房屋价值补偿

1. 被征收房屋的价值补偿包括房屋重置价格结合成新价格、装饰装修补偿价格和可安置占地面积补偿价格。

房屋重置价格结合成新价格和装饰装修补偿价格,由具备评估资质的评估机构,根据《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)文件规定的标准评估确定。评估结果应予以公示。安置对象对评估结果有异议的,应当自公示之日起10日内,向出具评估报告的评估机构书面申请复核评估。

被征收房屋的建筑面积超过建筑占地面积1:4.5的部分,按重置价标准结合成新评估价格的3倍给予补偿。

可安置占地面积补偿价格,参照国有划拨土地的评估标准补偿,具体由具备评估资质的评估机构,按该区块公布征地补偿安置方案之日类似房地产市场评估价扣除应补缴的土地出让金和房屋重置价格后确定。

## **2. 安置对象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可安置占地面积的价值补偿。

## **3. 安置对象选择房屋产权调换**

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。

找补的地段差价:被征收房屋选择征收范围内产权调换房屋的不找补差价;被征收住宅房屋选择征收范围外住宅产权调

换房屋的，按征收范围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；新扩批可安置占地面积部分，不找补地段差价。

（用于选择的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）

### （三）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 m<sup>2</sup>、100 m<sup>2</sup>、120 m<sup>2</sup>、140 m<sup>2</sup>、162 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>、100 m<sup>2</sup>、120 m<sup>2</sup>、140 m<sup>2</sup>、162 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>、100 m<sup>2</sup>、120



m<sup>2</sup>、140 m<sup>2</sup>、162 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>-166.23 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>-249.43 m<sup>2</sup>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

内屋和新扩批可安置占地面积的可安置建筑面积，按认定的可安置占地面积的 4.5 倍确定。

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)；住宅可安置建筑面积，按沿街房屋建筑占地面积的 4.5 倍扣减底层街面房的可安置建筑面积后确定。

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；住宅部分按小街小巷经营房建筑占地面积的 4.5 倍扣减底层经营房的可安置建筑面积确定。

##### (2) 安置房的选择原则

安置对象选择房屋产权调换的，可在实施主体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。

被征收的沿街房屋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  $61\text{ m}^2$  的（最后 1 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

安置对象（内屋）可安置建筑面积小于  $486\text{ m}^2$ （新扩批面积除外）的限选 1 套、 $486\text{ m}^2$ - $972\text{ m}^2$ （新扩批面积除外）的限选 2 套、大于  $972\text{ m}^2$ （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  $81\text{ m}^2$ 、 $100\text{ m}^2$ 、 $120\text{ m}^2$  户型的安置房中选择。

安置对象（沿街房屋）选择商业安置房后剩余的可安置建筑面积，小于  $486\text{ m}^2$ （新扩批面积除外）的限选 1 套， $486\text{ m}^2$

-972 m<sup>2</sup>（新扩批面积除外）的限选 2 套，大于 972 m<sup>2</sup>（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 m<sup>2</sup>、100 m<sup>2</sup>、120 m<sup>2</sup>户型的安置房中选择。

仅有新扩批可安置占地面积的安置对象，不能选择“金泽悦府”期房。

### ② “望峰雅苑”和现房的选房

安置对象仅有一处可安置建筑面积小于 80 m<sup>2</sup>房屋的，可以任选 1 套；其他安置对象选择的，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 m<sup>2</sup>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。

安置对象放弃选择“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 m<sup>2</sup>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/m<sup>2</sup> (含平面式住宅出让金 150 元/m<sup>2</sup>) (暂定,以评估后公布为准,下同)收取;超出可安置建筑面积 10 m<sup>2</sup> 以内(含 10 m<sup>2</sup>)的部分,按建设综合成本价 3650 元/m<sup>2</sup> (含平面式住宅出让金 150 元/m<sup>2</sup>)收取;超出 10 m<sup>2</sup>-20 m<sup>2</sup>的(含 20 m<sup>2</sup>)部分,按市場评估价 80%收取;超出 20 m<sup>2</sup>部分,按该套安置房市場评估价结算。

因实施主体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 m<sup>2</sup>-40 m<sup>2</sup>部分,按市場评估价 85%收取;超出 40 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>-40 m<sup>2</sup>部分，按市场评估价 85%收取；超出 40 m<sup>2</sup>部分，按该套安置房市场评估价结算。

安置对象选择“金泽悦府”安置房的，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/m<sup>2</sup>（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/m<sup>2</sup>（预市场评估标准价格）计算。

(4) 有被征收房屋的安置对象（个人）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，安置对象应在规定期限内与实施主体订立补充协议，计算差价，结清并支付应支付给安置对象的地段差价。

安置房交付时，实施主体应根据安置房的实际建筑面积，再次计算安置房的价格，与安置对象办理结清（被征收房屋价值的补偿）差价结算手续，包括安置对象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。

### 四、搬迁补偿费、临时安置费、停产停业损失的补偿

#### （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<sup>2</sup>·次标准计发，不足 1600 元的按 1600 元计发。

安置对象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. 非住宅房屋被征收的，按被征收房屋建筑面积 100 元/m<sup>2</sup>的标准给予一次性补偿。

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

安置对象自行解决周转用房，实施主体按规定支付临时安

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/m<sup>2</sup>·月计发，不足 1200 元/月的按 1200 元/月计发。

超过征地补偿安置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. 非住宅房屋被征收的，按被征收房屋价值的 0.6% 给予一次性补偿。

### （三）停产停业损失的补偿

#### 1. 沿街房屋的停产停业损失补偿费

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. 集体经济组织房屋被征收的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。

安置对象认为其停产停业损失超过前款规定计算的补偿的，应当向实施主体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。

## 五、其他补偿、补助和奖励标准

### （一）因征收房屋给予安置对象的补偿和补助

1. 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）文件规定中的附属物补偿标准执行。

2. 被征收房屋的合法庭院按 1200 元/m<sup>2</sup> 给予一次性补偿。

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/m<sup>2</sup> 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，由认定小组组织认定。）

### （二）因征收房屋给予安置对象的奖励

#### 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：

被征收房屋属于自然人的，每户奖励 4000 元。集体经济组织房屋被征收的，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

安置对象在征地补偿安置方案规定时间内签订征地补偿

安置协议的：

(1) 垂直式住宅的按合法建筑占地面积给予 3000 元/m<sup>2</sup> 的奖励；工业用地、仓储用地等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/m<sup>2</sup> 的奖励。

(2) 在第一签约阶段签约的，增加按被征收房屋价值（包括重置价格结合成新补偿、房屋装饰装修补偿和可安置占地面积价值补偿）的 3% 的奖励；在第二签约阶段签约的，增加 2% 的奖励；在第三签约阶段签约的，增加 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**

安置对象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可安置占地面积价值补偿）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。**

## **六、签约、腾空期限**

签约期限 45 天、腾空期限 30 天，具体起止日期由实施主体另行公告。

在规定的签约期限内，征收范围内的安置对象签约率达到 90%以上的，征地补偿安置协议生效；未达到 90%的，征地补偿安置协议不生效，实施主体与安置对象互不承担责任。（具体以实施主体发布的协议生效公告为准）

## **七、房屋评估**

### **（一）评估机构选定**

房地产价格评估机构由安置对象协商选定。经协商，产生有四分之三以上的安置对象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。征地补偿安置方案公布后 10 日内仍不能协商选定的，由实施主体组织安置对象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，应当有过半数的安置对象参加，投票确定的房地产价格评估机构应当获得参加投票的安置对象的过半数选票。

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）被征收房屋的评估

底层街面房按可以用于商业经营的房屋进行评估；其他房屋按经认定的用途进行评估。

评估时点为征地补偿安置方案公告之日。

### （三）安置房的评估

安置房的价值，由房地产价格评估机构以征地补偿安置方案公告之日为评估时点，采用与国有土地上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。

（四）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/m<sup>2</sup>):

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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 计算。

## 2. 安置房的预市场评估标准价格（元/m<sup>2</sup>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、 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

## 3. 新扩批建筑占地面积的预市场评估标准价格 63308 元/m<sup>2</sup>。

（五）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。

## 八、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安置对象支付以下费用：

搬迁补偿费、临时安置费、停产停业损失的补偿、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、房屋签约奖；安置对象选择房票安置的同时发放房票；安置对象选择货币安置的，同时支付选择货币安置部分的被征收房屋的价值补偿。

（二）安置对象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 个工作日内向安置对象支付腾空奖、网格 100% 签约腾空奖、房

屋评估奖。

### **（三）安置房款的结算**

根据本方案第三条第（三）款第 5-6 项的规定结算。

## **九、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、子女入学相关规定**

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

## **十一、达不成补偿协议的规定**

征收土地申请经依法批准后，对个别未签订补偿安置协议

的，市人民政府应当在土地征收公告之日起 60 日内作出征地补偿安置决定。

个别未达成补偿安置协议的被征收土地所有权人、使用权人在征地补偿安置决定规定的期限内不腾退土地和房屋，也不在法定期限内申请行政复议或者提起行政诉讼的，由市人民政府依法申请人民法院强制执行。

## 十二、其它事项

### （一）本方案中的“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；同一安置对象在征收红线范围内有多处房屋的，应合并签约和安置，按一户计算。

同一宗地因分家析产或遗产继承而分割成多个安置对象的，按一户计算。

（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）安置对象在签订协议时，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、工商营业执照、税务登记证明等的原件，交征收部门统一办理注销手续。

（四）凭土地征收批文和征地补偿安置协议（征地补偿安置决定书）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）安置对象应当在规定期限内签订协议、搬迁完毕及办理房屋腾空移交手续，并将被征收房屋交给实施主体验收接管。安置对象在搬迁时应向水电等相关部门缴清费用。腾空验收合格后的被征收房屋由工作主体统一拆除。

十三、本方案未提及的事项按国家、省和《东阳市人民政府办公室关于印发〈东阳市城中村改造实施办法〉的通知》（东政办发〔2022〕25号）等有关法规规定执行，或者会同相关部门根据依法依规、科学合理的原则另行确定。