

附件

# 城西街道王府基停车场工程建设项目 国有土地上房屋征收与补偿方案 (征求意见稿)

**第一条** 为实施城市规划、改善群众居住条件，保障被征收房屋所有权人(以下简称被征收人)合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《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》等法律法规和政策规定，结合本改造区块实际，制定本方案。

**第二条** 房屋征收范围(具体以市政府公告的征收范围红线图为准)，东至王府基村庄规划用地，南至城西街道消防救援站，西至川安南路，北至王府基村村道，该范围内的房屋征收与补偿安置适用本方案。

**第三条** 市住房和城乡建设局为国有土地上房屋征收部门。市住房和城乡建设局委托城西街道办事处为本区块内国有土地上房屋征收实施单位(以下简称房屋征收实施单位)，具体承担区块内的房屋征收与补偿工作。新城开发区管理委员会为要素保障单位。

**第四条** 被征收房屋用途按照不动产权证、房屋所有权证或者其他合法房产凭证登记记载的用途确定。

**第五条** 被征收房屋的建筑面积，以被征收房屋的不动产权

证、房屋所有权证或者其他合法房产凭证记载的建筑面积为准。对未经产权登记和所有权人不明确的房屋，房屋征收实施单位提请市政府组织有关部门依法进行调查、认定和处理。调查、认定结果在房屋征收范围内向被征收人公布。

**第六条** 征收国有土地上合法住宅房屋的，被征收人可在货币补偿、产权调换这二种方式中选择一种进行安置。

**第七条** 超过批准期限的临时建筑和未经审批的建筑不作安置，但在规定期限内交付拆除的，可按评估的重置成新价的60%给予建材残值补贴。

**第八条** 被征收人在选择产权调换的安置房屋时，应通过公开摇号、抽签等方式选房。

公开选房的具体规定，由房屋征收实施单位制定，并在公开选房前向被征收人公布。

**第九条** 被征收房屋价值（含装饰装修、附属物等价值）、安置房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。被征收房屋装饰装修、附属物补偿标准按照《被征收房屋装饰装修补偿标准》（附件1）《被征收房屋附属物补偿标准》（附件2）执行。

被征收房屋和安置房屋的价值，由同一家房地产价格评估机构以房屋征收决定公告之日为评估时点，采用相同的方法、标准评估确定。

房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，由

房屋征收实施单位采取摇号、抽签等方式随机确定房地产价格评估机构。

**第十条** 住宅房屋选择产权调换的,用于产权调换的房屋选址在九龙大道南侧、川安南路西侧(优优家园北区)或九龙大道南侧、环湖路西侧区块(汇欣苑)内,用于产权调换的房屋不采用装配式建筑,竣工验收后,用于产权调换的房屋以毛坯房的标准(不采用全装修)交付。

住宅房屋的安置建筑面积按被征收房屋的不动产权证、房屋所有权证或者其他合法房产凭证记载的建筑面积实行等面积安置。被征收人根据安置建筑面积,以“套数就少、面积就近”的原则,依次选择安置房屋套型和数量。安置房屋的不动产权证登记面积和购房款结算以房产实测面积为准,安置建筑面积和套型面积包含用于产权调换的房屋的公摊面积。

安置建筑面积与被征收房屋合法建筑面积相等部分按不超过每平方米1000元结构差价(详见附件3)(具体按楼层因素修正)结算。

因套型结构不可分割等原因,安置房屋建筑面积超出被征收房屋合法建筑面积5%以内(含5%)的按安置房屋市场评估价的70%结算,超出5%的按安置房屋市场评估价结算(具体按楼层因素修正)。因公寓房套型组合致使被征收人无法选足安置建筑面积的,不足部分面积(每户不得超过20平方米或不得超过该户可安置房屋建筑面积的5%)按照安置房屋市场评估价扣除产权

调换结构差价后结算补偿。

每套用于产权调换的房屋必须配购 1 个地下停车泊位，停车泊位按每个 10 万元结算，停车泊位选择充电桩车位的另加 2 万元结算，每户首个车位享受 5 万元的优惠。

**第十一条** 住宅房屋选择货币补偿的，按照被征收房屋价值的 1.1 倍进行补偿。货币补偿款由房屋征收实施单位在征收补偿安置协议生效且房屋腾空验收合格后 6 个月内一次性支付给被征收人。

**第十二条** 征收住宅房屋的，被征收人自行解决临时周转用房，搬迁费、临时安置费按以下标准执行：

（一）搬迁费按照被征收房屋建筑面积每平方米 20 元计算。

1. 选择产权调换的，计发两次。第一次在征收补偿安置协议生效后、告知腾空搬迁时支付，第二次在被征收人回迁安置用房时支付。

2. 选择货币补偿的，计发一次。

（二）临时安置费按照被征收房屋建筑面积每月每平方米 15 元计算。

1. 选择产权调换的，临时安置费补助从被征收人腾空搬迁验收合格之月起，直至交付安置房屋后 6 个月止。过渡期限为自搬迁腾空验收合格之月起 24 个月。超过过渡期限未交付安置房屋的，自逾期之月起按原标准的 2 倍支付。临时安置费每季度支付一次，其中首次应当在征收补偿安置协议生效后、告知腾空

搬迁时支付。

2. 选择货币补偿的，在征收补偿协议生效后、告知腾空搬迁时，一次性支付 12 个月的临时安置费。

**第十三条** 按期签约和按期腾空奖励按以下标准执行：

（一）被征收人在房屋征收实施单位公告规定的集中签约期限内到指定地点签订征收补偿安置协议的，按被征收房屋建筑面积奖励每平方米 150 元。

（二）被征收人在房屋征收实施单位公告规定的搬迁期限内腾空并经验收合格的，按被征收房屋建筑面积奖励每平方米 50 元，每提前一天另按被征收房屋建筑面积奖励每平方米 6 元，腾空奖励最高不超过每平方米 100 元。

**第十四条** 房屋征收实施单位与被征收人签订征收补偿安置协议生效后，被征收人应在规定期限内搬迁腾空。

**第十五条** 在公告规定的签约期限内，仍有被征收人未与房屋征收实施单位达成征收补偿安置协议的，由房屋征收部门向市政府提出补偿决定方案，经市政府审查，将补偿决定方案送达未签约的被征收人，被征收人应当自补偿决定方案送达之日起十五日内，提出意见并选择补偿方式。被征收人逾期不选择补偿方式，补偿方式由补偿决定确定。被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由市政府依法申请人民法院强制执行。

**第十六条** 对有产权纠纷的、产权人下落不明的、暂时无法

确定产权人的，房屋征收实施单位可就被征收房屋有关事项，向公证机关办理证据保全手续，房屋征收部门对该被征收房屋提出补偿方案，报市政府批准后予以公告。

**第十七条** 被征收人在征收补偿安置协议生效并将房屋腾空后，与房屋征收实施单位共同或者委托房屋征收实施单位向不动产登记部门申请办理权证注销及变更登记手续。

**第十八条** 实行产权调换的被征收人，在征收补偿安置协议经公告生效后，其按期签约奖励、按期腾空奖励，以及被征收房屋价值中的装饰装修补偿费、附属物补偿费等，不再单独兑现，直接作为安置房屋的第一期购房款。安置房屋交钥匙时结清房款。

实行产权调换的被征收人未按规定参加选房或未按时结清房款的，视同放弃产权调换安置方式，可由房屋征收实施单位直接按货币补偿标准兑现。

**第十九条** 本办法未尽事宜按有关法律法规和政策执行，房屋征收实施单位可在法律法规和本方案规定的框架内，制订出台具体的操作意见。

**第二十条** 本方案自发布之日起施行。

- 附件：
1. 被征收房屋装修补偿标准
  2. 被征收房屋附属物补偿标准
  3. 被征收房屋产权调换结构差价

## 附件 1

## 被征收房屋装饰装修补偿标准

类别	序号	项目名称	等级规格	单位	单价 (元)	年折旧率 (%)	备注
(一) 楼地面 装修项目	1	地砖	普通地砖	M <sup>2</sup>	60	5	
	2	抛光地砖	正品 (60x60)	M <sup>2</sup>	90	5	
			中档抛光玻化砖 (80x80)		130-150	5	
	3	微晶体地砖	高档	M <sup>2</sup>	300-500	5	
	4	瓷砖	普通瓷砖	M <sup>2</sup>	100	10	
	5	油漆地面	/	M <sup>2</sup>	30	10	
	6	水磨石地面	不嵌铜条	M <sup>2</sup>	50	10	
			嵌铜条	M <sup>2</sup>	100	5	
	7	马赛克地面	普通	M <sup>2</sup>	40	10	
			装饰	M <sup>2</sup>	100-300	10	根据材料确定
8	大理石地面	高档	M <sup>2</sup>	300	8	根据材料,按市场价格确定	
		中档	M <sup>2</sup>	200	8	含硬质基层	
		低档	M <sup>2</sup>	120	8	含硬质基层	
9	实木地板	普通	M <sup>2</sup>	150	10	含木踢脚板、油漆	
		高档	M <sup>2</sup>	150-300	10	含木踢脚板、油漆,根据品牌、材料,按市场价格确定	
10	复合木地板	普通	M <sup>2</sup>	50-80	10	板材厚 1.2cm、粘贴安装、企口式	
		高档		80-150	10	板材厚 0.8cm、粘贴安装	
(二) 贴面类	11	夹板墙裙、墙面	普通夹板	M <sup>2</sup>	50-80	10	普通夹板、切片板含木龙骨、油漆
			高档夹板	M <sup>2</sup>	120-150	10	柚木、樱桃木、枫木
	12	乳胶漆	/	M <sup>2</sup>	35	15	
	13	软包	一等	M <sup>2</sup>	90-130	10	九厘板以上衬板,海绵厚度 2cm 以上,面料好,做工考究,含线条
			二等	M <sup>2</sup>	60-90	10	五厘板以上衬板,海绵厚度 2cm 以上,面料较好,质量符合工程验收标准,含线条
三等			M <sup>2</sup>	40-60	10	五厘板以下衬板,海绵厚度 1.5cm 以上,面料一般,含线条	

类别	序号	项目名称	等级规格	单位	单价 (元)	年折旧率 (%)	备注
(二) 贴面类	14	贴墙纸	普通	M <sup>2</sup>	45-60	10	材料 25-30 元, 人工 15-20 元
			高档	M <sup>2</sup>	60-120	10	据材料确定 (特殊材料按市场价确定)
	15	喷塑墙面	/	M <sup>2</sup>	25	10	
	16	油漆墙面	/	M <sup>2</sup>	25	10	
	17	木、铝合金踢脚线	/	M	20	6	
(三) 门窗类	18	木门窗套	大	只	300	8	含油漆
			小	只	200	8	含油漆
	19	铝合金纱窗	铝合金、塑钢纱门窗	M <sup>2</sup>	100	10	按照纱门窗框外围面积计算
	20	纱木门窗	简易	M <sup>2</sup>	45	10	按照纱门窗框外围面积计算
	21	不锈钢防盗窗	/	M <sup>2</sup>	120-180	10	壁厚 1mm 以上, 有衬管、国标
			/		60-90	10	壁厚 0.8mm 以上, 有衬管、国标
	22	合成防盗门	子母门	M <sup>2</sup>	1500	5	含门眼、门铃、门锁
			单面门	M <sup>2</sup>	1200	5	含门眼、门铃、门锁
	23	铁防盗窗、门	/	M <sup>2</sup>	100	10	
	24	木制过间门	高档	M <sup>2</sup>	1000	5	含人工费、材料费、油漆
普通			600		5		
25	卷帘门	/	M <sup>2</sup>	120-150	10	含人工费、材料费按装费	
(四) 天棚类	26	普通板吊顶 (造型)	/	M <sup>2</sup>	50	10	含龙骨、油漆 (三夹板)
	27	石膏板吊顶	/	M <sup>2</sup>	50	10	含龙骨、油漆
	28	塑料扣板吊顶	/	M <sup>2</sup>	30	10	含龙骨、压条
	29	三夹板吊顶	/	M <sup>2</sup>	70	10	含龙骨
	30	铝塑板吊顶	/	M <sup>2</sup>	70	10	含龙骨
(五) 楼梯类	31	扶手	木	M	200	10	根据材料确定 (含油漆、柱)
			铁	M	100	10	根据竖向支撑密度
			不锈钢	M	150	10	根据竖向支撑密度

类别	序号	项目名称	等级规格	单位	单价(元)	年折旧率(%)	备注
(六) 雨蓬类	32	简易雨蓬	/	M <sup>2</sup>	40	15	
	33	玻璃钢雨蓬	/	M <sup>2</sup>	80	10	
	34	彩钢雨蓬	/	M <sup>2</sup>	180	10	含钢骨架
	35	布遮阳	/	M <sup>2</sup>	20-25	15	含不锈钢骨架
(七) 家具类	36	厨房吊柜	/	M <sup>2</sup>	250-300	10	大芯板衬底,木夹板贴面,带柜门
	37	灶柜	/	M <sup>2</sup>	450	10	大芯板衬底,樱桃木、枫木板贴面,带柜门
			/	M <sup>2</sup>	380	10	大芯板衬底,木夹板贴面,带柜门
			/	M <sup>2</sup>	260	10	普通夹板贴面
	38	衣柜、电视机柜	/	M <sup>2</sup>	480-680	8	根据材料确定,含木工板+油漆,带柜门
39	其他固定柜	(鞋柜、隔堂柜、壁柜等)	M <sup>2</sup>	430	10	含木工板+油漆,带柜门	
(八) 装修的设备设施	40	不锈钢水槽	单眼	只	90	10	
			双眼	只	150	10	
	41	普通水槽	/	只	40	5	含下水管
	42	陶瓷水槽	/	只	60	5	含下水管
	43	座便器(普通)	/	套	350	5	含水箱、下水道等
	44	蹲坑	/	只	200	5	含水箱、下水道等
	45	洗脸盆	/	套	350	10	含水箱、下水道等
	46	洗脸盆组合柜	/	套	350-1000	10	根据材料确定
	47	立式陶瓷便槽	/	只	200	5	含水箱、下水道等
	48	浴缸(普通)	/	只	500	10	根据材料、品牌确定
	49	整体浴房	/	套	1200	8	普通品牌
	50	镜面装饰玻璃	/	M <sup>2</sup>	90	10	含人工及材料费
51	玻璃	雕花	M <sup>2</sup>	300	10		
		磨砂	M <sup>2</sup>	100	10		

说明:1. 装饰装修项目年折旧率见上表,残值为30%;如保养,使用状况较好,评估机构可根据使用年限,折旧率按使用状况调整。

2. 本表所列各项价格为综合平均指导价,评估操作中,如装修材料特殊或本表未涉及的项目,由评估机构按实调整。

## 附件 2

# 被征收房屋附属物补偿标准

一、砖砌围墙每平方米 100 元；天井庭院中的水泥地面、石板地面每平方米 50 元。水井每口 500 元，化粪池每只 500 元；鱼池、花池每平方米 80 元。

二、花坛每只 50—100 元。盆栽一律不补。

三、三眼灶每座 400 元，铺瓷砖增加 800 元；二眼灶每座 300 元，铺瓷砖增加 600 元；单眼灶每座 200 元，铺瓷砖增加 400 元。特殊炉灶酌情估价。

四、空调迁移补偿费每台 150 元，太阳能热水器迁移补偿费每只 1000 元，电热水器、燃气热水器迁移补偿费每只 150 元，电话移机补偿每只 108 元，有线电视凭证补偿每户 300 元，三相电表凭证补偿每户 1800 元、自来水表凭证补偿每户 1000 元，宽带网、管道煤气等具体按拆迁时初安装收费标准补偿。

五、电梯、中央空调、地热等，按拆装费或残值补偿。

### 附件3

## 被征收房屋产权调换结构差价

单位：元/m<sup>2</sup>

结构类别	等级	主要结构标准拆	结构差价
砖混	一等	基础为混凝土，主体梁柱齐全，多孔板或现浇板楼地面，结构完整，内外墙面砖、涂料或均为中级抹灰以上，小青瓦注泥屋面或平屋面，门窗配备完整，水电卫配置较完善。	685
	二等	基础为混凝土，主体有圈梁，多孔板楼地面，局部现浇板，结构基本完整，内外墙均为中级抹灰，小青瓦注泥屋面或平屋面，门窗配备完整，水电卫配置一般。	730
	三等	基础为块石，承重墙与隔墙完整，多孔板楼地面，内外墙粉刷一般，小青瓦注泥屋面或平屋面，门窗配置一般，水电卫配置一般。	760
砖石（木）	一等	基础为块石，砖墙承重或较好木立柱承重，较好隔墙与围护砖墙，内外墙粉刷一般或木板壁较完好，门窗油漆完整较好，水泥或石板地面，木楼板、阁栅较好，木桁条，椽一般，小青瓦注泥屋面，水电卫配置一般。	760
	二等	基础为块石，砖石墙承重或木立柱承重，围护墙、隔墙粉刷差、木门窗，一般水泥地面，木楼板，阁栅桁条较差，屋面尚好，水电卫配置一般。	780
	三等	基础为块石，石板墙承重或较差木立柱承重，护围结构和内结构材料很差或较差，屋面地面差或一般，阁栅及楼板面较差，水电卫配置一般。	800
木结构	一等	基础为块石，较差木柱承重，护围结构和内结构材料较差，水泥或石板地面，楼板面较差，较差小青瓦屋面，水电卫配置一般，无卫生设施。	800
	二等	基础为一般块石，较差木柱承重，房屋不完整，混合土地面，楼板面较差，较差小青瓦屋面，水电卫配置不全，无卫生设施。	850

说明：被征收房屋产权调换结构差价根据房屋楼层、成新、朝向等因素进行修正。