附件

塘雅镇前溪边村国有土地上房屋征收与

补偿方案

(征求意见稿)

因华东国际联运港中欧班列集结中心东向疏港大道建设项目，需征收塘雅镇前溪边村红线范围内国有土地上房屋。为规范房屋征收与补偿行为，维护公共利益，保障被征收人合法权益，根据《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》《国有土地上房屋征收评估办法》《金华市市区国有土地上房屋征收与补偿办法》等有关规定，结合区块实际情况，制定本方案。

一 、征收目的

华东国际联运港中欧班列集结中心建设项目，是建设金华国家物流枢纽、中欧班列华东区域集结中心的重要举措，是金华高水平建设内陆开放枢纽中心城市的节点项目。华东国际联运港东向疏港大道东接曹塘澧公路，对于提升中欧班列集结中心的货物集散转运、仓储配送、装卸搬运等基础服务能力有重要意义。

二、房屋征收范围和被征收房屋情况

(一)征收范围红线图详见2025年2月17日金东区人民政府官网发布的《金华市金东区人民政府关于金华市塘雅镇前溪边村国有土地上房屋征收的预公告》。

(二)被征收房屋情况：征收范围内被征收房屋2户；建筑面积约600平方米。

三、签约、腾空期限

签约、腾空期限各15天。具体时间在房屋征收决定中明确。

四、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。

五、补偿及奖励标准

(一)被征收房屋价值的补偿

被征收房屋价值的补偿，不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋价值(含房屋装饰装修价值，下同),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。

**1.被征收人选择货币补偿**

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。

**2.被征收人选择房屋产权调换**

(1)被征收人房屋属于住宅的，可在房屋征收部门提供的用于产权调换房源中选择。被征收人应当与房屋征收部门计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

(2)用于产权调换的房源为现房，土地性质为国有出让，坐落于城央花园，共4套（建筑面积约384平方米）。用于产权调换房屋的实际面积以实际测量为准。房屋交付时间自被征收人腾空搬迁之日起1个月内。

(3)被征收房屋价值和用于产权调换房屋的价值，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。

(4)用于产权调换房屋结算方法

按被征收房屋和用于产权调换房屋的评估价值结算差价。

(5)用于产权调换房屋的选择方法

住宅选择产权调换房屋时，不考虑被征收房屋的共有人数量、 登记户口等因素。用于产权调换房屋的建筑面积不小于被征收房屋的建筑面积，但被征收人要求小于被征收房屋建筑面积的除外。

具体选房办法由房屋征收部门在征收范围内公布。

(二)因征收房屋造成的搬迁费、临时安置费、停产停业损失的补偿。

**1.搬迁费的补偿**

(1)房屋建筑面积100平方米以下的(含100平方米),搬家费按每户2000元补偿；超出100平方米部分，按每平方米4元计算搬家费。

(2)选择货币补偿的，搬家费按1次补偿；选择产权调换的，搬家费按2次补偿。

(3)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协商确定；协商不成的，可以委托依法设立的评估机构进行评估，并按照评估结果支付补偿费用。

**2.临时安置费的补偿**

被征收人选择房屋产权调换并自行解决周转用房的，房屋征收部门按规定支付临时安置费。房屋征收部门超过征收补偿协议约定的过渡期限未交付用于产权调换房屋的，自逾期之月起，按金华市人民政府公布的最新标准的2倍支付临时安置费。

(1)临时安置费补偿标准为每平方米每月10元。被征收人选择货币补偿的，不计算临时安置费。

(2)被征收人选择现房安置的，按6个月装修周转期计算临时安置费。

(3)被征收人选择房屋产权调换的，临时安置费每月少于750元的，按每月750元计算。

(4)临时安置费从搬迁之日起至用于产权调换房屋交付后再加6个月计算。

**3.停产停业损失的补偿**

被征收房屋为非住宅的，停产停业损失费按被征收房屋价值的百分之五计算。被征收人认为其停产停业损失超过前款规定计算补偿费的，应当向房屋征收部门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。房屋征收部门与被征收人共同委托依法设立的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。

(三)其它补偿

1.水、电“一户一表”, 初装费补偿按如下标准补偿：

(1)自来水“一户一表”并自行结清水费的，每户补偿700元。

(2)电“一户一表”并自行结清电费的：1999年6月30日前安装的，每户补偿700元；1999年7月1日至2000年6月9日安装的，每户补偿620元；2000年6月10日后安装的，每户补偿240元。

2.电话、宽带移机，每户补偿108元。

3.有线电视移机每户补偿50元。

4.空调移机补偿费。柜机每台补偿340元，挂机每台补偿210元。

5.热水器拆装费。太阳能热水器每台补偿800元，燃气、电热水器每台补偿210元。

6.管道煤气迁移费每户补偿2500元。

上述条款中未尽事项，可由双方协商确定补偿价格。协商不成的，由房屋征收部门与被征收人共同委托依法设立的评估机构进行评估，并按照评估结果给予补偿。

选择货币补偿的被征收人，固定电话、网络、有线电视、空调、太阳能热水器、电热水器拆装补偿费，按一次补偿；选择房屋产权调换的，按二次补偿。

(四)因征收房屋给予被征收人的奖励

**1.房屋评估奖**

被征收人在房屋征收决定规定时间内，配合房地产评估机构做好被征收房屋评估工作，每户奖励5000元，在被征收房屋腾空后予以支付。经强制执行程序腾空的房屋不予奖励。

**2.房屋签约奖**

被征收人在房屋征收决定规定时间内签订房屋征收补偿协议的，按被征收房屋评估价值的5%给予奖励。超过规定期限签约的不予奖励。

**3.房屋腾空奖**

被征收人在房屋征收决定规定时间内腾空房屋、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，按被征收房屋评估价值的3%给予奖励。超过规定期限腾空的不予奖励。

**4.被征收人选择货币补偿的奖励**

被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门按被征收房屋价值的10%给予奖励。经强制执行程序腾空的房屋不予奖励。

六、房屋评估机构的选定

房地产价格评估机构由被征收人协商选定。房屋征收决定公告后10日内仍不能协商选定的，由房屋征收部门组织被征收人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，应当有过半数的被征收人参加，投票确定的房地产价格评估机构应当获得参加投票的被征收人的过半数选票。

投票确定或者随机确定的房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证。

七、对评估结果有异议的处理办法

被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向出具评估报告的房地产价格评估机构书面申请复核评估。

被征收人或者房屋征收部门对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向被征收房屋所在地的房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

八、未经产权登记建筑的认定及处理

(一)未经产权登记的建筑有下列情形之一的，可参照合法建筑由房屋征收部门予以补偿。

1.1984年1月5日国务院《城市规划条例》施行前已经建造的房屋。

2.1984年1月5日国务院《城市规划条例》施行后至1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行前建造的房屋，当事人能够提供下列证明材料之一的：

(1)土地权属证明或建设用地批准文件；

(2)建设许可证，并按许可范围建造的；

(3)乡(镇)人民政府、街道办事处建房批准文件或者其他有关部门的建房批准文件。

3.1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行后建造的未经产权登记建筑，被征收人能够提供下列证明材料，经有关部门认定并公示，可参照合法建筑给予补偿。

(1)建设工程规划许可文件；

(2)建设用地批准文件；

(3)拆迁安置协议原件；

(4)相关部门处理意见；

(5)其它与认定相关的证明材料。

4.其它因历史原因遗留的未经产权登记建筑，由征收部门组织相关部门根据实际情况进行认定。

(二)未经产权登记建筑的认定程序。

1.依法对征收范围内未经产权登记建筑进行调查登记，被征收人应提供未经产权登记建筑建造审批、建房时间等相关证明材料；

2.房屋征收部门委托有资质的测绘部门测量确定面积；

3.房屋征收部门组织自然资源和规划、住房建设、综合执法等相关部门进行认定；

4.房屋征收部门根据被征收人提供的证明材料和相关部门的认定结果，对符合补偿条件的，应当将该未经产权登记建筑的产权人、建筑面积、用途等情况在征收范围内予以公示，并报送相关部门备案。

(三)未超过批准期限的临时建筑，按重置价补偿。

(四)违法建筑不予补偿。

九、被征收房屋用途的认定

(一)被征收房屋用途按照房屋登记记载的用途确定；房屋登记未记载用途或者经城乡规划主管部门依法批准改变用途但未作房屋用途变更登记的，按照城乡规划主管部门批准的用途确定。

(二)《国有土地使用证》和《建设工程规划许可证》上记载为综合用途或多用途的房屋，由房屋征收部门会同自然资源和规划部门认定。

(三)厂区、校区、园区等成片土地上不同房屋的用途，由相关部门共同组织查验并认定。

(四)因旧城改造通过征收(拆迁)方式归还的房屋，按原征收(拆迁)补偿协议认定。

(五)房屋征收范围公布之日前两年，已领取有效营业执照并还在持续合法经营的，被征收人要求将被征收房屋用途改变为商业用房的，应在征收调查期限内，向房屋征收部门申请并提供以下资料：

1.工商营业执照；

2.有效纳税证明；

3.房屋征收部门实地测量面积(改变为商业用房部分的面积确认，应当以《房屋所有权证》、《不动产权证书》图示尺寸为依据，按实际营业范围，确定营业面积);

4.《房屋所有权证》、《不动产权证书》、《国有土地使用证》复印件。

根据被征收人提供的上述材料，房屋征收部门会同自然资源和规划、市场监管、税务等部门进行认定。经认定属于商业用房的，对被征收人补偿时，应扣除被征收人依法应当补交的土地收益金，按实际用途与原批准用途的出让市场价差额计取。

(六)车库、架空层、阁楼、储藏室等附属用房未经规划部门批准改变用途的，按原用途认定。

十、达不成房屋征收补偿协议的规定

房屋征收部门与被征收人在规定的签约期限内达不成房屋征收补偿协议的，由房屋征收部门向金华市金东区人民政府提出补偿决定方案。

金华市金东区人民政府对补偿决定方案进行审查，并将补偿决定方案送达被征收人，被征收人应当自收到补偿决定方案之日起十五日内，提出意见并选择补偿方式。逾期未选择的，补偿方式由补偿决定确定，补偿决定由金华市金区人民政府在政府门户网站及房屋征收范围内予以公告。

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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁腾空的，由金华市金东区人民政府依法申请人民法院强制执行。

十一、契税优惠相关规定

(一)房屋实施征收后，被征收人无论是选择货币安置还是选择产权调换，新购置或产权调换房屋成交价格未超出被征收房屋价值的，免征契税。

(二)对超出房屋征收补偿价值的部分，按国家规定的税率征收契税。

十二、其他事项

（一）被征收人在签订房屋征收补偿协议时，应提供身份证、户口簿、被征收房屋权属证书、营业执照、税务登记等相应的证明文件，并提交原权属登记证书注销申请书和委托书。

（二）过渡方式：选择房屋产权调换的被征收人，过渡期限内的周转用房由被征收人自行解决。

（三）被征收房屋设有抵押的，按照相关法律法规的要求办理。

（四）被征收人应积极配合房屋征收工作，如实提供相关资料。因被征收人不配合或不如实提供相关资料，造成调查认定结果失实或者其他后果的，被征收人应当承担相应责任。征收工作人员在房屋征收与补偿工作中要严格依法履行职责，对不履行职责或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，将依法依纪追究相应责任。

（五）采取暴力、威胁等方法阻碍房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

（六）本方案未尽事宜和其他特殊情形，按照《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》《国有土地上房屋征收评估办法》《金华市市区国有土地上房屋征收与补偿办法》等有关规定，由房屋征收部门会同相关部门另行确定。