

高新片区 B-23 地块国有土地上房屋 征收补偿方案（征求意见稿）

为推进高新片区 B-23 地块建设，确需征收高新片区 B-23 地块范围内国有土地上房屋，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》（2020 年修订）《衢州市区国有土地上房屋征收与补偿办法》（衢政发〔2024〕10 号）《衢州市区国有土地上房屋征收补助和奖励标准》（衢政办发〔2024〕11 号）以及《衢州市住房和城乡建设局关于印发衢州市区国有土地上房屋征收房票安置实施办法的通知》（衢住建〔2024〕24 号）等规定，结合项目实际情况，特制定本征收补偿方案（以下简称方案）。

一、征收范围

以 2024 年 12 月 31 日柯城区人民政府发布的高新片区 B-23 地块国有土地上房屋征收范围图为准。

二、签约腾空期限

本项目签约期限为 10 天，具体起止日期由房屋征收部门另行公告；房屋腾空期限 10 天，具体以征收补偿协议约定或征收补偿决定确定日期为准。

三、征收部门和实施单位

（一）征收部门为衢州市柯城区住房和城乡建设局。

（二）征收实施单位为衢州市柯城区黄家街道办事处，承担房屋征收与补偿的具体工作。

四、补偿安置

（一）补偿方式

被征收人可以选择货币补偿安置，可以选择房屋产权调换安置，住宅及商业房屋的被征收人还可以选择房票安置或房票加货币补偿组合安置。一户限选择一种安置方式。

1. 货币补偿

被征收房屋价值补偿（含装修及附属物补偿），因征收房屋造成的搬迁、临时安置费用、停产停业损失补偿以及其他有关补偿。

2. 产权调换

（1）产权调换房屋基本情况

住宅房屋产权调换地点：港悦东庭（期房），具体安置房源情况由房屋征收部门另行公告。

非住宅房屋产权调换地点：港悦东庭（期房），具体安置房源情况由房屋征收部门另行公告。

（2）选房原则

①按照先签约且按期腾空先选择的原则进行。

②按照提供的房源就近上靠原则选择。

③征收个人住宅，被征收人选择产权调换的，房屋征收部门提供的产权调换房屋建筑面积不小于

被征收房屋建筑面积，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另行公告。

(3) 价差结算

产权调换按被征收房屋市场评估价值与产权调换房屋市场评估价值进行差价结算。征收个人住宅、选择住宅房源安置且符合条件的，分别给予以下产权调换房屋结算优惠：

①等面积部分结算优惠

产权调换房屋面积等同于被征收房屋建筑面积部分（不含“住改商”面积）按市场评估价下浮 20% 结算。

②上浮安置面积结算优惠

产权调换房屋设置电梯的，每户可按被征收房屋建筑面积（不含“住改商”面积）的 10% 享受上浮安置面积结算优惠，上浮安置面积不足 6 平方米的，可按 6 平方米享受优惠政策，上浮面积内电梯公用部分面积计入房屋产权登记面积，不支付房款，其余面积按 4000 元/平方米结算，再超出部分面积按市场评估价结算。

未在规定期限内签约的，取消上浮安置面积结算优惠（电梯公用部位面积除外）。

③托底增购面积结算优惠

被征收房屋面积小，上浮后安置面积仍不足 60 平方米，可增购至 60 平方米，增购部分按市场评估价下浮 20% 结算。

经联合确认小组认定“住改商”的被征收房屋，符合享受托底增购面积结算的，托底增购面积中“住改商”部分不享受下浮 20% 结算优惠。

④同一被征收人（含共有人）在此次征收范围内有二户以上合法住宅房屋的，只能享受不超过二次的上浮安置面积结算优惠（电梯公用部位面积除外）和托底增购面积结算优惠。

3. 房票安置

(1) 房票票面金额

由被征收房屋评估补偿价值（不含附属物、装修、超基准容积率土地等其他费用）、配合房屋征收调查、评估奖励、按期腾空搬迁奖励构成。

(2) 房票使用规则

①房票是市区国有土地上房屋征收部门或征收实施单位对选择货币补偿安置的被征收人，在补偿协议生效后发放且在衢州市范围内用于购买新建商品房兑付的记名结算凭证。

②房票可使用的具体商品房项目信息由房屋征收部门另行公示。

③房票未使用的（含使用剩余部分），被征收人应在房票使用期限届满后 1 个月内向房票发放单位申请以货币补偿安置方式结算（计银行同期活期利息），不享受房票安置补助，逾期办理的，停计银行同期活期利息。

④被征收人购买商品住宅、储藏间、车库（位）等，可用房票抵付购置款，超出房票票面金额部

分由被征收人自行支付。

⑤被征收人与商品房开发企业签订房屋买卖合同，商品房开发企业凭被征收人提供的房票原件、商品房买卖合同原件、备案登记复印件、被征收人身份证复印件、房票结算单等材料向房屋征收实施单位申请结算，房屋征收实施单位审核后直接与商品房开发企业进行结算，购房款应当拨付至该房地产开发企业预售资金监管账户。

⑥被征收人使用房票购买商品房，凭《房屋征收货币补偿协议》，对购房成交金额不超过房票票面金额部分免征契税，国家对减征或者免征契税另有规定的，从其规定。

⑦房票的使用期限为 24 个月（自房票发放之日起计）。

（二）相关补偿、补助、奖励标准

1. 房屋价值、装修及附属物补偿

房屋（含土地）和装修及附属物的价值由依法选定的房地产价格评估机构依法评估确定。

2. 搬迁费

（1）住宅房屋：被征收房屋建筑面积在 60 平方米以内（含 60 平方米）的搬迁费每户 2000 元；被征收房屋建筑面积大于 60 平方米的，超过部分按 10 元/平方米计发。

（2）非住宅房屋：按被征收房屋建筑面积 30 元/平方米计发，每户不足 2000 元的，按每户 2000 元计发。被征收房屋内有中央空调、自动扶梯、机器设备等大型设施及大型生产设备，其搬迁安装费单独予以补偿，由具备相应资质的工程咨询或评估机构评估确定。

（3）支付次数：选择货币补偿或房票安置的，支付一次；选择产权调换的，被征收人自被征收房屋迁往周转房时应支付其搬迁费，从周转房迁往安置房时应当再次支付；从被征收房屋直接迁往安置房的支付一次搬迁费。

3. 临时安置费

对自行解决周转用房的被征收人，房屋征收部门应当支付临时安置费。

（1）住宅房屋：按被征收房屋建筑面积 17 元/月·平方米的标准计发；每户每月不足 680 元的，按 680 元计发。

（2）非住宅房屋：每月按被征收房屋评估补偿价值（不含附属物、装修等其他费用）的 4‰计发，每户每月不足 680 元的，按 680 元计发。

（3）支付时间：选择产权调换的，应当从搬迁之月起计算到安置房交付后的 6 个月止。选择货币安置的或房票安置的，临时安置费按 12 个月支付。

住宅房屋的被征收人，选择产权调换的，房屋征收部门应当自征收补偿协议生效且被征收人搬迁之日起 24 个月内将被征收人安置完毕。超过以上期限未提供产权调换房屋的，房屋征收部门应当自逾期之日起按照市政府最新标准的 2 倍支付临时安置费。

4. 非住宅房屋停产停业损失补偿

征收非住宅房屋造成的停产停业损失，由房屋征收部门按被征收房屋评估补偿价值（不含附属物、

装修等其他费用)的5%给予被征收人一次性经济补偿。

生产经营者认为其停产停业损失超过依照前款规定计算的补偿费的,应当向房屋征收部门提供房屋被征收前3年的效益、纳税凭证、停产停业期限等相关证明材料。房屋征收部门应当与生产经营者共同委托依法设立的评估机构对停产停业损失进行评估。

5. 超设定条件容积率土地使用权补偿

被征收房屋评估涉及设定容积率及超设定容积率土地使用权的补偿,在实际评估时由评估机构考虑容积率修正因素。

6. 各类奖励标准

(1) 配合房屋征收调查、评估奖励

被征收人在房屋征收调查、评估规定时间内积极配合房屋征收实施单位、房地产价格评估机构做好被征收房屋调查、评估工作,且在房屋征收决定规定期限内按时签约的,按户给予分段累计奖励,其中:房屋建筑面积在100平方米以下(含100平方米)的,给予每户10000元的奖励;房屋建筑面积在100平方米以上且在200平方米以下(含200平方米)的部分给予50元/平方米奖励;房屋建筑面积超过200平方米以上的部分给予25元/平方米奖励。

(2) 按期腾空搬迁奖励

被征收人在房屋征收决定规定期限内签订房屋征收补偿协议并腾空搬迁的(以验收可拆为准),给予一次性奖励。奖励标准按照房屋征收公告规定期限起始之日(以下简称起始之日)起至被征收人实际签约之日分三段计算:

起始之日起5日内签约的,按被征收房屋建筑面积400元/平方米给予奖励;起始之日起第6日至第8日签约的,按被征收房屋建筑面积300元/平方米给予奖励;起始之日起第9日至第10日签约的,按被征收房屋建筑面积200元/平方米给予奖励。

住宅被征收房屋建筑面积不足60平方米的,按60平方米计算。

(3) 单元和楼幢(组片)完全签约奖励

为促进房屋的整体及整片拆除,对符合以下条件的被征收人另行给予单元和楼幢(组片)完全签约奖励:

被征收人房屋按居住单元和楼幢为单位,没有单元和楼幢的按自然区间划分组片。一个单元(或组)的被征收人在房屋征收决定规定期限内全部签订房屋征收补偿协议并腾空搬迁的(以验收可拆为准),每户给予单元(组)签约奖励10000元;一幢楼房(或片)的被征收人在房屋征收决定规定期限内全部签订房屋征收补偿协议并腾空搬迁的(以验收可拆为准),每户给予楼幢(片)签约奖励10000元。

单元和楼幢(组片)的划分在征收调查结果公示时一并公示,以房屋自然单元、楼幢和连片及适当的户数为区间进行划分。

(4) 房票补助

征收合法住宅及商业房屋的，被征收人使用货币补偿资金在衢州市范围内购买新建商品房作为安置房，可申请房票安置并由房屋征收部门给予房票安置补助。具体补助办法按《衢州市住房和城乡建设局关于印发衢州市区国有土地上房屋征收房票安置实施办法的通知》（衢住建〔2024〕24号）执行。

（5）购房补助

征收个人住宅的，被征收人自征收补偿协议生效之日起的24个月内，用货币补偿资金以本人或以其子女名义在衢州市区范围内购买商品住宅（含二手住宅）作为安置房，并完成交易过户手续的，凭该房屋的《不动产权证书》或新购不动产查询记录，以及缴纳契税的完税凭证，由房屋征收部门按被征收房屋评估补偿价值（不含附属物、装修、超基准容积率土地等其他费用）的3%给予购房补助。实际购房资金少于被征收房屋评估价值的，按增值税普通发票记载的购房资金的3%给予购房补助。超过期限不予补助。具体补助办法按《衢州市区国有土地上房屋征收购房补助实施细则》（衢住建〔2016〕220号）执行。

7. “户”的认定

以上补助和奖励所指“户”以不动产权证书或房屋所有权证为依据，一证为一户；持有共有权证的，按一户认定；一证房屋有多种用途的，仍按一户认定；同一产权人的住宅房屋、架空层（储藏间）、车库等分别单独持证的，仍按一户认定；单独持证的架空层（储藏间）、车库等，不按户认定；公房以租赁合同为依据，一份合同认定为一户；经联合确认小组认定为合法建筑的，一份《未登记房屋现场认定表》认定为一户。

五、评估办法和房地产价格评估机构的确定

（一）评估办法

被征收房屋和产权调换房屋的价值由具有法定资质的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，采用相同方法、标准结合区位、用途、权利性质、品质、新旧程度、规模、建筑结构等因素评估确定。

房地产价格评估机构出具的被征收房屋分户初步评估结果，应当在征收范围内公示7日。公示期间，房地产价格评估机构安排负责房屋评估项目的注册房地产估价师对分户初步评估结果进行现场说明解释。存在错误的，房地产价格评估机构应当修正。

分户初步评估结果公示期满后，房地产价格评估机构出具被征收房屋的分户评估报告。房屋征收部门向被征收人转交分户评估报告。

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，向房地产价格评估机构申请复核评估。申请复核评估的，应当向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。原房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

被征收人或者房屋征收部门对原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评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）第二十六条规定处理。

（二）评估机构的确定

1. 房地产价格评估机构按以下方式选定：

（1）房屋征收部门在征收范围内公布房地产价格评估机构，自公布之日起至征收决定公告后 10 日内，由被征收人自愿选择，所有被征收人均参与选择并选择同一家房地产价格评估机构的，则为协商选定成功；

（2）未能协商选定的，房屋征收部门组织被征收人投票确定，参与投票的被征收人需超过半数以上；参与投票的被征收人半数以上共同选择了同一家房地产价格评估机构的，视为通过多数确定；

（3）未能协商选定或多数确定的，房屋征收部门组织房地产价格评估机构以抽签、摇号等方式随机确定。

2. 参加投票确定、随机确定的房地产价格评估机构不少于 3 家。房屋征收部门提前 3 日在征收范围内公告随机确定的时间和地点。

3. 协商选定、投票确定和随机确定过程与结果由公证机构现场公证。

六、被征收人的确认

（一）按房屋所有权证或不动产权证登记的房屋所有权人确认。

（二）按人民法院生效判决书、裁定书、调解书，或者仲裁机构裁决书确定的房屋所有权人确认。

（三）房屋所有权人死亡的，以有效的确权法律文书确认。

（四）其它产权不明确的，由房屋征收部门会同相关部门确认；仍不能确认的，按照房屋所有权人不明确处理。

七、房屋用途和建筑面积的确定

（一）已登记的房屋，其用途和建筑面积一般以房屋权属证书（或不动产权属证书）和不动产登记簿的记载为准；房屋权属证书（或不动产权属证书）和不动产登记簿的记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

（二）房屋征收范围内的未经登记的建筑、未明确用途的房屋、未经批准改变登记用途的房屋，根据《衢州市区国有土地上房屋征收与补偿办法》的规定及有关政策执行。

（三）违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿。

八、土地收益金收取相关规定

（一）土地收益金收取对象：房屋征收范围内，将原行政划拨或出让的非经营性国有土地改变为商业用途的被征收人。

（二）土地收益金具体缴纳标准参照《衢州市区国有土地上房屋征收土地收益金收缴办法（试行）》（衢政办发〔2013〕65 号）执行。

九、住宅公房相关规定

征收国有（控股）单位住宅公房（包括非成套住宅）且享受政策租金的，按下列方式予以补偿：

（一）房屋承租人符合房改政策购房条件的，房屋承租人按照房改政策购房后，房屋征收部门应当对其按被征收人予以补偿；

（二）房屋承租人未按房改政策购房，也未与被征收人达成解除租赁关系协议的，征收人可以对被征收人实行产权调换，产权调换房屋由原房屋承租人承租（简称换房续租），被征收人应当与原房屋承租人重新签订房屋租赁合同；

（三）房屋承租人符合换房续约并经房屋租赁双方协议解除租赁关系的，由被征收人对承租人给予货币补助，货币补助标准为原租赁房屋征收补偿评估价值的 35%。

房屋承租人房改购房政策按照《衢州市区征收公有住房办理房改购房实施办法》（衢政发〔2017〕39号）执行。

十、低收入住房困难家庭的住房保障

征收个人住宅，被征收房屋建筑面积小于最低补偿建筑面积（54平方米），且被征收人属于低收入住房困难家庭的，依照下列规定优先给予住房保障：

（一）被征收人选择货币补偿的，按 54 平方米予以补偿。

（二）被征收人选择产权调换的，产权调换房屋建筑面积不小于 54 平方米；被征收人对 54 平方米以内或者被征收房屋价值以内部分不支付房款，对超过 54 平方米且超过被征收房屋价值的部分，按市场评估价下浮 20% 结算。

低收入住房困难家庭的审核按《衢州市区国有土地上房屋征收低收入住房困难家庭审核办法》（衢住建办〔2016〕219号）执行。

十一、子女就学相关规定

被征收人凭征收补偿协议、房屋征收部门审核证明以及相关户籍证明，经教育行政主管部门审核，其子女在征收补偿协议生效后五年内可在被征收房屋所在学区或产权调换房屋所在学区申请办理入学手续。

十二、腾空房屋的办理

被征收人应在征收补偿协议约定的腾空期限内腾空房屋（以验收可拆为准），结清水、电费等全部应支付费用，并申请房屋、土地注销登记。逾期未腾空房屋的，按征收补偿协议约定执行。

被征收人应当自行与承租人妥善处理好房屋腾空事宜，因房屋租赁关系影响房屋腾空的，由被征收人承担相关责任。

十三、补偿决定

房屋征收部门与被征收人在征收签约期限内未达成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门向柯城区人民政府提出补偿决定方案。柯城区人民政府对补偿决定方案进行审查后，将补偿决定方案送达被征收人。被征收人应当自补偿决定方案送达之日起 15 日内，提出意见并选择补偿方式。送达补偿决定方案时应当书面告知被征收人，逾期不选择补偿方式的，补偿方式由柯城

区人民政府在补偿决定中确定。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。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，在补偿决定规定期限内又不腾空的，由柯城区人民政府依法申请人民法院强制执行。

十四、其他事项

方案未尽事宜，按照《衢州市区国有土地上房屋征收与补偿办法》（衢政发〔2024〕10号）及其他有关政策执行。房屋征收过程中，如遇国家、省、市出台重大调控政策给房屋征收工作造成影响的，相应方案另行研究调整。

本方案由房屋征收部门负责解释。