

## 附件 2

# 东阳市金泽巷区块旧城改造项目 国有土地上房屋征收与补偿方案

因金泽巷区块旧城改造项目建设需要，需征收项目范围内国有土地上的房屋。为规范房屋征收与补偿行为，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，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》和《东阳市国有土地上房屋征收与补偿办法》等有关规定，结合征收范围内被征收房屋实际情况，制定本方案。

### 一、房屋征收目的

金泽巷区块是东阳市的核心老城区，危旧房集中、基础设施落后、居住环境差，亟待通过旧城改造推进城市更新，促进国民经济和社会发展的。

### 二、房屋征收范围和基本情况

(一)征收范围：东至解放路，南至西街，西至中山路，北至环城北路。详见《东阳市金泽巷区块旧城改造项目国有土地上房屋征收范围红线图》。

(二)基本情况：被征收房屋总建筑面积约 21 万平方米，被征收人约 766 户。

(三)被征收人：征收范围内国有土地上房屋所有权人。

(四)房屋征收部门：东阳市房屋征收服务中心。

(五)房屋征收实施单位：东阳市吴宁街道办事处。

(六)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。

### 三、金泽巷区块旧城改造项目改建意愿征询情况

房屋征收部门对征收范围内的被征收人进行了改建意愿征询，被征收人同意改建的意愿率达90%以上。

### 四、被征收房屋价值补偿标准

#### (一) 被征收房屋的类型

#### 1. 垂直式被征收房屋

##### (1) 沿街房屋

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（是指此前张府前巷拓宽改造后建设的路段，南自张向燕户起，北至周跃明户止）等主要街道（以下称主要街道）建造，并有可用于商业经营的底层街面房的房屋。

沿街房屋，包括其底层街面房以及二层以上的住宅用房、非住宅用房。

##### (2) 除沿街房屋外的垂直式房屋

#### 1) 垂直式住宅房屋（以下称内屋）

##### ①小街小巷经营房。

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，即北起张向燕户南侧通道，南至金泽巷）等非主要街道（以下称非主要街道），底层实际用于商业经营的住宅房屋。

小街小巷经营房，包括其底层经营用房以及二层以上的住宅用房。

小街小巷经营房分为两类：临宽度 8 米及以上街巷和城西新厅门堂周边的为第一类小街小巷经营房，其他为第二类小街小巷经营房，具体以认定为准。

沿街房屋、小街小巷经营房、底层街面房由认定小组认定。认定小组由市房屋征收服务中心、市自然资源和规划局、市市场监管局、市税务局、吴宁街道办事处、白云街道办事处等部门单位人员组成（下同）。

### ②工业（仓储）用地改变用途房屋

工业（仓储）用地改变用途房屋，是指已经批准由工业（仓储）用地改变为住宅用地的房屋。

### ③其他垂直式住宅房屋

#### 2) 垂直式非住宅房屋

## 2. 平面式被征收房屋

### (1) 平面式住宅

#### (2) 沿解放路的平面式底层街面房

### (二) 被征收房屋面积、用途的审核、认定

1. 被征收房屋的面积和用途，以《房屋所有权证》《国有土地使用证》《不动产权证书》记载为准。如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》《国有土地使用证》《不动产权证书》记载的内容不一致的，或被征收人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、房屋征收部门、房屋征收实施

单位等联合调查、审核、认定后，出具书面意见，作为房屋征收与补偿的依据，并将审核、认定结果在房屋征收范围内向被征收人公布。

2. 经认定为违法建筑的，不予补偿。

### （三）补偿安置方式

包括货币安置、房票安置、房屋产权调换安置（用于产权调换房屋下称安置房，包括商业安置房和住宅安置房），被征收人可以选择一种方式安置，也可以选择两种或三种方式组合安置，但下列情形除外：

1. 沿主要街道的商业安置房，仅能由沿街房屋被征收人（被征收人仅限个人）以沿街房屋中底层街面房部分按规定选择；小街小巷的商业安置房，仅能由小街小巷经营房个人被征收人以小街小巷经营房中实际用于经营的底层部分按规定选择。

2. 工业（仓储）用地改变用途房屋、行政国有企事业单位房屋和其他非住宅房屋被征收的实行货币安置。

3. 被征收房屋（包括沿街房屋）属于集体经济组织所有的，其安置方式在项目实施过程中根据实际情况研究确定。

4. 被征收人选择的组合安置方式中有房屋产权调换方式的，可安置建筑面积必须先用于选择房屋产权调换，选择后有剩余可安置建筑面积的，才可以再用于选择其他安置方式。

5. 被征收房屋地下室只能选择货币安置。

### （四）被征收房屋价值补偿

被征收房屋价值（含房屋装饰装修价值，下同）的补偿，不得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（包括地下室），由依法选定的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

### **1. 被征收人选择货币安置和房票安置**

垂直式房屋被征收的，被征收房屋价值包括被征收房屋的市场评估价值和新扩批可安置占地面积价值。

平面式房屋被征收的，被征收房屋价值为被征收房屋的市场评估价值（包括房屋装饰装修价值）。

### **2. 被征收人选择房屋产权调换安置**

（1）沿街房屋底层街面房（包括沿解放路的平面式底层街面房，下同）被征收的，被征收房屋价值为沿街房屋底层街面房的市场评估价格。

（2）沿街房屋二层以上的住宅房屋被征收的，被征收房屋价值补偿包括被征收房屋的重置价格结合成新价值、房屋装饰装修价值和安置房选择后应找补的地段差价、沿街住宅房屋的市场评估单价与沿街房屋总层数为4层的住宅房屋的市场评估比准价格的差价、被征收国有出让住宅房屋应退还的土地出让金等。

（3）垂直式住宅房屋，被征收房屋价值补偿包括被征收房屋的重置价格结合成新价值、房屋装饰装修价值和安置房选择后应找补的地段差价、垂直式被征收房屋占地面积的市场评估单价与垂直式被征收房屋占地面积的市场评估比准价格的差价、被征收国有出让住宅房屋应退还的土地出让

金等。

(4) 平面式住宅房屋被征收的，房屋价值补偿包括房屋重置价格结合成新价值、房屋装饰装修价值和安置房选择后应找补的地段差价、被征收房屋评估比准价格与被征收房屋市场评估价格的差价、被征收国有出让住宅房屋应退还的土地出让金等。

应退还的土地出让金：国有出让沿街房屋被征收的，以其二层以上部分分摊的建筑占地面积为基数，按现行住宅用地标准 2818 元/m<sup>2</sup> 退还土地出让金；其他国有出让住宅房屋被征收的，以被征收房屋建筑占地面积或分摊的建筑占地面积为基数，按 2818 元/m<sup>2</sup> 标准退还土地出让金。

## (五) 房屋产权调换安置

### 1. 安置房基本情况

#### (1) 期房安置房

1) “金泽悦府”（暂定名）安置房，坐落于征收范围内，包括商业安置房和住宅安置房，国有出让土地。

商业安置房为底层街面房，包括沿新规划的西街、中山路、环城北路、解放路、张府前巷、北金泽巷的主要街道底层街面房和临新规划的张府后巷（龙井巷-中山路段，下同）的小街小巷底层街面房两种。

住宅安置房有高层和多层两种，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，具体以签约公告的户型为准。

2) “学士佳苑”（暂定名）安置房，坐落于学士路西侧、汉宁路北侧，为高层安置房，包括住宅安置房和商业安

置房，国有出让土地。

商业安置房为“学士佳苑”西侧的临小街小巷底层街面房。

住宅安置房，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，具体以签约公告的户型为准。

3) “巧溪豪庭”（暂定名）安置房，坐落于蒋店（老西站边），为高层住宅安置房，国有出让土地，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，具体以签约公告的户型为准。

4) “望峰雅苑”安置房，坐落于吴宁街道西岷小区，为高层住宅安置房，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，具体情况以签约公告为准。

期房各户型建筑面积（含公摊面积）以交房时实测面积为准，实行封闭式小区物业管理。

## （2）现房安置房

系红椿巷项目剩余安置房，坐落于关山路和崇文路，为多层住宅安置房，国有出让土地，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，具体情况以签约公告为准。

（3）除“望峰雅苑”外的住宅期房安置房每套关联一个固定的车位。选择“望峰雅苑”的可以按规则购买车位。商业安置房没有车位。现房安置房没有车位，每套关联一个固定的架空层。

## 2. 安置房的过渡期限

选择“金泽悦府”安置房的，过渡期限为 36 个月。选择“学士佳苑”“巧溪豪庭”安置房的，过渡期限为 24 个月。选择“望峰雅苑”安置房的，过渡期限为 12 个月。选择现房安置房的，过渡期限为 6 个月。过渡期限均自被征收房屋搬迁期满之月起计算。

### **3. 安置房的交付方式**

即交付安置房进户门钥匙和首次登记的《不动产权证书》。现房按现状交房，期房按毛坯房交付，具体交付标准另行制定并公布。

### **4. 安置房的选择规则**

#### **(1) 可安置建筑面积的确定**

垂直式住宅被征收房屋可安置建筑面积计算原则：其合法建筑面积（不包括地下室建筑面积）大于等于其合法建筑占地面积 4.5 倍的，按其合法建筑面积（不包括地下室建筑面积）确定可安置建筑面积；其合法建筑面积（不包括地下室建筑面积）小于其合法建筑占地面积 4.5 倍的，按其合法建筑占地面积的 4.5 倍确定可安置建筑面积。

沿街房屋可安置建筑面积分为底层街面房和住宅两部分。底层街面房部分可安置建筑面积，按经认定的底层街面房建筑面积（包括底层室内楼梯面积）确定；住宅部分可安置建筑面积，以按前述可安置建筑面积计算原则计算出来的可安置建筑面积扣减底层街面房可安置建筑面积和沿街房屋其他非住宅建筑面积后确定。

沿解放路的平面式底层街面房的可安置建筑面积，按经



认定的平面式底层街面房建筑面积确定。

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。底层经营房部分可安置建筑面积，按经认定的底层经营房建筑面积确定；住宅部分可安置建筑面积，以按前述可安置建筑面积计算原则计算出来的可安置建筑面积扣减底层经营房部分可安置建筑面积后确定。

垂直式住宅房屋被征收人，属于可享受新扩批面积审批条件的安置对象的，新扩批部分的可安置建筑面积按新扩批占地面积的 4.5 倍计算。

平面式住宅被征收房屋，在其合法建筑面积的基础上，增加 10%的可安置建筑面积，每套增加面积不足 10 m<sup>2</sup>的，按 10 m<sup>2</sup>计算。

## （2）安置房的选择原则

被征收人选择房屋产权调换的，可在房屋征收部门提供的安置房房源中选择。

### 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，或小街小巷经营房被征收的，每户限选一处商业安置房。

其中：沿街房屋被征收的，原则上只能选择与沿街房屋底层街面房相同间数、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商业安置房；原中山路的底层街面房，可以选择新规划的中山路商业安置房……以此类推）。因房屋征收部门无法提供相同路街的商业安置房，可以选择新规划的北金泽巷（西街至张府前巷段）

的商业安置房。

沿解放路的平面式底层街面房被征收的，可以选择新规划的沿解放路的商业安置房。

小街小巷经营房被征收的，可以选择与小街小巷底层经营房相同间数的临新规划的张府后巷的商业安置房和“学士佳苑”西侧的商业安置房。

底层街面房的可安置间数，由认定小组按沿街房屋底层街面房的自然间数或平面式底层街面房的自然间数为基数确定；小街小巷底层经营房的可安置间数，由认定小组按小街小巷经营房其底层实际用于商业经营的自然间数为基数确定。

沿街房屋被征收人放弃选择商业安置房的，按被征收底层街面房的评估比准价格与被征收沿街房屋总层数为4层的住宅房屋的评估比准价格找差价后，按垂直式住宅被征收房屋进行补偿和安置。

沿解放路的平面式底层街面房被征收人放弃选择商业安置房安置的，按被征收底层街面房的评估比准价格与沿街房屋总层数为4层的住宅房屋的评估比准价格找差价后，按平面式住宅被征收房屋进行补偿和安置。

小街小巷经营房被征收人放弃选择商业安置房的，按垂直式住宅被征收房屋进行补偿和安置，不找差价。

## 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 m<sup>2</sup>的（最

后一套)，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；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。

①住宅安置房选择的先后顺序：A（“金泽悦府”安置房）→B（“望峰雅苑”安置房和现房安置房）→C（“学士佳苑”“巧溪豪庭”安置房）。

被征收人如果需要选择不同区块安置房的，只能按 A→B→C 的先后顺序选房，但可以放弃选择前一类安置房，直接选择后一类的安置房。

## ②“金泽悦府”安置房的选房

平面式住宅被征收人每户限选 1 套。

垂直式住宅被征收人可安置建筑面积（新扩批可安置建筑面积除外）小于 486 m<sup>2</sup>的限选 1 套；大于等于 486 m<sup>2</sup>小于 972 m<sup>2</sup>的限选 2 套；大于等于 972 m<sup>2</sup>的限选 3 套。可以选择 2 套以上“金泽悦府”安置房的被征收人，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。

沿街房屋和小街小巷经营房的住宅部分可安置建筑面积（新扩批可安置建筑面积除外）小于 486 m<sup>2</sup>的限选 1 套；大于等于 486 m<sup>2</sup>小于 972 m<sup>2</sup>的限选 2 套；大于等于 972 m<sup>2</sup>的限选 3 套。可以选择 2 套以上“金泽悦府”安置房的被征收人，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。

同一宗地房屋，因遗产继承产生多个被征收人的，按 1 户选择“金泽悦府”安置房。

### ③ “望峰雅苑” 安置房和现房安置房的选房

被征收人仅有一处垂直式住宅房屋且可安置建筑面积小于 80 m<sup>2</sup>的，或者被征收人仅有一套平面式住宅被征收的，可以任选 1 套；其他被征收人选择的，选择的安置房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。

### ④ “学士佳苑” “巧溪豪庭” 安置房的选房

如被征收人的可安置建筑面积全部放弃选择“金泽悦府”安置房的，其可以选择的最后一套安置房在“学士佳苑”“巧溪豪庭”安置房中选房的，可以按可安置建筑面积“就近上靠第二档户型”选择。

## （3）选房办法

1) 选择临主要街道商业安置房的，根据意愿征询评分（满分 5 分）、评估时间评分（满分 20 分）、签约时间评分（满分 50 分）、腾空时间评分（满分 20 分）、自然间间数评分（满分 5 分）等五项评分的总分（满分 100 分），按从高到低的顺序依次选房。具体各项的评分细则，根据相应项目的进展情况分别确定。

选择临小街小巷商业安置房的，分为两个阶段选房。第一阶段先由第一类的小街小巷经营房被征收人按摇号方式选房，第二阶段由第二类的小街小巷经营房被征收人按摇号方式选择剩余的安置房。

2) 选择住宅安置房的，被征收人应在签约时，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. 被征收房屋与安置房的差价结算原则

### (1) 选择商业安置房的结算

#### 1) 选择临主要街道商业安置房的结算

按商业安置房的市场评估价值与被征收底层街面房的市场评估价值结算差价。

#### 2) 选择临小街小巷商业安置房的结算

①选择的商业安置房建筑面积与可安置建筑面积相等部分，被征收人应向房屋征收部门支付的费用：

计算公式：与可安置建筑面积相等部分的安置房建筑面积 × (选择的安置房的建设综合成本价 + [选择的商业安置房的市場评估单价 - 征收范围内住宅安置房的评估比准价格])。

②选择的商业安置房建筑面积超出可安置建筑面积部分，被征收人应向房屋征收部门支付的费用：

计算公式：超出可安置建筑面积部分 × 选择的商业安置房的市場评估单价。

③选房后有剩余可安置建筑面积部分，实行货币安置或房票安置。

### (2) 选择住宅安置房的结算

1) 被征收人选择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，被征收人应向房屋征收部门支付的费用：

计算公式：与可安置建筑面积相等部分的安置房建筑面积  $\times$  （选择的住宅安置房的建设综合成本价+〔选择的住宅安置房市场评估单价-征收范围内住宅安置房的评估比准价格〕）。

其中，被征收人用于选择的可安置建筑面积中，含有新扩批的可安置建筑面积的，新扩批的可安置建筑面积部分，被征收人应向房屋征收部门支付的费用计算公式如下：

①被征收人选择“金泽悦府”“学士佳苑”“巧溪豪庭”安置房的

计算公式：新扩批的可安置建筑面积  $\times$  （选择的安置房的建设综合成本价+〔选择的住宅安置房市场评估单价-“学士佳苑”“巧溪豪庭”住宅安置房的评估比准价格〕）。

②被征收人选择“望峰雅苑”安置房的

计算公式：新扩批的可安置建筑面积  $\times$  （选择的住宅安置房的建设综合成本价+〔选择的住宅安置房市场评估单价-“望峰雅苑”安置房的评估比准价格〕）。

③被征收人选择现房安置房的

计算公式：新扩批的可安置建筑面积  $\times$  （选择的安置房的建设综合成本价+〔选择的住宅安置房市场评估单价-现房安置房的评估比准价格〕）。

2) 被征收人选择的安置房建筑面积超出可安置建筑面积部分应向房屋征收部门支付的费用：

①超出可安置建筑面积小于等于 10 m<sup>2</sup>以内部分：

计算公式：超出可安置建筑面积小于等于 10 m<sup>2</sup>以内部分  $\times$

(选择的安置房的建设综合成本价+〔选择的住宅安置房市场评估单价-选择的住宅安置房的评估比准价格〕)。

②超出可安置建筑面积大于10 m<sup>2</sup>小于等于20 m<sup>2</sup>的部分:

计算公式: 超出可安置建筑面积大于10 m<sup>2</sup>小于等于20 m<sup>2</sup>的部分×选择的住宅安置房的市场评估单价×80%。

③被征收人选择的安置房建筑面积超出可安置建筑面积20 m<sup>2</sup>部分应向房屋征收部门支付的费用,分不同的情形进行计算:

A. 因仅有一处可安置建筑面积小于80 m<sup>2</sup>的垂直式被征收房屋或仅有一套平面式住宅被征收房屋且任选“望峰雅苑”或现房的:

计算公式: 超出可安置建筑面积大于20 m<sup>2</sup>部分×选择的住宅安置房的市场评估单价。

B. 因房屋征收部门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;或因被征收人全部可安置建筑面积放弃选择“金泽悦府”安置房后,其最后一套按照可安置建筑面积“就近上靠到第二档户型”选择“学士佳苑”“巧溪豪庭”安置房的:

计算公式: 超出可安置建筑面积大于20 m<sup>2</sup>部分小于等于40 m<sup>2</sup>部分×选择的住宅安置房的市场评估单价×85%+超出可安置建筑面积大于40 m<sup>2</sup>部分×选择的住宅安置房市场评估单价。

3) 用于选择的被征收房屋面积(垂直式房屋的为建筑占地面积、平面式住宅和沿街房屋二层以上住宅被征收的为

建筑面积)被征收人应与房屋征收部门找补的费用:

计算公式(除沿街房屋外的垂直式房屋)=用于选择的被征收房屋建筑占地面积×(垂直式被征收房屋占地面积的市场评估单价-垂直式被征收房屋占地面积的评估比准价格)。

计算公式(平面式住宅)=用于选择的被征收房屋建筑面积×(平面式被征收房屋市场评估单价-平面式被征收房屋评估比准价格)。

计算公式(沿街房屋中二层以上住宅房屋部分)=用于选择的被征收房屋建筑面积×(沿街房屋住宅房屋的市场评估单价-沿街房屋总层数为4层的住宅房屋的市场评估比准价格)。

4)“金泽悦府”“学士佳苑”“巧溪豪庭”安置房的建设综合成本价为3650元/m<sup>2</sup>(含平面式住宅出让金150元/m<sup>2</sup>);“望峰雅苑”安置房的建设综合成本价为3100元/m<sup>2</sup>(含平面式住宅出让金150元/m<sup>2</sup>);现房的建设综合成本价为1700元/m<sup>2</sup>(含平面式住宅出让金)。

(3)选房后有剩余的可安置建筑面积的,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,平面式住宅被征收的,剩余可安置建筑面积属于按被征收房屋实际建筑面积的10%增加的面积的,房屋征收部门应支付给被征收人的费用:

计算公式:剩余可安置建筑面积部分×(征收范围内住宅安置房评估比准价格-征收范围内住宅安置房的综合成本



价)。

(4) 选择住宅期房安置房的, 每户被征收人可享受按优惠价(市场价 14 万元/个的 50%) 购买一个关联车位的资格(同一宗地房屋, 因遗产继承而产生多个被征收人的, 按 1 户享受优惠价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结合成新价格购买一个关联架空层。

## 6. 安置房的差价结算

安置房交付时, 被征收人应在规定期限内与房屋征收部门订立补充协议, 结清差价(包括被征收人按规定交纳物业专项维修资金、前期物业服务费等费用)。

## 五、因征收房屋造成的搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿

### (一) 搬迁费补偿

1. 住宅房屋被征收的, 按被征收房屋建筑面积 20 元/ $\text{m}^2$ ·次标准补偿, 不足 1600 元的按 1600 元补偿。

被征收人选择房屋产权调换安置部分补偿 2 次; 选择货币安置或房票安置部分补偿 1 次。

被征收人选择组合安置的, 各安置方式占用的被征收房屋建筑面积, 按用于选择的可安置建筑面积占总可安置建筑面积(不包括新扩批部分的可安置建筑面积)的比例进行计算补偿。

2. 工业企业房屋和其他非住宅房屋被征收的, 按被征收房屋建筑面积 100 元/ $\text{m}^2$ 补偿。

被征收人认为其搬迁费超过按前述规定计算的补偿的，可协商确定；协商不成，由房屋征收部门与被征收人共同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）临时安置费补偿

被征收人自行解决周转用房，房屋征收部门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>·月补偿，不足 1200 元/月的按 1200 元/月补偿。**

被征收人选择货币安置、房票安置或现房安置房安置的，一次性支付 6 个月的临时安置费；选择期房安置房安置的，临时安置费自被征收房屋搬迁期满之月起补偿至安置房交付之月后满 6 个月止。房屋征收部门超过征收补偿协议约定的过渡期限未能交付安置房的，自逾期之月起，应按前述标准的 2 倍支付临时安置费。

被征收人选择组合安置的，各安置方式对应的建筑面积，按用于选择该安置方式的可安置建筑面积占总可安置建筑面积（不包括新扩批部分的可安置建筑面积）的比例计算补偿。

被征收人选择不同区块的住宅安置房进行安置的，各区块安置房对应的被征收房屋建筑面积，按选房的先后顺序依次扣减，扣完为止。

**2. 工业企业房屋、国有行政企事业单位房屋和其他非住宅房屋被征收的，按被征收房屋市场评估价值（包括重置价**

格结合成新价值、房屋装饰装修价值和土地价值)的 0.6% 给予一次性临时安置费补偿。

### (三) 停产停业损失补偿

#### 1. 沿街房屋停产停业损失补偿

(1) 底层街面房部分, 按实际用于商业和生产经营部分底层街面房市场评估价值的 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), 对于超过 2 年部分, 按实际用于商业和生产经营部分底层街面房市场评估价值 2.5%/年的标准补偿, 直至安置房交付之月后满 6 个月止。

(2) 二层以上住宅房屋实际用于商业经营的, 按实际用于商业经营部分建筑面积 120 元/m<sup>2</sup>的标准给予一次性补偿。

2. 工业企业房屋、国有行政企事业单位房屋和其他非住宅房屋被征收的, 按被征收房屋市场评估价值(包括重置价格结合成新价值、房屋装饰装修价值和土地价值)的 5% 补偿。

3. 被征收人认为其停产停业损失超过按前述规定计算的补偿的, 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。

## 六、其他补偿、补助和奖励标准

### (一) 因征收房屋给予被征收人的补偿和补助

#### 1. 房屋地面附属物补偿标准按《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》（东建局〔2023〕30号）执行。

2. 被征收房屋有合法庭院面积的，其土地性质为国有划拨用地的，按 1200 元/m<sup>2</sup> 补偿；国有出让土地的，按 4018 元/m<sup>2</sup> 补偿。

3. 沿街房屋外的其他住宅房屋（包括小街小巷经营房）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建筑面积，由认定小组认定。）

4. 正常生产经营且属非低效用地的工业企业，按被征收房屋价值（重置价格结合成新价值、房屋装饰装修价值和土地价值）的 3% 给予补助。

## （二）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：

被征收房屋所有权人系个人的，每户奖励 4000 元。

属于行政国有企事业单位房屋、集体经济组织房屋、工业企业房屋和其他非住宅房屋被征收的，每单位奖励 50000 元（有多处被征收房屋的，按一处计算）。

### 2. 房屋签约奖

被征收人在规定的签约期限内签订房屋征收补偿协议

的，给予房屋签约奖：

（1）个人和集体经济组织的垂直式住宅被征收的，按被征收房屋合法建筑占地面积给予 3000 元/m<sup>2</sup>的奖励；平面式住宅被征收的，按被征收房屋合法建筑面积给予 1000 元/m<sup>2</sup>的奖励。

行政国有企事业单位房屋、工业企业房屋和其他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）以被征收房屋市场评估价值（包括重置价格结合成新价值、房屋装饰装修价值和被征收房屋建筑占地面积的价值）为基数，被征收人在房屋征收部门确定的第一签约阶段签约的奖励 3%；在第二签约阶段签约的奖励 2%；在第三签约阶段签约的奖励 1%。

超过规定期限签约的不予奖励。

### **3. 房屋腾空奖**

被征收人在规定的腾空期限内腾空被征收房屋、交付被征收房屋钥匙，且被征收房屋结构未破坏，门、窗齐全，水、电、管线保持原样，水费、电费等费用已全部结清的，给予奖励：

以被征收房屋市场评估价值（包括重置价格结合成新价值、房屋装饰装修价值、被征收房屋建筑占地面积的价值）为基数，被征收人在房屋征收部门确定的第一时段腾空的奖励 2%；第二时段腾空的奖励 1%。

超过规定期限腾空的不予奖励。

#### **4. 网格 100%签约腾空奖**

以划定的网格为单位（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），在第一签约阶段内，该网格所有国有土地上房屋被征收人和所有涉集体土地征收安置对象（有被征收房屋）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。

该网格所有国有土地上房屋被征收人和所有涉集体土地征收安置对象（有被征收房屋）在规定期限内未达到 100% 签约腾空的，不予奖励。

#### **5. 选择房票安置奖励**

按（用于选择房票安置的被征收房屋部分的市场评估价格〔包括重置价格结合成新的价值、房屋装饰装修价值和被征收房屋的建筑占地面积价值〕+新扩批占地面积的价值）× 25% 给予奖励。

### **七、签约、腾空期限**

签约期限 45 天、腾空期限 30 天。

在规定的签约期限内，征收范围内的被征收人签约率达到 90% 以上的，房屋征收补偿协议生效；未达到 90% 的，房屋征收补偿协议不生效，房屋征收决定效力终止，房屋征收部门与被征收人互不承担责任。具体以房屋征收部门发布的协议生效公告为准。

### **八、房屋评估**

#### **（一）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小于 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房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证。

## （二）评估异议处理

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，向金华市国有土地上房屋征收评估专家委员会申请鉴定。

## （三）被征收房屋的评估

1. 底层街面房按商业经营的房屋进行市场评估；工业用地房屋采用比较法进行市场评估确定价值；行政国有企事业单位房屋采用成本法进行评估确定价值；其他房屋按经认定的用途进行市场评估。

### 2. 工业（仓储）用地改变用途房屋的评估

按照东阳市人民政府相关规定执行。

## （四）安置房的评估

被征收房屋价值、安置房的价值，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。

安置房按规划设计用途进行评估。

被征收房屋和安置房的价格评估中，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》（东建局〔2023〕30号）执行。

#### （五）预评估比准价格的确定

被征收房屋和安置房的预评估比准价格的确定，暂委托由有资质的房地产价格评估机构以2023年06月30日为预评估时点评估确定。

#### 1. 征收范围内被征收房屋预市场评估比准价格（元/m<sup>2</sup>）:

被征收房屋类型		土地性质	预评估比准价格	备注
沿街房屋	底层街面房（按建筑面积）	出让	35000	预评估楼面比准价格
		划拨	31840	
	总层数为4层的住宅房屋（按建筑面积）	出让	14500	
		划拨	见备注	
住宅房屋	垂直式住宅（按建筑占地面积）	出让	67000	预评估建筑占地比准价格
		划拨	64182	
	平面式住宅（按建筑面积）	出让	19300	预评估房地产比准价格
		划拨	19150	
备注：沿街房屋被征收的，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. 安置房的预评估比准价格（元/m<sup>2</sup>建筑面积）:

安置区	安置房坐落	安置房类型	预评估比准价格
金泽悦府	征收范围内	临主要街道商业安置房	35000
		临小街小巷商业安置房	25000



		住宅安置房	20000
学士佳苑	学士路区块	住宅安置房	18000
	学士路区块西侧	临小街小巷商业安置房	22000
巧溪豪庭	老西站边	住宅安置房	18000
望峰雅苑	西岷	住宅安置房	14000
红椿巷项目剩 余现房	崇文路、关山路	多层住宅安置房	13500

### 3. 新扩批建筑占地面积的预评估比准价格 63308 元/m<sup>2</sup>。

## 九、补偿款结算

(一) 征收补偿安置协议生效公告发布之日起 30 个工作日内，向被征收人支付以下费用：

国有出让住宅房屋选择产权调换应退还的土地出让金、房屋的装饰装修补偿费、搬迁补偿费、临时安置费、停产停业损失补偿、房屋地面附属物补偿费、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、正常生产且是非低效用地工业企业的一次性补助、房屋签约奖等；被征收人选择房票安置的同时发放房票；被征收人选择货币安置的，同时支付选择货币安置部分的被征收房屋的价值补偿。

(二) 被征收人在搬迁腾空期限内完成搬迁腾空并经验收合格的，自搬迁期限截止之日起 20 个工作日内向被征收人支付房屋腾空奖、网格 100% 签约腾空奖、房屋评估奖。

### (三) 安置房款的结算

根据本方案第四条第(五)款第 5-6 项的规定结算。

## 十、契税优惠相关规定

土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用，重新承受土地、房屋权属，选择货币补偿的，对成交价格不超出货币

补偿部分免征契税，对超出部分减半征收契税；选择房屋产权调换、土地使用权置换且不支付差价的，免征契税，支付差价的，对差价部分减半征收契税。

## **十一、低收入住房困难家庭的住房保障**

被征收人包括被征收房屋在内的现有住宅房屋建筑面积不大于 45 m<sup>2</sup>（含 45 m<sup>2</sup>）的（本市范围内有其他住宅用房的合并计算），且属于最低生活保障家庭或最低生活保障边缘家庭的，依照下列规定优先给予住房保障。

（一）被征收人选择货币安置的，按照建筑面积 45 m<sup>2</sup> 予以补偿。

（二）被征收人选择房屋产权调换的，安置房的建筑面积不小于 45 m<sup>2</sup>。对于安置房中建筑面积 45 m<sup>2</sup> 以内或者被征收房屋价值等同部分，被征收人不支付差价。安置房中超过建筑面积 45 m<sup>2</sup> 且超过被征收房屋价值的部分，被征收人应按市场评估价支付差价。

优先给予住房保障的，不能选择房票安置。

低收入住房困难家庭由住建和民政部门参照东阳市人民政府相关规定给予确认。

## **十二、子女入学相关规定**

被征收人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；被征收人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；被征收人直系亲属未成年且户口在征收范围内的，保留被征收人直系亲属在原学区学校完成义务教育的资格；被征收人

直系亲属已成年且户口在征收范围内的，保留被征收人直系亲属子女（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。

### 十三、达不成补偿协议的规定

在规定的签约期限内，征收范围内的被征收人签约率达到 90%以上后，房屋征收部门与被征收人在规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，由房屋征收部门向市人民政府提出补偿决定方案。

市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送达之日起 15 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的，补偿方式由补偿决定确定。补偿决定由市人民政府在房屋征收范围内和政府网站予以公告。

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，由市人民政府依法申请人民法院强制执行。

### 十四、其它事项

#### （一）方案中的“户”的确定：

以经认定的被征收房屋所有权人计户，同一被征收人在征收范围内有多处房屋的，可以每处分别签约和安置，每一处均视为一户，但选择房屋产权调换时，可合并计算可安置建筑面积；共有产权的，所有共有产权人按一户计算；同一宗地房屋因遗产继承产生多个被征收人的，也按一户计算。

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。

（二）本方案中的“以上”均包含本数，“以下”均不包含本数。

（三）被征收人在签订征收补偿协议时，应提供身份证、户口簿、被征收房屋权属证书（包括房屋所有权证、土地使用证、不动产权证书）、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的原件交房屋征收部门，由房屋征收部门凭房屋征收决定、房屋征收补偿协议（或征收补偿决定）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。

（四）腾空验收合格后的被征收房屋由房屋征收实施单位统一拆除。

（五）被征收房屋设有抵押、查封的，按照相关法律法规的要求办理。

**十五、**本方案未尽事宜和其他特殊情形，按照国家、省和《东阳市国有土地上房屋征收与补偿办法》等有关规定执行，或由房屋征收部门会同相关部门根据依法依规、科学合理的原则另行确定。