

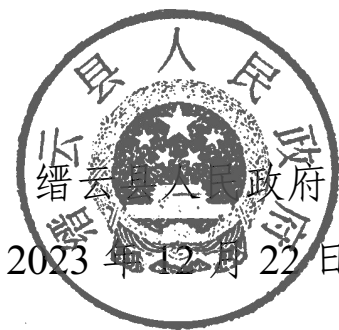
# 缙云县人民政府文件

缙政发〔2023〕118号

## 缙云县人民政府关于印发 《缙云县七里新老330国道连接线工程国有 土地上房屋征收与补偿安置实施方案》的通知

七里乡人民政府，县属各单位：

《缙云县七里新老330国道连接线工程国有土地上房屋征收与补偿安置实施方案》已经县政府研究同意，现印发给你们，请遵照执行。



（此件公开发布）

# 缙云县七里新老 330 国道连接线工程 国有土地上房屋征收与补偿安置实施方案

## 一、征收目的与依据

为加快全县城市基础设施建设步伐，改善人民群众的生产生活环境，落实缙云县七里新老 330 国道连接线工程国有土地上房屋征收与补偿工作，切实保护被征收人合法权益，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》等有关规定，结合项目实际，制定本征收与补偿安置实施方案。

## 二、征收范围和被征收房屋情况

详见缙云县七里新老 330 国道连接线工程国有土地上房屋征收红线图。

## 三、签约期限

征收补偿安置协议具体签约期限由房屋征收实施单位另行公布。

## 四、部门职责

县土地和房屋征收工作指导中心为房屋征收部门。七里乡人民政府为房屋征收实施单位，负责房屋征收与补偿工作的具体实施，缙云县城市建设投资有限公司负责“房票”的具体实施。

## 五、补偿原则

（一）房屋征收范围确定后，不得在征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等其他不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。同时，房屋征收部门要及时书面通知公安、住建、自规、工商、农业农村、卫生等部门暂停办理相关手续。

（二）被征收房屋权属、区位、用途、合法建筑面积和占地面积等情况以《房屋所有权证》《土地使用证》登记为准。对未经产权登记和所有权人不明确的房屋以及《房屋所有权证》《土地使用证》未登记房屋用途或房屋用途表述不清的，由县自规、住建等职能部门共同认定。

（三）对未经登记的建筑，以产权认定处理结果为依据，认定为合法的建筑给予补偿；认定为违章、违法的建筑不予补偿。

（四）受地形地势制约而形成的房屋基础架空层或已将架空层作为建筑空间进行利用的，该部分建筑按房屋重置价予以补偿。

## 六、房屋价格计算

被征收房屋价值与安置房屋供应价格，采用重置价、优惠价和市场评估价计算。

（一）重置价是指在当前的建筑技术、工艺水平、建材价格、运输费用和人工费用等情况下，重新构建与原有房屋结构、式样、质量、功能基本相同的房屋所需的费用，但不包括征地、绿化、道路及配套设施等费用，重置价按缙征〔2022〕4号文件执行。

（二）优惠价是指安置小区建设中发生的建安费、前期工程费、基础设施费、公共配套费等所需的费用，不高于建安综合成本价。

（三）市场评估价是指房地产评估机构根据征收决定公告发布日的评估比准价格，结合被征收住宅房屋和安置房屋具体区位、用途、建筑结构、建筑面积、成新、层次、装修和土地性质、土地使用权类型（国有划拨、出让）等因素确定。

## 七、补偿方式及标准

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

### （一）货币补偿。

被征收人选择货币补偿的，被征收房屋以房地产评估机构评估确定的价格进行补偿。

1.被征收房屋证载用途为住宅或改变用途后被确认为住宅补偿的房屋，被征收人选择货币补偿，按被征收房屋合法建筑面积市场评估价予以补偿，并给予 20%奖励（不含奖励、装修、附属物、停业停产损失、临时安置补助费和搬迁补助费等费用）。

2.被征收房屋证载用途为商业、办公或改变用途后被确认为商业补偿的房屋，被征收人选择货币补偿，按被征收房屋合法建筑面积市场评估价予以补偿，并给予 20%奖励（不含奖励、装修、附属物、停业停产损失、临时安置补助费和搬迁补助费等费用）。

### （二）产权调换。

1.被征收人选择产权调换的，按照房屋用途，由房地产价格评估机构参照征收决定公告之日类似房地产市场价格进行评估，根据被征收房屋的市场评估价格和安置房屋的市场评估价格进行差价结算。

2.本项目安置地点在七里下余安置地块（具体以规划为准）。

3.被征收房屋证载用途为住宅或改变用途后被确认为住宅补偿的房屋，被征收人选择产权调换的，增加 15%的建筑面积予以安置。

4.被征收房屋证载用途为商业或改变用途后被确认为商业补偿的房屋，被征收人选择产权调换的，可根据被征收房屋与安置房屋的市场评估价进行等值置换原则计算可安置建筑面积。或者根据被征收房屋的合法建筑面积并结合楼层转换计算确定可安置建筑面积，具体如下：即被征收房屋与安置房屋之间同层次的，按 1: 1 比例计算确定可安置建筑面积；若被征收房屋为第一层，提供的安置房为第二层，则按 1: 2 的比例转换计算确定可安置建筑面积；若被征收房屋为第二层，提供的安置房为第一层，则按 2: 1 的比例转换计算确定可安置建筑面积。具体安置层次和面积结合实际剩余房源情况确定。

5.被征收房屋证载用途为办公的房屋，被征收人选择产权调换的，根据被征收房屋与安置房屋的市场评估价进行等值置换原则计算可安置建筑面积。

## **八、房地产价格评估机构选择方式**

房地产价格评估机构由被征收人在缙云县入围的四家评估机构中协商选定；三分之二以上被征收人共同选择一家房地产价格评估机构的，视为协商选择有效。房屋征收决定公告发布后十日内不能协商选定的，由房屋征收实施单位采取抽签方式随机确定。

抽签过程应当由公证机构现场公证。公证费用列入征地房屋补偿安置成本。

房地产价格评估机构被选定或者确定后，由房屋征收实施单位与其签订委托评估合同后进行评估作业。

## **九、用于安置房屋的土地使用权类型**

住宅、商业安置房屋的土地使用权类型为国有出让或国有划拨。被征收人的被征收房屋为国有划拨的安置房屋首次被转让时，与被征收房屋相等建筑面积部分的土地使用权的，征收人原则上提供国有划拨土地使用权的安置房屋予以产权调换，与本方案规定可增加安置建筑面积按国有划拨土地使用权予以确权登记；若被征收人选择国有出让土地使用权的安置房屋予以产权调换，必须补缴被征收房屋的土地出让金，与本方案规定可增加安置建筑面积按出让土地使用权予以确权登记。被征收房屋为被征收人直接房改所得，本次以国有划拨土地使用权房屋予以产权调换安置的，根据房改政策，被征收人土地使用权仍可保留划拨。

## 十、安置房屋供应价

被征收房屋用途为住宅或改变用途后被确认为住宅补偿的房屋，在同一安置区内按安置户型就高就近原则予以安置。安置房屋建筑面积与被征收房屋可安置建筑面积相等部分按市场评估价计算房屋差价；增加的安置建筑面积部分按优惠价（2950元/平方米）供应；因房屋套型结构不可分割而使总安置建筑面积超过10平方米以内部分，按照市场评估价的60%供应；超过10平方米以上部分的建筑面积，按照市场评估价供应，超过面积不得多于20平方米。

## 十一、安置原则

被征收人在规定时间内签订《房屋征收补偿安置协议书》后，实施单位安排被征收人根据协议签订批次和房屋腾空批次进行选房序号抽签，根据抽签确定的选房先后顺序，在安置区内按“面积就近”原则选择安置房屋。具体选房时间和选房办法另行公布。

## 十二、安置房供应有关规定

（一）每套住宅安置房可搭配一个车位或储藏室，在选择前按照户型面积、楼层等因素合理搭配后供被征收人选择，车位、储藏室、阁楼的建筑面积不计入安置面积。

（二）安置房供应价格应当结合层次等因素，按缙征〔2022〕4号文件执行。

（三）车位、储藏室的结算与供应价格：

车位结算价按每个 8 万元计算；储藏室供应价格结合安置区块，按市场评估价格予以确定。

（四）七里下余安置小区的物业用房按 7‰提取。

（五）被征收人必须按规定交纳住宅专项维修资金，按照规定缴纳物业管理费，并服从小区物业管理。

（六）安置时的相关税费按法律规定由各自承担。

### **十三、搬迁补助费**

（一）住宅用房：

被征收房屋腾空后，根据被征收房屋合法建筑面积给予被征收人 6 元/m<sup>2</sup>的搬迁补助，每户不低于 1000 元。

（二）非住宅用房：

被征收房屋腾空后，根据被征收房屋合法建筑面积给予被征收人 10 元/m<sup>2</sup>的搬迁补助，每户不低于 1500 元。

特殊设备的搬迁费由具有相应资质的评估机构评定后另行补助。

（三）同一个户既有住宅用房、又有非住宅用房的，按一户进行合并计算，每户不低于 1500 元。

（四）选择货币补偿的搬迁费按一次计算；选择产权调换的搬迁费按两次计算。

### **十四、临时安置补助费**

（一）住宅用房：



被征收人选择货币补偿的，按被征收房屋合法建筑面积每平方米 12 元/月的标准，一次性支付给被征收人十二个月的临时安置补助费。

被征收人选择产权调换的，临时周转房由被征收人自行解决，按以下标准给被征收人发放临时安置补助费：从被征收房屋腾空之日起到安置房交付后的六个月内按被征收房屋合法建筑面积每平方米 12 元/月的标准支付临时安置补助费；超过规定的过渡期限未提供安置房的，从逾期之日起，按双倍标准支付临时安置补助费，但安置后六个月仍按每平方米 12 元/月的标准支付临时安置补助费。过渡期限为三年。

被征收房屋为非分户析产所得，按以上标准计算临时安置补助费（双倍临时安置补助费）不足 1000 元/月的，按 1000 元/月标准计算。

## （二）非住宅用房：

被征收人选择货币补偿的，按被征收房屋合法建筑面积，根据租金评估标准一次性支付给被征收人十二个月的临时安置补助费。

被征收人选择产权调换的，从被征收房屋腾空之日起到安置房交付后的三个月内，按被征收房屋合法建筑面积，每月根据租金评估标准支付给被征收人临时安置补助费。

## 十五、非住宅房屋停产停业损失补偿

### （一）停产停业损失补偿条件：

1.被征收房屋具有合法权源证明或者经有关职能部门认定为合法建筑;

2.被征收房屋为非住宅房屋,房屋使用者具有合法、有效的营业执照或者其他相关生产经营行政许可手续,且营业执照或者其他相关生产经营行政许可手续上载明的生产经营地点必须与被征收房屋相一致;

3.已办理税务登记并具有纳税凭证。

#### (二) 停产停业损失补偿费计算:

停产停业损失按实际用于生产经营的被征收房屋价值的 5% 进行补偿。生产经营者认为停产停业损失超过前面规定的补偿标准,应当向房屋征收实施单位提供房屋被征收前三年的效益、纳税凭证等相关证明材料,共同委托评估机构对停产停业损失进行评估,并根据评估结果按三个月标准给予一次性补助。

(三) 停产停业损失费补偿给生产经营行政许可手续上载明的生产经营者。

### 十六、房屋评估奖

被征收人在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,且在本房屋征收协议约定时间内腾空验收合格并移交房屋的,房屋征收实施单位根据被征收房屋合法建筑面积给予被征收人 50 元/m<sup>2</sup>的奖励,具体评估时间另行公布。

### 十七、按时签约奖

被征收人在规定期限内签订《房屋征收补偿安置协议书》的，按被征收房屋合法建筑面积给予奖励：第一批次奖励 200 元/m<sup>2</sup>；第二批次奖励 100 元/m<sup>2</sup>；第三批次奖励 50 元/m<sup>2</sup>。逾期不享受奖励。

## 十八、按时腾空奖

被征收人在规定的期限内按时搬迁腾空房屋并经验收合格后交付房屋钥匙的，按被征收房屋合法建筑面积给予奖励：第一批次奖励 200 元/m<sup>2</sup>；第二批次奖励 100 元/m<sup>2</sup>；第三批次奖励 50 元/m<sup>2</sup>；逾期不享受奖励。具体腾空批次时间另行公布。

## 十九、房票

对被征收人选择安置方式为货币补偿，并购买和使用“房票”的，按以下规定执行。

### （一）主要原则

“房票”分为“住宅房票”和“商业房票”两种类型。

“住宅房票”适用对象为被征收住宅用途房屋的被征收人，是城投公司开具给选择货币补偿的被征收人，用于购买缙云县域范围内同意使用“房票”的房地产开发企业所售一手住宅或商业商品房的结算凭证。

“商业房票”适用对象为被征收商业用途房屋的被征收人，是城投公司开具给选择货币补偿的被征收人，用于购买缙云县域范围内同意使用“房票”的房地产开发企业所售一手商业或住宅商品房的结算凭证。

“房票”遵循自愿原则，被征收人选择安置方式为货币补偿，自签订征收补偿协议之日起 15 个工作日内，可向城投公司申请购买“房票”，并在腾空验收合格后 10 个工作日内与征收人签订购买“房票”协议。被征收人逾期未申请购买“房票”或签订购买“房票”协议的，视为自动放弃购买“房票”权利。

“房票”遵循最低限额原则。被征收人申请购买“住宅房票”的最低额度为被征收房屋总补偿款或“房票”面额为 100 万（含）以上。同一被征收人符合购买两种类型“房票”的，可根据补偿款项目分别购买两种类型“房票”。

“房票”实行实名制原则，每张“房票”允许整体实名转让一次，不得分割转让。“房票”转让取得的，须在“房票”剩余期限内完成购房。

购买一套房产仅可使用一张“房票”。

使用“房票”的购房者与普通购房者享有同等权利义务。

## （二）购房奖励

### 1. “住宅房票”

可申购“住宅房票”项目包含：被征收住宅房屋补偿款（被征收房屋合法建筑面积补偿款加上确认补偿安置建筑面积补偿款）和他项补偿款（20%的货币奖励补偿款、装饰装修及附属物补偿款、搬迁补助费、临时安置补助费、评估签约腾空奖励等）。

**奖励标准：**对被征收住宅房屋补偿款中申请购买“住宅房票”

额度给予 40%奖励，奖励额度计入“住宅房票”总额；他项补偿款可申购“住宅房票”，但不予奖励。同时，“房票”持有人在 6 个月内购买房产的，再增加 5%奖励。

## 2. “商业房票”

可申购“商业房票”项目包含：被征收商业房屋合法建筑补偿款和他项补偿款（20%的货币奖励补偿款、装饰装修及附属物补偿款、搬迁补助费、临时安置补助费、停产停业损失补偿费、评估签约腾空奖励等）。

**奖励标准：**对被征收商业房屋合法建筑补偿款申购“商业房票”额度给予 15%奖励，奖励额度计入“商业房票”总额。他项补偿款可申购“商业房票”，但不予奖励。同时，“房票”持有人在 6 个月内购买房产的，再增加 5%奖励。

### （三）签订协议

被征收人根据申购“房票”类型相应签订《“住宅房票”协议书》或《“商业房票”协议书》。

### （四）使用期限

1. “住宅房票”“商业房票”的使用期限为 12 个月。即从签发之日起，被征收人在 12 个月内可自由选择是经建设局预售备案且同意使用“房票”的房地产开发企业购买房产并签订购房合同（需备案）。同时，因在“房票”使用期限内出让地块楼盘未开售的，“房票”持有人可在使用期限届满前三十日内向城投公司

提出书面申请，经审核同意后可酌情延长“房票”使用期限，最多不超过6个月，且只能购买延长期内新开售楼盘。

#### （五）结算方式

1.被征收人在6个月内购房，“住宅房票”余额申请兑现的：若房票余额不超过他项补偿款，由城投公司全额兑现给被征收人，并按兑现额度以兑现时点银行同期存款基准利率（一年期）按实计付利息；若房票余额大于他项补偿款，由城投公司扣除相应比例奖励后 $[(\text{房票余额}-\text{他项补偿款}) / (1+45\%) + \text{他项补偿款}]$ 兑现给被征收人，并按兑现额度以兑现时点银行同期存款基准利率（一年期）按实计付利息。

被征收人在6个月后购房，“住宅房票”余额申请兑现的：若房票余额不超过他项补偿款，由城投公司全额兑现给被征收人，并按兑现额度以兑现时点银行同期存款基准利率（一年期）按实计付利息；若房票余额大于他项补偿款，由城投公司扣除相应比例奖励后 $[(\text{房票余额}-\text{他项补偿款}) / (1+40\%) + \text{他项补偿款}]$ 兑现给被征收人，并按兑现额度以兑现时点银行同期存款基准利率（一年期）按实计付利息。

2.被征收人在6个月内购房，“商业房票”余额申请兑现的：若房票余额不超过他项补偿款，由城投公司全额兑现给被征收人，并按兑现额度以兑现时点银行同期存款基准利率（一年期）按实计付利息；若房票余额大于他项补偿款，由城投公司扣除相应比

例奖励后 $[(\text{房票余额}-\text{他项补偿款}) / (1+20\%) + \text{他项补偿款}]$ 兑现给被征收人，并按兑现额度以兑现时点银行同期存款基准利率（一年期）按实计付利息。

被征收人在6个月后购房，“商业房票”余额申请兑现的：若房票余额不超过他项补偿款，由城投公司全额兑现给被征收人，并按兑现额度以兑现时点银行同期存款基准利率（一年期）按实计付利息；若房票余额大于他项补偿款，由城投公司扣除相应比例奖励后 $[(\text{房票余额}-\text{他项补偿款}) / (1+15\%) + \text{他项补偿款}]$ 兑现给被征收人，并按兑现额度以兑现时点银行同期存款基准利率（一年期）按实计付利息。

3.放弃使用“住宅房票”“商业房票”申请全额兑现或逾期未使用的，由城投公司将房票申购款退还给被征收人，并按申购款额度以兑现时点银行同期存款基准利率（一年期）按实计付利息。

#### （六）税收政策

被征收人在“房票”额度内实际使用金额及“房票”实际奖励金额作为征收补偿金额，可依法享受税收优惠政策；使用转让所得“房票”购房的，按相关税收政策依法缴纳税款。

二十、依法设有抵押权的房屋列入征收范围的，抵押人应当及时书面通知抵押权人，抵押双方可以依法清理债权债务，也可以重新设定抵押房地产；既未清除债务又未重新设定抵押房地产的，由抵押权人向人民法院提起诉讼，房屋征收实施单位根据人

民法院送达的法律文书要求办理相关补偿手续。

二十一、自征收决定公告发布之日起，被征收人应在规定的签约期限内自行解除房屋租赁关系、解决产权纠纷等事宜。房屋征收实施单位不承担因房屋租赁及产权纠纷所产生的任何经济损失和法律责任。

二十二、被征收人在签订《房屋征收补偿安置协议书》时应当将不动产权证等相关证件一并上交给房屋征收实施单位。

二十三、房屋拆除由房屋征收实施单位统一组织，选择具有拆除资质的房屋拆除单位实施。

二十四、本征收与补偿安置实施方案未尽事宜，依照《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》等相关法律、法规执行。

二十五、本征收与补偿安置实施方案自 2023 年 12 月 25 日起施行。

---

抄送：县委各部门，人大常委会、县政协办公室，县人武部，县法院，  
县检察院。

---

缙云县人民政府办公室

2023 年 12 月 24 日印发

---