

义乌市人民政府房屋征收决定

义政征字(2020)第001号

府对秦塘区块实施旧城区改建,对征收范围内的房屋予以征收,属公共利益范畴。

二、征收范围

东至工人北路,南至宾王路,西至国贸大道,北至宗泽路(详见征收范围图)

三、征收部门

义乌市国有土地上房屋征收中心

四、征收实施单位

义乌市人民政府稠城街道办事处

五、征收补偿方案

详见附件

六、征收范围内的房屋被依法征收后,国有土地使用权

同时收回。

被征收人如对本房屋征收决定不服的,可以在60日内向金华市人民政府申请行政复议,或在6个月内依法向人民法院提起行政诉讼。

义乌市人民政府
二〇二〇年三月四日

附件

秦塘区块旧城区改建项目国有土地上房屋征收补偿方案

根据国务院《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《义乌市国有土地上房屋征收与补偿办法》的相关规定,结合征收范围的实际情况,现制定秦塘区块旧城区改建项目国有土地上房屋征收补偿方案如下:

一、征收目的

为改善市民居住条件,推进城市有机更新,市人民政府决定对秦塘区块实施旧城区改建,对征收范围内的房屋予以征收,属公共利益范畴。

二、征收范围和基本情况

(一)征收范围:东至工人北路,南至宾王路,西至国贸大道,北至宗泽路(详见征收范围图)。

(二)被征收区基本情况:红线范围面积约26万平方米,被征收房屋总建筑面积约15万平方米,涉及户数约696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:义乌市国有土地上房屋征收中心。

(五)受委托的房屋征收实施单位:义乌市人民政府稠城街道办事处。

三、被征收人的确认

(一)被征收房屋已登记的,按权属证书或登记簿记载的所有权人确认(权属证书与登记簿记载不一致的,原则上以登记簿记载为准)。

(二)有人民法院判决、裁定,或者仲裁机构裁决的,按人民法院生效判决、裁定,或者仲裁机构裁决的房屋所有权人确认。

(三)原房屋所有权人死亡,且公证部门出具过继承公证书文书的,按公证部门出具的继承公证书确认。

(四)其他产权人不明确的,由房屋征收部门会同相关部门认定。

四、被征收房屋面积及用途认定

(一)被征收房屋的建筑面积和用途原则上按权属证书或登记簿记载的为准(权属证书与登记簿记载不一致的,原则上以登记簿记载为准)。

(二)征收范围内未经产权登记、用途不清或改变用途等房屋的认定和处理,按《义乌市国有土地上房屋征收与补偿办法》(义政发〔2016〕27号)的相关规定执行。具体认定程序如下:

- 被征收人填写《申请认定处理表》,并提供房地权属来源依据、产权变动、房屋使用、户籍资料、户籍调查成果、影像图片和工商营业执照等相关证明材料。
- 房屋征收部门根据相关材料,组织现场调查、勘验。
- 市政府组织相关部门进行认定。
- 房屋征收部门将认定结果在征收范围内进行公示。被征收人对认定结果有异议的,应当提供相关材料并填写《复核认定申请表》,在10日内向房屋征收部门提出复核申请。

(三)对认定为合法建筑的给予补偿;对认定为违法建筑的不予补偿。

五、房屋评估

(一)评估时点:被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日,用于产权调换的房屋价值评估时点与被征收房屋价值评估时点一致。

(二)评估方法:根据评估对象和本地房地产市场状况,采用比较法、收益法、成本法等评估方法,结合被征收房屋的具体区位、用途、权利性质、品质、建筑结构、新旧程度、层次、朝向、建筑面积等影响房屋价值的因素,评估被征收房屋和用于产权调换房屋的价值。

(三)评估机构选定: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。

(四)房屋评估价格:被征收房屋和产权调换房屋的实际价格由被征收人选定的评估机构以房屋征收决定公告之日为评估时点进行评估确定。

(五)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,向原房地产价格评估机构申请复核评估。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。

(六)暂由有资质的房地产价格评估机构以2019年11月30日为预评估时点,预测被征收房地产(不含车库、车位、储藏间等附属建筑)和产权调换房屋(不含车库或车位)的评估标准价(详见附件)。

六、补偿方式

征收住宅、商业和办公用途的房屋,被征收人可以选择货币补偿,也可以选择货币化安置凭证补偿,也可以选择房屋产权调换。

征收工业用地上的房屋,被征收人可以选择货币补偿,也可以选择商铺进行产权调换。

被征收人可以单独选择上述一种方式补偿,也可以选择组合方式补偿,即将被征收房屋总价值拆分,分别选择不同方式补偿。被征收人选择组合方式补偿的,补偿和补助按相应的补偿方式分别计算。被征收人选择含产权调换的组合方式补偿的,其被征收房屋总价值应当优先用于产权调换。

七、住宅、商业和办公用房的补偿、补助及奖励

(一)补偿

1.房屋总价值补偿

按被征收房屋评估总价值给予补偿。
被征收房屋评估总价值由评估机构以房屋征收决定公告之日为评估时点按不低于被征收房屋类似房地产的市场价格进行评估确定,包括房屋价值、装饰装修价值和附属物价值。

2.住宅房屋综合补偿

(1)搬家费

被征收房屋建筑面积120平方米以下的,按每平方米20元计算;超过120平方米的,120平方米以内按每平方米20元计算,超出部分按每平方米5元计算;每户不足2000元的,按2000元补偿。

被征收人选择货币或货币化安置凭证补偿的,搬家费按一次计算;选择产权调换的,产权调换部分按两次计算。

(2)设备设施移装补偿费

固定电话、宽带、空调、热水器等移装补偿费标准见下表:

补偿项目	补偿标准	补偿项目	补偿标准
固定电话移机	108元/门	壁挂式、窗式空调、太阳能热水器移装	200元/台
宽带移装	108元/号	立式空调移装	300元/台
管道燃气入户费	1800元/户	电热水器移装	100元/台
水平房一户一表(智能水表)安装	980元/户	垂直房一户一表(智能水表)安装	850元/户

被征收人选择货币或货币化安置凭证补偿的,设备设施移装补偿费按一次计算;选择产权调换的,除管道燃气入户费和智能水表安装费外,按两次计算。

(3)临时安置费

按被征收房屋建筑面积每平方米每月20元计算,每户每月不足900元的,按900元补偿。

被征收人选择货币或货币化安置凭证补偿的,支付6个月的临时安置费;选择产权调换的,产权调换部分临时安置费的发放期限以被征收人的实际过渡时间为准,即以被征收人将被征收房屋腾空交付给房屋征收部门之日起至征收部门通知被征收人领取产权调换房屋钥匙之日后6个月止。

超过过渡期限(详见本方案第九条第三项)未交付用于产权调换房屋的,自超过过渡期限之日起按照公布的最新临时安置费标准的2倍支付。

3.商业、办公房屋综合补偿

(1)一次性搬迁费(含搬家和设备设施移装补偿费)按被征收房屋建筑面积70元/平方米补偿。

(2)一次性临时安置费按被征收房屋评估总价值的0.6%补偿。

(3)停产停业损失补偿

按被征收房屋评估总价值的5%、或者按被征收房屋建筑面积每平方米300元计算,从高给予补偿。

(二)补助

根据被征收人选择的补偿方式不同,分别给予相应的补助:

1.选择货币补偿的补助

被征收房屋评估总价值中用于选择货币补偿的,按20%给予补助。

2.选择货币化安置凭证补偿的补助

选择货币化安置凭证补偿获得的补助包括货币补偿补助(20%)和货币化补偿安置凭证补助。购买已取得预售许可且未经备案的一手新建商品住房,缴纳新受让土地出让金、购买商业用房及办公用房的货币化补偿安置凭证补助分别为15%、15%、10%,具体如下:

被征收人在义乌市范围内购买已取得预售许可且未经备案的一手新建商品住房,按货币化安置凭证面值的(实际购房合同价款低于货币化安置凭证面值的,按购房合同价款)35%予以补助;用于在义乌市范围内缴纳新受让国有土地使用权(住宅或商住用地)出让金的,按货币化安置凭证面值的(实际土地出让合同价款低于货币化安置凭证面值的,按土地出让合同价款)35%予以补助;用于购买商业用房或办公用房的,按货币化安置凭证面值的(实际购房合同价款低于货币化安置凭证面值的,按购房合同价款)30%予以补助。

《义乌市货币化安置凭证管理办法》(义政办发〔2016〕105号)规定货币化补偿安置凭证有效期为一年。被征收人有需要的,可将使用期限延长至三年,三年内货币化补偿安置凭证使用价值不变。未使用的货币化补偿安置凭证,不满一年兑现的,按货币化补偿安置凭证面值的120%予以兑现;超过一年不满两年兑现的,按货币化补偿安置凭证面值的125%予以兑现;超过两年不满三年兑现的,按货币化补偿安置凭证面值的130%予以兑现;超过三年后兑现的,按货币化补偿安置凭证面值的135%予以兑现。

3.选择产权调换的补助

被征收房屋评估总价值中用于产权调换的部分,按5%给予补助。

(三)奖励

1.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,垂直房每户奖励5000元,其它每户奖励2000元。

平房车库、独立地下车库、储藏间等附属用房不单独计户。

2.签约奖

被征收人在规定签约期限前的不同时段内签订补偿协议的,按被征收房屋评估总价值的1%~3%给予奖励。

第一时段(具体时间另行确定,下同)签约的,给予被征收房屋评估总价值3%的奖励;

第二时段签约的,给予被征收房屋评估总价值2%的奖励;

第三时段签约的,给予被征收房屋评估总价值1%的奖励。

在规定期限内签约的住宅、商业、办公房屋,自然成套的水平房再给予房屋主体建筑面积每平方米1000元的奖励,垂直房(含已分割为水平房的)再给予合法建筑占地面积每平方米3000元的奖励。

规定期限内未签约的,不予奖励。

3.搬迁奖

被征收人在规定搬迁腾空期限前的不同时段内腾空被征收房屋、交付钥匙并结清水电等费用,按被征收房屋评估总价值的1%~2%给予奖励。

第一时段(具体时间另行确定,下同)搬迁腾空的,给予被征收房屋评估总价值2%的奖励;

第二时段搬迁腾空的,给予被征收房屋评估总价值1%的奖励。

规定期限内未签约或未搬迁腾空的,不予奖励。

4.其他奖励

在签约期限内签约的,从签约之日起至征收补偿协议生效(签约率达80%)之日止给予被征收房屋评估总价值每日万分之一的奖励。

5.选择产权调换的被征收人在签订产权调换协议后不在规定期限内参加产权调换房屋抽签定位、不按抽签定位结果与征收部门签订补充协议或不按协议约定支付房款的,视为自动放弃选择产权调换的补偿方式,征收部门有权直接按货币补偿方式扣除签约奖后予以补偿。

八、工业用地上的房屋的补偿、补助及奖励

(一)补偿

1.房屋总价值补偿

按被征收房屋评估总价值给予补偿。

2.房屋综合补偿

(1)一次性搬迁费

按被征收房屋合法建筑面积100元/平方米补偿。

(2)一次性临时安置费

按被征收房屋评估总价值的0.6%补偿。

(3)停产停业损失补偿

按被征收房屋评估总价值的6%补偿。

(二)补助

被征收房屋评估总价值中用于选择货币补偿的部分,按5%给予补助;用于选择商铺进行产权调换的部分,按1%给予补助。

(三)奖励

1.评估奖

被征收人根据征收工作安排积极配合评估机构做好被征收房屋评估工作的,每户奖励10000元。
未配合评估的,不予奖励。

2.签约奖

被征收人在规定签约期限前的不同时段内签订补偿协议的,按被征收房屋评估总价值的1%~3%给予奖励。

第一时段(具体时间另行确定,下同)签约的,给予被征收房屋评估总价值3%的奖励,另外,每户再给予40000元的现金奖励;

第二时段签约的,给予被征收房屋评估总价值2%的奖励,另外,每户再给予20000元的现金奖励;

第三时段签约的,给予被征收房屋评估总价值1%的奖励,另外,每户再给予10000元的现金奖励。

规定期限内未签约的,不予奖励。

3.搬迁奖

被征收人在规定搬迁腾空期限前的不同时段内腾空被征收房屋、交付钥匙并结清水电等费用,按被征收房屋评估总价值的1%~2%给予奖励。

第一时段(具体时间另行确定,下同)搬迁腾空的,给予被征收房屋评估总价值2%的奖励;

第二时段搬迁腾空的,给予被征收房屋评估总价值1%的奖励。

规定期限内未签约或未搬迁腾空的,不予奖励。

4.选择产权调换的被征收人在签订产权调换协议后不按协议约定支付房款的,视为自动放弃选择产权调换的补偿方式,征收部门有权直接按货币补偿方式扣除签约奖后予以补偿。

九、产权调换

(一)产权调换房源

1.住宅

小区名称	户型	套数	预计交付时间	小区名称	户型	套数	预计交付时间
香悦府西区	125	2	2020年3月	华丰府	110	34	2021年9月
	155	6			120	9	
香悦府东区	155	58	2020年5月		140	23	
	165	10			160	20	
香悦府二期	105	10	2022年8月	文华府	105	23	2021年10月
	125	19			120	26	
	145	60			165	32	
望江府	165	10	2021年4月	秦塘府	位于征收范围内城中北路以西， 户型和套数另行公布		
下车门新村	105	79					
	135	75					
	150	60					
	145底跃	2					
	170底跃	1					
	190底跃	4					

2.商铺

小区名称	套数	小区名称	套数	小区名称	套数	小区名称	套数
卿悦府东区	35	香悦府西区	25	望江府	24	下车门新村	21
卿悦府西区	12	香悦府东区	30	华丰府	35	岭头新村	19
向阳府	18	绣川府	9	文华府	26	秦塘府	另行公布

产权调换房屋建筑面积以实际测绘面积为准。

(二)产权调换原则

被征收人可以选择一套或多套房屋进行产权调换,但选择“秦塘府最小住宅户型”住宅的,只能选择一套且不得再选择其他住宅进行产权调换。

选择多套房屋产权调换的,用于最后一套产权调换的被征收房屋价值(含补助)应不小于该套产权调换房屋价值的20%。

选择商铺进行产权调换的,不受上述规定的比例限制。但产权调换房屋总价值超出被征收房屋价值(含补助)后,不得再增加选择。

(三)过渡期限(自腾空交房之日起计算)

选择现房,为12个月。

选择期房的,为36个月。

(四)选房和签约

1.签约顺序号抽签和补偿协议签订

签约顺序号由全体报名产权调换的被征收人抽签产生。被征收人先抽签确定产权调换签约的顺序号,再按抽取的顺序签号从小到大选择产权调换房源的小区 and 户型,并与征收部门签订补偿协议。

产权调换房源各户型及套数详见公布的房源清单。各户型由被征收人按抽签得出的顺序签号先选先得,选完即止。

2.定位抽签和补充协议签订

选取产权调换房屋并签订拆迁补偿协议后,统一安排产权调换房屋的抽签定位。产权调换房屋抽签定位后,被征收人应按定位结果与征收部门签订补充协议。

具体时间和操作办法另行通知。

十、结算与支付

(一)征收补偿协议签订并生效后,支付房屋总价值补偿中用于货币补偿的部分和综合补偿款。

(二)被征收人选择产权调换的,房屋总价值补偿款中用于产权调换的部分(含补助)与产权调换房屋总价款之间的差价分两次结算:

第一次结算为签订征收补偿补充协议时,需支付产权调换房屋按预测绘面积计算得出的总价的70%。

第二次结算为产权调换房屋交付时,需一次性结清产权调换房屋按预测绘面积计算得出的总价的剩余30%部分价款、实测绘与预测绘面积差价款、实际临时安置费。

被征收人签订征收补偿补充协议时可申请一次性缴清产权调换房屋按预测绘面积计算得出的房价款,其提前缴纳的30%部分可享受利息补贴(按年利率6.3%按月计算单利,不足月的期间不计利息,在产权调换房屋交付时一并结算并支付)。产权调换房屋交付前已办理转让公证的,不享受上述利息补贴。

(三)被征收人将房屋腾空并办理腾空验收手续后,支付相应的补助和奖励。

(四)被征收人签订补偿协议时可申请将房屋总补偿款中以现金方式支付的全部或部分延期1年、2年或3年支付,

分别按照年利率6.1%、年利率6.3%、年利率6.5%计算单利并按年支付利息,延续期限届满后可一次性提取剩余本息。

延续期限的起算日期按以下方式确定:

1.被征收人选择的补偿方式中含产权调换的,起算日期为提出申请的日期、签订定位补充协议的日期和腾空交接验收单记载的日期中最迟的日期;

2.被征收人选择的补偿方式中不含产权调换的,起算日期为提出申请的日期、腾空交接验收单记载的日期中最迟的日期。

被征收人申请延期支付后需提前提取或继续延长期限的(总期限最长不超过三年),应提前至少一个月提出申请,继续延长期限的,需经征收部门同意。利息按实际延续期计算,其中满整年的期间按前述规定的利率计算;未满足整年的期间按月利0.035%计算;不足月的期间不计利息。

十一、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45平方米(市规划区内有其它住宅用房的合并计算),且被征收人属于低收入住房困难家庭的,依照《义乌市国有土地上房屋征收与补偿办法》第三十七条的相关规定给予住房保障。

低收入住房困难家庭由住房保障和民政等部门根据相关规定予以确认。

符合条件的被征收人,应在征收决定公告之日起10日内向征收部门提出申请并提交相应证明材料,逾期未申请的,视为放弃资格。

十二、子女入学规定

(一)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;

(二)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;

(三)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;

(四)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在原学区学校完成义务教育的资格。

十三、签约和搬迁期限

签约期限:2020年5月15日

搬迁期限:2020年5月31日

(结合新冠肺炎疫情防控情况,如有调整,以最新公布的为准)

十四、补偿协议效力

在本方案规定的签约期限内签约比例达到80%(含)以上的,补偿协议生效;签约比例未达到80%的,补偿协议不生效,房屋征收决定效力终止。

十五、补偿决定和强制执行

征收人与被征收人应在规定的签约期限内达成补偿协议。达不成补偿协议的,由市人民政府依法作出补偿决定。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的,由市人民政府依法申请法院强制执行。

由法院强制执行,不予房屋征收补助。

十六、契税优惠相关规定

被征收人在房屋征收补偿协议签订之后在本市范围新购置房屋、产权调换房屋、新受让住宅或商住用地,成交价格未超过被征收房屋补偿价值(含补助)的部分,免征契税;对超过的部分,按国家或浙江省相关规定征收契税。

被征收人在房屋征收范围公布之日(2019年11月30日)起,至房屋征收补偿协议签订之前在本市范围内购置房屋、新受让住宅或商住用地的,按照“先征后补”的原则,先按规定缴纳契税,再参照上述规定予以补助。

上述购置房屋日期以经备案的合同日期为准,新受让住宅或商住用地的日期以签订出让合同日期为准。

十七、土地类型差价及改变用途房屋评估的相关规定

对征收范围内国有划拨土地上的房屋进行评估时,需在按国有出让评估得出的价格基础上扣减相应的土地类型差价。扣减差价的优惠规定为:个人所有的房屋,差价按义乌市政府6号令(2003年)规定的缴纳土地出让金额度的30%(即标定地价的12%)计算;单位所有的房屋,差价按义乌市政府6号令(2003年)规定的补交土地出让金额度计算。

对以优惠价价格取得的国有出让土地上的个人所有的房屋进行评估时,需在按国有出让评估得出的价格基础上,扣减原出让合同约定的优惠部分。