

# 关于公开征求《孝子祠区块旧城区改建项目国有土地上房屋征收补偿方案》意见的通知

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》、《义乌市国有土地上房屋征收与补偿办法》等有关规定,义乌市人民政府已组织相关部门对孝子祠区块旧城区改建项目国有土地上房屋征收补偿方案(征求意见稿)(以下简称《征求意见稿》)进行了论证。为规范国有土地上房屋征收与补偿行为,维护公共利益,保障被征收房屋所有人的合法权益,现将该方案予以公布,征求公众意见,并将相关事项通知如下:

一、《征求意见稿》内容见附件。

附件

## 孝子祠区块旧城区改建项目国有土地上房屋征收补偿方案(征求意见稿)

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,现制定孝子祠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,市人民政府决定对孝子祠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:东靠工人路,南靠义东路,西靠城中路,北靠孝子祠公园,详见征收范围图。

(二)被征收区块基本情况:红线范围面积约32.4万平方米,被征收房屋总建筑面积约47万平方米,涉及户数约3040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:

1.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、权籍调查成果、影像图片和工商营业执照等相关证明材料。

2.房屋征收部门根据相关材料,组织现场调查、勘验。

3.市政府组织相关部门进行认定。

4.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,应当提供相关证明材料并填写《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2020年5月9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、商业和办公用房的房屋,被征收人可以选择货币补偿,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

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:

二、被征收人、相关单位和个人认为《征求意见稿》不符合《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》、《义乌市国有土地上房屋征收与补偿办法》等有关规定,可以在2020年7月5日前,通过以下方式提出意见:

(一)现场反映:义乌市义东路67号(原自来水公司内),稠城街道孝子祠区块城市有机更新指挥部;

(二)通过信函方式将意见寄至:义乌市义东路67号,稠城街道孝子祠区块城市有机更新指挥部(邮政编码:322000),并请在信封上注明“孝子祠区块旧城区改建项目国有土地上房屋征收补偿方案征求意见”字样;

(三)通过电子邮件方式将意见发送至:cc17706895807@163.com;通过手机发送短信至:17706895807。

(四)通过电话或传真方式将意见反馈至义乌市稠城街道孝子祠区块城市有机更新指挥部,联系电话见下表:

组别	办公室电话	联络员
7-1组	85825909	滕嘉
7-2组	85825910	骆薪戎
7-3组	85825912	陶方彬

7-4组	85825913	方震
7-5组	85825916	楼阁芬
7-6组	85825915	方斌
7-7组	85825919	朱红兵

传真:0579-85587293。

三、落款须注明姓名、身份证号码、住址、联系方式等基本信息。

义乌市人民政府  
二〇二〇年六月五日

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限,即从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起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。

#### (4)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)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)30%予以补助。

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。

#### 九、产权调换

##### (一)产权调换房源

###### 1.住宅

### 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。

#### (4)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。

#### (5)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。

#### 4.选择产权调换的被征收人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




<tbl\_r cells="7" ix="4