关于公开征求《凤凰山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《凤凰山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权人的合法权益,现将该方案予以公布,征求公众意见。相关事项通知如下:

一、《征求意见稿》内容详见附件。

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》等规定的,可以在2022年9月29日前,通过以下方式提出意见:

(一)现场反映:义乌市稠州西路81巷31号,凤凰山城市更新指挥部;

(二)信函方式:义乌市稠州西路81巷31号,凤凰山城市更新指挥部(邮政编码:322000),请在信封上注明"凤凰山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)手机短信:发送至17757968792;

(四)电子邮件:发送至tcj0231@163.com;

(五)电话、传真,详见下表:

组别	联络员	电话号码	传真号码
5-1组	朱俊丞	19858962887	0579-85870713
5-2组	傅乐坚	15258918880	
5-3组	王凯翔	15727941988	
5-4组	吴佳诺	15957974091	
5-5组	吴赛	18257822697	

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

二〇二二年八月二十九日

附件

凤凰山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》《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,现制定凤凰山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,市人民政府决定对凤凰山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:东至城南河,南至江滨西路,西至现状道路,北至稠州西路,详见征收范围公告。

(二)被征收区块基本情况:征收范围用地总面积约4.9万平方米(73亩),房屋建筑总面积约4.3万平方米,涉及户数81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:义乌市人民政府稠江街道办事处。

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文书的,按公证部门出具的继承公证文书确认。

(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2022年7月30日为预评估时点,预测被征收房屋(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

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。

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1200元的,按1200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后6个月止。

超过过渡期限未交付用于产权调换房屋的,自超过过渡期限之月起按照公布的最新临时安置费标准的2倍支付。

在规定期限内完成签约的,再给予每户每月600元的租房补贴,该租房补贴的计算期限与临时安置费计算期限一致。

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。

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、产权调换

(一)产权调换房源

1.住宅

香悦府四区(暂定名),暂定包含95、105、125、145、180等户型,具体户型和套数待规划明确后公布。

2.商铺

待规划明确后公布。

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。选择多套房屋产权调换的,用于最后一套产权调换的价值(包括被征收房屋评估价值及补助)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评估总价值与补助之和后,不得再增加选择。

(三)过渡期限

自腾空交房之日起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和户型,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。

九、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。

(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。

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45平方米(市规划区内有其他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。

十一、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。

十二、签约和搬迁期限

签约期限:2022年11月15日

搬迁期限:2022年12月15日

十三、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。

十四、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。

由法院强制执行的,不给予房屋征收补助。

十五、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(2022年7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。

十六、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。土地类型差价由有资质的评估机构根据原国土资源部文件(国土资发〔2006〕114号)相关规定计算的出让金额度评估确定;扣减土地类型差价的优惠规定为:个人所有的房屋,参照市政府6号令(2003年)规定的相应比例的30%计算;单位所有的房屋,参照市政府6号令(2003年)规定的相应比例计算。

对以优惠价格取得的国有出让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差价,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。

对经审批或认定为改变用途,按改变后用途确定补偿标准的,评估时应扣减相应的土地收益金。

十七、其他事项

(一)本方案中的"户"以被征收人合法有效的房屋产权证或者经调查、认定出具的产权认定书计户,附属用房不单独计户。

(二)被征收人在签订协议时,应提供身份证、户口簿、被征收房屋权属证书、土地使用证、工商营业执照、税务登记证明等证明文件,并提交原权属登记证书注销申请书和委托书。

(三)被征收人应当在规定期限内签订协议、搬迁完毕及办理房屋腾空移交手续,并将被征收房屋交给房屋征收部门验收接管。被征收人在搬迁时应向水电等相关部门缴清费用。

(四)征收公有房屋和非独资国有企业所有的房屋,其补偿标准按市政府有关规定执行。

(五)未尽事宜和其他特殊情形,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。

附

房屋预评估标准价

一、被征收房屋标准价

(一)自然成套水平套房标准价为:15500-17200元/平方米

(二)住宅垂直房的合法建筑占地土地标准价:(元/平方米)

层数	价格	层数	价格	层数	价格
1-3层	54500	4层	56500	5层	58500

地上总层数以权属证书或登记簿记载的层数为准。未经登记但经认定为合法建筑的房屋,以认定的层数为准。单独楼梯间不计层数。

(三)商业、办公及水平分割房等因情况复杂,不进行预评估。

二、产权调换住宅房屋标准价

香悦府四区(暂定名):20200元/平方米

说明:

1.以上标准价均按土地性质为国有出让进行预评估。

2.住宅垂直房建筑占地是指合法建筑物底层围合面积,不含走廊、阳台、天井、庭院等面积。