附件2

瑞安市永胜门未来社区花园路西、花滨路地块改造项目国有土地上房屋征收补偿方案

为规范瑞安市永胜门未来社区花园路西、花滨路地块国有土地上房屋征收补偿工作（以下简称“房屋征收补偿”），维护公共利益，保障被征收房屋所有权人（以下简称“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》（国务院令第590号）、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关法律、法规的规定，结合本项目实际，特制定如下征收补偿方案。

一、房屋征收补偿范围

瑞安市永胜门未来社区花园路西、花滨路地块改造项目征收范围为：沈海高速以东，瑞湖路以南，花园路以西，沿江西路和西横河以北，具体以征收范围红线图为准。在上述范围内对国有土地上房屋实施征收，并需要对被征收人补偿、安置的，适用本方案。

二、房屋征收部门和实施单位

（一）房屋征收部门：瑞安市住房和城乡建设局。

（二）房屋征收实施单位（以下简称“实施单位”）：瑞安市锦湖街道办事处。

三、房屋征收签约期限

本方案规定的签约期限详见房屋征收决定公告。

四、房屋征收补偿一般规定

（一）房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

（二）被征收房屋的认定。

1.被征收房屋合法面积以《不动产权证书》、《房屋所有权证》或其他合法不动产凭证记载的建筑面积为准。

2.未登记产权的房屋，按规定组织认定处置，认定结果在征收范围内公布。

3.对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

（三）被征收房屋用途的认定。

1.本方案规定的被征收房屋用途按《不动产权证书》或《房屋所有权证》或其他合法的不动产凭证记载的用途为准，包括：住宅用房和非住宅用房，其中非住宅用房包括商业、工业、办公、仓储、车库等用房。法律法规另有规定的，从其规定。

2.临街商业用房的认定：被征收人持有房屋所有权证或不动产权证的瑞湖路、花园路、瓦窑路的临街底层用途记载为住宅或未记载用途的房屋，但实际已改变为商业用途的，认定为商业用房。临街底层房屋是指无间隔且直接连接上述街道的底层房屋，但不包括门台内底层房屋及厨房、卫生间等其他类型房屋。

临街底层商业用房面积按如下方式认定：

（1）被征收临街底层房屋进深长度6米以上的，按6米计算临街商业用房面积，不足6米按实计算，宽度按实计算。超过6米以外的建筑面积按住宅用房补偿安置。在临街底层房屋侧向开设商业用房的，进深3.6米以上按3.6米计算，不足3.6米的按实计算，宽度按被征收房屋侧向开设营业的门面实际宽度计算，此外的建筑面积按住宅用房补偿安置。

（2）被征收临街底层房屋为平房或底层，房屋产权人在该幢的其他楼层没有房屋的，其底层用房进深长度超过6米以外的建筑面积不足53平方米的，按部分回购方式安置；超过6米以外的建筑面积大于53平方米，超出6米以外的建筑面积可另按住宅用房补偿安置。

（3）被征收临街底层房屋的产权人在该幢其他楼层有住宅房屋的，其底层用房进深长度超过6米以外的建筑面积并入楼层住宅按住宅用房补偿安置。

五、被征收房屋补偿规定

（一）被征收房屋价值补偿。

由具有相应资质的房地产价格评估机构以房屋征收决定公告之日为基准日评估确定。

（二）搬迁费、临时安置费及其他补偿费。

1.搬迁费（回迁费）按以下标准计算：

（1）征收住宅、商业（含沿街底层被认定为商业部分）、综合、办公、车库用房的，实施单位应当按被征收房屋合法建筑面积20元/平方米标准支付被征收人搬迁费。

被征收人选择产权调换，实施单位应按上述标准支付回迁费。

（2）征收工业、仓储用房的，实施单位向被征收人给予一次性搬迁费补偿，补偿金额由具有法定资格的资产评估机构评估确定。被征收人选择期房标准厂房安置的，计算两次搬迁费。

2.临时安置费标准：

住宅、办公、综合、车库用房临时安置费的标准按被征收房屋合法产权（或认定）建筑面积每月20元/平方米标准计算。商业（含沿街底层被认定为商业部分）用房临时安置费的标准由具有法定资格的房地产评估机构按实评估。工业、仓储用房临时安置费标准按每月20元/平方米标准计算，计算面积按合法建筑面积或合法用地面积两者取较大值。

（1）被征收人选择货币补偿的，实施单位应当在其搬迁腾空验收合格后一次性支付被征收人6个月的临时安置费。

（2）被征收人选择产权调换的，按搬迁腾空验收合格之月起至安置房交付后6个月止计算支付。

（3）被征收人选择产权调换安置的，住宅、商业（含沿街底层被认定为商业部分）、办公、综合、车库用房的过渡期限为被征收房屋搬迁腾空验收合格之月起36个月，工业、仓储用房被征收人选择标准厂房安置的过渡期限为搬迁腾空验收合格之月起24个月，超过过渡期限实施单位未提供用于选择产权调换安置房源的，实施单位应当自逾期之月起按最新标准的两倍支付临时安置费。

其中住宅用房选择部分回购的，回购涉及原房面积的部分，其临时安置费按6个月计算，剩余原房面积按上述标准执行。

3.停产停业损失补偿：

（1）因征收商业（含沿街底层被认定为商业部分）用房、工业用房、办公用房、仓储用房造成停产停业损失的，补偿标准按被征收房屋评估价值5%计算。

（2）生产经营者认为其停产停业损失超过依照前款规定计算补偿费的，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。停产停业的损失由资产评估机构评估确定。

4.其他补偿标准：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 宽带 | 200元/台 | 电话 | 108元/部 |
| 水表 | 40元/只 | 数字电视 | 80元/户 |
| 电表（单相） | 100元/只 |  |  |

除上述外的其他设施不予补偿。被征收房屋的水费、电费、电视、宽带费等费用，由被征收人在领取搬迁腾空顺序号前自行到相关单位缴清。

（三）安置建筑面积计算标准。

1.被征收住宅用房安置建筑面积计算标准：

（1）公寓式住宅用房安置建筑面积按合法建筑面积1:1.4计算。

（2）落地式住宅用房一自然间（指合法建筑底层占地面积大于或等于35平方米的住宅），安置建筑面积175平方米；不足一自然间的，安置建筑面积按建筑底层占地面积1:5计算；一自然间合法建筑面积大于175平方米的，安置建筑面积按合法建筑面积1:1计算。

（3）落地式住宅用房一自然间多人共有或被分隔成多间多人所有的按一自然间计算。

2.被征收商业（含沿街底层被认定为商业部分）用房安置建筑面积计算标准：

按不少于被征收商业（含沿街底层被认定为商业部分）用房建筑面积1:1安置，具体以实测建筑面积为准。

3.被征收工业、办公、仓储用房安置面积计算标准：

（1）工业、仓储用房选择标准厂房安置的，安置比例原则上按被征收用房的土地使用权面积与标准厂房建筑面积1:1.5比例确定。如因被征收人扩大生产需要，在条件允许情况下最高可增至1:2比例。

（2）工业、仓储用房被征收人选择功能置换办公用房安置，按被征收用房的合法土地使用权面积与办公用房安置建筑面积1:1比例确定。办公用房被征收人选择产权调换的，按被征收房屋建筑面积与安置用房建筑面积1:1比例确定。

六、被征收房屋补偿方式

被征收人可选择货币补偿或房屋产权调换，住宅用房被征收人还可选择房票安置，但各被征收人只能选择其中一种安置补偿方式。

（一）货币补偿。

被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门给予被征收人一次性货币补偿，不再提供安置用房。

1.住宅用房货币补偿款：由被征收房屋价值、临时安置费、搬迁费、奖励及其他补偿构成。

2.非住宅用房（除车库用房外）货币补偿款：由被征收房屋价值、临时安置费、搬迁费、停业损失补偿、奖励及其他补偿构成。

3.车库用房货币补偿款：由被征收车库用房价值、临时安置费、搬迁费、奖励构成。

4.货币补偿款支付：房屋征收部门应当按照补偿协议约定的期限一次性支付给房屋所有权人货币补偿款。

（二）产权调换。

1.住宅用房产权调换。

（1）选择产权调换安置的，可按上述规定计算安置建筑面积，并选择安置套型，在房源许可的情况下，住宅安置房套型档次组合选择时可增购不大于住宅用房安置建筑面积（不含奖励面积）8%的安置房建筑面积（最大增购面积不得大于15平方米），也可在安置房按套型认购后，剩余安置建筑面积由实施单位回购。

（2）安置房源为本项目征收范围内新建的住宅用房，该房为期房。

（3）安置房源建设标准及套型：安置房源土地使用权类型为国有出让，建设标准为符合建筑设计规范、工程质量标准和相应附属配套设施要求的高层毛坯房屋，住宅安置房套型建筑面积分别为80平方米、95平方米、110平方米、125平方米、140平方米左右五档套型。被征收人可根据安置建筑面积（含奖励面积）选择接近的安置房面积套型或套型组合，安置房套型建筑面积具体以竣工实测建筑面积为准。

（4）安置房价格与房款结算：

实施单位与被征收人应当结算被征收房屋价值和安置用房价值的差价。被征收房屋价值和安置用房价值按类似房地产的市场价格，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

住宅用房安置建筑面积（含奖励面积）与被征收房屋合法产权（或认定）建筑面积相等部分的建筑面积按房地产市场评估价结算；住宅用房安置建筑面积（含奖励面积）超出被征收房屋合法产权（或认定）建筑面积部分的建筑面积按房地产市场评估价下浮57%结算；认购套型建筑面积大于住宅用房安置建筑面积（含奖励面积）且在增购面积标准内的，其增购部分建筑面积按房地产市场评估价结算；超出允许增购面积标准部分的建筑面积按房地产市场评估价上浮16%结算。

（5）安置建筑面积的回购。

回购分为：安置建筑面积整体回购和部分回购。

被征收人选择安置建筑面积整体回购的，房屋征收部门给予被征收人一次性安置建筑面积整体回购款，不再提供安置用房。

整体回购款为以下五项之和：

①被征收房屋市场评估价值；

②[被征收房屋安置建筑面积（不含奖励面积）－被征收房屋建筑面积]×安置房评估平均单价×57%；

③产权调换奖励：落地式住宅用房被征收人奖励面积×房屋评估平均单价×57%；公寓式住宅用房被征收人奖励房屋合法产权（或认定）建筑面积700元/平方米；

④6个月临时安置费、搬迁费及其他补偿；

⑤前述①、②、③之和的10%奖励。

回购款支付：房屋征收部门应在协议约定的期限内一次性支付给被征收人。

部分回购。被征收人安置用房按套型认购后，剩余安置建筑面积由房屋征收部门回购的，其剩余安置建筑面积回购款按以下方式计算：

①剩余安置建筑面积小于等于[被征收房屋安置建筑面积（含奖励面积）－被征收房屋建筑面积）]的，剩余安置建筑面积回购款=回购建筑面积×安置用房评估平均单价×57%+（回购建筑面积×安置用房评估平均单价×57%）×5%奖励。

②剩余安置建筑面积大于[被征收房屋安置建筑面积（含奖励面积）－被征收房屋建筑面积]的，剩余安置建筑面积回购款=[（被征收房屋安置建筑面积（含奖励面积）－被征收房屋建筑面积）×安置房评估平均单价×57%+（被征收房屋建筑面积回购部分面积×被征收房屋市场评估价值÷被征收房屋建筑面积）]+[（被征收房屋安置建筑面积（含奖励面积）－被征收房屋建筑面积）×安置房评估平均单价×57%+（被征收房屋建筑面积回购部分面积×被征收房屋市场评估价值÷被征收房屋建筑面积）]×5%奖励。

部分回购后，产权调换补偿款以被征收房屋建筑面积-被征收房屋建筑面积回购部分面积为基数，按本方案规定计算被征收房屋的补偿金额和安置用房价款结算。

住宅安置房房款的交纳：除搬迁费（回迁费）、临时安置费、回购款外，被征收房屋价值、其他补偿费等直接转为第一期购房款，第二期购房款待安置房主体结构结顶后，缴纳购房款总额60%的差额，第三期购房款待安置房主体工程预验收后，缴纳购房款总额90%的差额（或办理按揭贷款手续）；余款待安置房竣工交付时结清（具体交款时间以交款通知或公告为准）。

2.商业（含沿街底层被认定为商业部分）用房产权调换。

实施单位与被征收人应当结算被征收商业（含沿街底层被认定为商业部分）用房价值和安置商业用房价格的差价。

（1）被征收房屋的价值和安置用房价值按类似房地产的市场价格，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

（2）安置房源地址：在本征地范围内新建的商业用房，该房为期房。

（3）安置房源建设标准：安置房源土地使用权类型为国有出让，建设标准为符合建筑设计规范、工程质量标准和相应附属配套设施要求的商铺，具体商铺面积和定位办法另行规定。

商业（含沿街底层被认定为商业部分）用房安置房房款的交纳：除搬迁费（回迁费）、临时安置费、回购款外，被征收房屋价值、其他补偿费等直接转为第一期购房款，第二期购房款待安置房主体结构结顶后，缴纳购房款总额60%的差额，第三期购房款待安置房主体工程预验收后，缴纳购房款总额90%的差额（或办理按揭贷款手续）；余款待安置房竣工交付时结清（具体交款时间以交款通知或公告为准）。

3.工业、仓储、办公用房产权调换。

（1）工业、仓储用房被征收人选择功能置换办公用房安置以及办公用房被征收人选择产权调换的，安置地点为本项目征收范围内新建的办公用房，该房为期房，安置房源土地使用权类型为国有出让。

房屋征收部门应当与被征收人结算被征收房屋价值和安置用房的差价。

被征收房屋和安置用房的价值由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。被征收人实际定位的安置房建筑面积与协议或补偿决定确定的安置房建筑面积有差额的，差额建筑面积价格根据该安置房的市场评估价格补差。

（2）工业、仓储用房被征收人选择标准厂房安置的，其安置地点为瑞安市人民政府指定的工业园区，标准厂房为期房，土地使用权类型为国有出让。

房屋征收部门应当与被征收人在标准厂房交付时结清被征收房屋价值和安置标准厂房的差价。除搬迁费（回迁费）、临时安置费、回购款外，其余房屋补偿金额直接转为标准厂房的购房款使用，待用于安置的标准厂房交付时全部结清。标准厂房购房款外的其他规费，由被征收人按规定自行缴纳。被征收人实际定位的安置标准厂房面积大于协议安置面积的，差额面积价格根据该安置房交付时的市场评估价格补差。

4.车库用房产权调换。

被征收房屋为车库用房的，可安置一个新建地下停车位（或实施单位指定的地面仓储用房），实施单位与被征收人应当结算被征收车库用房价值和新建地下停车位（或实施单位指定的地面仓储用房）价格的差价，其价值由具有相应资质的房地产价格评估机构根据房屋征收评估办法评估确定。

（三）房票安置。

被征收人在其签订的货币补偿或整体回购协议生效后，可在规定的时间内向实施单位申请房票安置。

1.房票房源及价格：具体房源由瑞安市人民政府指定，房票房源价格等有关规定由实施单位在认购前进行公布。

2.票面金额和期限：房票面值原则上由被征收房屋的货币补偿或整体回购方式确定补偿金额、房票奖励等部分构成。房票自出票之日起至购房之日（房屋买卖合同签订之日）止，票面金额参照出票时一年期贷款市场报价利率（LPR）计息。

房票有效期自出票之日起计算，使用期限为24个月。房票持有人放弃购房的或逾期未使用房票购房的，可向实施单位申请收回注销，按已签订的补偿协议执行。

3.房票实行实名制，对象为被征收房屋的所有权人，不得买卖、抵质押、非法套现，非直系血亲、非配偶间不得赠与使用。

4.对使用房票金额购房多余部分，被征收人可以向实施单位申请领取货币，领取货币部分不得享受相应房票奖励，剩余货币部分按房票出票时一年期贷款市场报价利率（LPR）计息，由实施单位向被征收人支付。

七、奖励措施

（一）选择产权调换。

1.公寓式住宅用房被征收人在本方案规定期限内与实施单位签订征收补偿协议的，给予被征收房屋合法产权（或认定）建筑面积500元/平方米奖励；在被征收房屋搬迁腾空公告规定期限内搬迁腾空的，给予被征收房屋合法产权（或认定）建筑面积200元/平方米奖励。

2.落地式住宅用房被征收人在本方案规定签约时间内签约的，给予被征收房屋每一自然间15平方米的安置建筑面积奖励（被征收房屋不足一自然间的按比率计算）；在被征收房屋腾空公告规定期限内搬迁腾空并经验收合格的，给予被征收房屋每一自然间20平方米的安置建筑面积奖励（被征收房屋不足一自然间的按比率计算）。

3.住宅用房被征收人选择产权调换安置的，安置房按套型认购后，剩余安置建筑面积由实施单位回购的，给予剩余安置建筑面积回购款5%的奖励。

4.工业、仓储用房被征收人选择标准厂房或功能置换的，在征收补偿方案确定的签约期限内签订征收补偿协议并按期搬迁完毕的，给予被征收工业、仓储用房价值及生产设备设施补偿总额5%奖励。商业（含沿街底层被认定为商业部分）、办公、综合、车库用房被征收人选择产权调换，在征收补偿方案确定的签约期限内签订征收补偿协议并按期搬迁完毕的，给予被征收房屋价值5%奖励。

（二）选择货币补偿。

1.住宅用房被征收人在本方案规定签约时间内签约的，给予被征收房屋合法产权（或认定）建筑面积1500元/平方米的奖励；在被征收房屋腾空公告规定期限内搬迁腾空并经验收合格的，给予被征收房屋价值20%的奖励。

2.商业（含沿街底层被认定为商业部分）、办公、综合、车库用房被征收人在本方案规定签约时间内签约的，并在被征收房屋腾空公告规定期限内搬迁腾空并经验收合格的，给予被征收房屋价值20%的奖励。

3.工业、仓储用房货币补偿奖励。

（1）被征收人在本方案规定期限内与实施单位签订征收补偿协议的，按照被征收工业、仓储用房价值及生产设备设施补偿总额的15%给予奖励；按期搬迁完毕的，再给予奖励5%。

（2）被征收人选择货币补偿安置方式，并配合入户调查登记、评估，在补偿方案确定的签约期限内签订收购补偿协议，并按期搬迁腾空完毕验收合格的，另给予被征收人土地使用权价值10%的奖励。

（3）被征收人可按合法用地面积每亩以最大不超过150平方米的建筑面积购置办公用房，购买价格按本方案发布之日市场评估价下浮20%计算。可购办公用房为本项目征收范围内新建的期房办公用房，具体定位及结算方式由瑞安市人民政府另行规定。如放弃购买办公用房的，按被征收工业、仓储用房合法用地面积15万元／亩的标准给与奖励。

（三）被征收人超出本方案规定的签约时间且无特殊原因不签订征收补偿协议或在被征收房屋腾空公告规定期限内不腾空搬迁的，不享受奖励政策。

（四）选择房票安置奖励。

被征收人选择房票安置的，按货币补偿或整体回购方式确定补偿金额的5%进行奖励。

八、安置事项

（一）安置房源认购办法：具体选房定位办法另作规定。

（二）安置房房源设施权属和其他事项。

1.安置房源的地下室停车位及地下空间权属归瑞安市人民政府指定的建设单位所有。

选择住宅产权调换的被征收人，每套住宅安置用房可优先配购一个地下停车位；选择办公用房安置的被征收人，安置建筑面积不足100平方米的不予安排配购地下停车位；安置建筑面积100平方米（含100平方米）-200平方米（不含200平方米）的，可优先配购一个地下停车位；安置建筑面积200平方米（含200平方米）-300平方米（不含300平方米）的，可优先配购两个地下停车位，以此类推。

上述停车位指地下一、二层停车位，地下一层地下室停车位均价为9.8万元/个，地下二层地下室停车位均价为7.8万元/个，具体价格由具有相应资质的房地产评估机构按类似房地产市场价格评估确定，定位方式由另行规定。

2.被征收人在安置房交付时应当按规定标准缴纳物业维修资金，签订首期物业服务合同，并缴纳物业管理服务费等相关费用。首期物业服务单位由房源建设单位根据相关规定选聘。煤气、水、电初（报）装费等费用，按规定由被征收人负担，在安置房交付时由房源建设单位代收代付。

九、房地产评估机构的选择方式

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，由实施单位采取摇号方式随机确定。

十、其他规定

（一）被征收人应在本方案规定的签约期限内凭《不动产权证书》或《房屋所有权证》、《土地使用证》、其他合法有效凭证、身份证件，与实施单位签订房屋征收补偿协议。协议签订时，被征收人应将《不动产权证书》或《房屋所有权证》、《土地使用证》及有关证件和注销申请报告、委托书、身份证明等相关材料交由实施单位，由实施单位统一向不动产登记机构办理房屋所有权、土地使用权注销登记手续。

（二）房屋征收实施单位应与被征收人依照本方案，就补偿方式、补偿金额和支付期限、安置面积和地点、搬迁费和搬迁期限、临时安置费、过渡方式和期限等事项，订立补偿协议。

补偿协议订立后，如房屋征收部门不履行补偿协议约定义务的，被征收人可依法向人民法院提起诉讼。如被征收人不履行补偿协议约定义务的，房屋征收部门可以向人民法院申请强制执行。

（三）在签约期限内达到90%签约比例的，补偿协议生效；由瑞安市人民政府适时发布房屋征收腾空公告；未达到90%签约比例的，补偿协议不生效，房屋征收决定效力终止。房屋征收决定效力终止的，由瑞安市人民政府予以公告，并书面告知被征收人。

（四）签订补偿协议后，被征收人应当在补偿协议约定的搬迁期限内完成搬迁，经验收合格后，由实施单位组织实施统一拆除。被征收人不得自行拆除，并要保持原房的完整性，否则视损坏程度按原相应的补偿价值扣除。已因危房应急处置腾空的，视为已搬迁腾空并验收合格，自征收决定公告之日起按本方案规定计算临时安置费。

（五）房屋征收部门与被征收人在房屋征收公告确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收人不明确的，由房屋征收部门报请瑞安市人民政府依照本方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。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，由瑞安市人民政府依法申请人民法院强制执行。

（六）本方案自发布之日起施行，未尽事宜根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》规定执行，或由实施单位提出方案报请瑞安市人民政府另作补充规定。

（七）本方案由实施单位负责解释。