

云和县人民政府文件

云政发〔2023〕37号

云和县人民政府 关于云和县城市更新（棚改）解放街西区一期 区块项目国有土地上房屋征收的决定

各乡（镇）人民政府、街道办事处，县政府直属各单位：

因云和县城市更新（棚改）解放街西区一期区块项目建设需要，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》（省十三届人大常委会公告第34号）等有关规定，县政府决定对该区块范围内国有土地上房屋实施征收。现将有关事项决定如下：

一、征收范围：云和县城市更新（棚改）解放街西区一期区块项目国有土地上房屋征收范围红线图（附件2）。

二、房屋征收部门及实施单位：云和县土地和房屋征收工作指导中心为房屋征收部门，委托云和县人民政府凤凰山街道办事处为房屋征收实施单位，由实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作。

三、签约期限：自房屋征收决定公告之日起至 2024 年 1 月 31 日止。

四、房屋征收补偿方案：详见《云和县城市更新（棚改）解放街西区一期区块项目国有土地上房屋征收补偿安置方案》（附件 1）。

五、房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建和改变房屋用途等不正当增加补偿费用的行为，违反规定的不予补偿。各有关部门暂停办理相关手续，暂停期限为 1 年。

六、房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

- 附件：1. 云和县城市更新（棚改）解放街西区一期区块项目
国有土地上房屋征收补偿安置方案
2. 云和县城市更新（棚改）解放街西区一期区块项目
国有土地上房屋征收范围红线图

云和县人民政府

2023 年 12 月 22 日

（此件公开发布）

附件 1

云和县城市更新（棚改）解放街西区一期 区块项目国有土地上房屋征收补偿安置方案

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》（省十三届人大常委会公告第 34 号）、《云和县国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（云政发〔2015〕21 号）、《云和县房屋征收安置房建设管理实施办法（试行）》（云政办发〔2021〕40 号）等相关规定，结合项目实际情况，制定本补偿安置方案。

一、征收目的

为切实增进民生福祉，持续改善居住环境，需对云和县城市更新（棚改）解放街西区一期区块项目征收红线内国有土地上房屋进行征收，该项目符合公共利益需要。

二、征收范围和征收对象

（一）房屋征收范围：详见云和县城市更新（棚改）解放街西区一期区块项目国有土地上房屋征收范围红线图。

（二）征收对象：征收范围内国有土地上房屋及其附属物的合法所有权人（以下简称“被征收人”）。

三、征收部门及实施单位

（一）云和县土地和房屋征收工作指导中心是县政府确定的

国有土地房屋征收部门。

（二）云和县住房和城乡建设局为本项目业主单位，负责做好征收有关工作。

（三）云和县人民政府凤凰山街道办事处为本项目房屋征收实施单位，负责做好被征收人的思想动员、政策宣传、房屋丈量评估、协议签订、补偿安置、房屋腾空、资金结算、“浙里征”系统录入等工作。

（四）县政府指定云和县城建设投资集团有限公司配合实施该项目产权调换安置房的建设、分配和结算，并负责“房票”政策实施等具体工作。

四、签约期限和搬迁期限

签约期限：自房屋征收决定公告之日起至2024年1月31日止。

搬迁期限：自收到征收补偿款之日起三十日内。

五、征收面积和用途的确定

被征收人应提供户籍、被征收房屋及其附属物的有效合法证件。征收房屋的补偿面积按照房屋所有权证证载面积、有合法产权来源依据的面积、经相关职能部门认定的合法面积来确定；房屋建筑占地面积按合法房屋的建筑占地面积确定。

被征收房屋的用途以产权证上记载的用途为准。

六、房屋评估

（一）被征收房屋、附属用房、附属物及其他设施的补偿价值，由选定的具有相应资质的房地产价格评估机构以征收决定公

告之日为评估时点来评估确定。房地产价格评估机构应当遵循公开、公平、公正的原则，严格按照《国有土地上房屋征收评估办法》及国家房地产估价规范和标准进行房地产市场价格评估。

国有划拨土地房屋价值按被征收国有出让土地上房屋的市场评估价值减去土地出让金后的价值确定。

（二）房地产价格评估机构选定：房地产价格评估机构由被征收人协商选定；征收决定公告之日后十日内仍不能协商选定的，由征收实施单位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。

协商选定、参加投票确定或者随机确定的候选房地产价格评估机构不得少于三家。投票确定房地产价格评估机构的，应当有过半数的被征收人参加，投票确定的房地产价格评估机构应当获得参加投票的被征收人的过半数选票。投票确定或者随机确定房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证。

被征收人或者征收实施单位对估价结果有异议的，应当自收到评估报告之日起十日内，向出具评估报告的房地产价格评估机构书面申请复核评估。

七、征收住宅房屋的补偿及奖励

征收住宅房屋的，被征收人可选择货币补偿、产权调换中的一种补偿安置方式。补偿内容包括被征收房屋价值、装饰装修和附属物价值、搬迁补助费、临时安置补助费和各种奖励及补助等。

货币补偿：被征收人选择货币补偿的，按被征收房屋市场评估价为标准进行补偿。

被征收人选择货币补偿的住宅房屋建筑层数奖励：被征收住宅房屋总层数为一层的，按市场评估价 100%给予奖励；总层数为二层的，按市场评估价 30%给予奖励；总层数为三层及以上的，按市场评估价 5%给予奖励。如住宅楼层不完整的，以纵向切割法计算层数奖励。

住宅房屋被征收人选择货币补偿的，再按房屋补偿价（房屋市场评估价+层数奖励）的 10%给予货币补偿奖励。

征收国有土地上套房。在征收范围公告发布之日前，被征收住宅房屋合法建筑面积小于 48 平方米（含层数奖励面积），被征收房屋为被征收人云和县境内唯一住宅，且为国有性质套房，该房屋合法建筑补偿款用以全额购买“房票”的，可按 48 平方米计算房屋合法建筑补偿款（仅计面积差额的市场评估价）及房票奖励并计入“房票”面值；被征收人购买“房票”后放弃使用的，按实际缴纳金额办理退还。

被征收人选择货币补偿的，可选择购买“房票”，并根据“房票”使用相关规定执行。

产权调换：被征收人选择产权调换的，向被征收人提供住宅用途产权调换安置房，并按同一征收时点被征收房屋的价值和产权调换安置房的安置价格进行差价结算。

被征收人选择产权调换的住宅房屋建筑层数奖励：被征收住宅房屋总层数为一层的，按照建筑面积 100%奖励产权调换房屋面积；总层数为二层的，按照建筑面积 30%奖励产权调换房屋面积；总层数为三层及以上的，按照建筑面积 5%奖励产权调换房屋面积。如住宅楼层不完整的，以纵向切割法计算不同层数的奖励产权调换建筑面积。被征收住宅房屋建筑面积与奖励产权调换房屋面积共同计入被征收住宅房屋应安置面积。

被征收人选择多套产权调换安置房的，以先选大套型再选小套型的原则选房，被征收房屋剩余应安置面积大于安置房设计套型面积二分之一以上的，可以选择相应面积的产权调换安置房。

被征收人选择多套产权调换安置房的，结算时按不同安置房交房时点的先后顺序结算。每套安置房对应的被征收房屋建筑面积和奖励产权调换面积按相应比例分摊后计算。

产权调换安置房等于被征收住宅房屋应安置面积部分，按同一征收时点被征收房屋价值和产权调换安置房安置价格与被征收人结算，最小套型安置房超过产权调换房屋应安置面积 40 平方米以内（含 40 平方米）部分按安置价格的 80%购买，同一安置户只能享受一次；超出产权调换安置房应安置面积 40 平方米以外（不含 40 平方米）部分，按安置价格购买；被征收人在签订产权调换补偿协议时，其被征收住宅房屋合法建筑补偿款（住宅房屋市场评估价+层数奖励）用于抵扣安置房结算，由安置房结算单位进行多退少补。

被征收人选择或抽取的产权调换安置房为配备电梯的，按该产权调换房屋分摊的被征收房屋合法建筑面积的 5% 给予公摊面积补助，不支付房款。

选择复式套型安置的，跃层部分面积不计安置面积，由被征收人按产权调换安置价格的 80% 购买（跃层部分不另计楼层系数）。

产权调换安置房的车库、停车位、柴火间由被征收人按征收决定公告时点年度评估价的 80% 自行购买。

政府建设的安置房安置地点为：城南安置区、城西岗头安置区、云中安置房、城西路北段公寓安置房等县域范围内未签约的安置房。

房地产开发商配建的安置房安置地点为：东景苑（金属园区块）、佳龙云筑等县域范围内未签约的安置房。

政府建设的产权调换安置房的土地性质为国有划拨，房屋为多层建筑，交房期限至被征收房屋腾空之月起 24 个月内；房地产开发商配建的产权调换安置房的土地性质为国有出让，房屋为高层建筑，交房期限至被征收房屋腾空之月起 36 个月内。

八、商业用途房屋的补偿及“住改商”补助

（一）征收商业用途房屋的，按商业用途房屋市场评估价值实行货币补偿。补偿内容包括被征收房屋价值、装饰装修和附属物价值、搬迁补助费、停产停业损失补偿费、临时安置补助费和各种奖励及补助等。

选择货币补偿的，再按房屋补偿价（房屋市场评估价+层数奖励）的10%给予货币补偿奖励。

商业用途房屋的房屋层数奖励按住宅房屋市场评估价值的层数奖励标准执行货币补偿，不计安置面积。

商业用房停产停业损失补助费按商业用房市场评估价值（不计成新率、土地性质，不含装饰装修、附属用房）的5%予以一次性补助。

（二）1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施之前用途改变为商业营业用房并延续使用至今的，凭营业执照、税务登记证进行认定，按商业用房实行货币补偿，应当扣除补交的土地出让金。

（三）1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施以后，被征收人现状已将位于城市道路的底层沿街住宅房屋改为商业营业用房，并至房屋征收决定公告发布之日为时点前三个月以上（含三个月）连续经营的，凭营业执照、税务登记证认定为“住改商”。“住改商”的面积按第一自然间认定，实际使用进深在10米以内的，按经认定的第一自然间实际的建筑面积计算；第一自然间实际使用进深超过10米的，按10米进深的建筑面积计算。

征收“住改商”部分房屋按住宅用途补偿安置后，再按商业用房性质市场评估价与住宅房屋性质市场评估价差价的60%给予货币补助（计算差价时不计成新率、不考虑土地性质）。

九、零星附属物、临时安置补助费、搬迁补助费等补偿费用

过渡期间的周转房由被征收人自行解决。征收实施单位支付被征收人临时安置补助费和搬迁补助费。临时安置补助费的支付从征收实施单位出具房屋腾空验收合格证明之月起计算。零星附属物补偿按《关于公布云和县房屋征收重置价格等相关补偿标准的通知》（云建设〔2022〕4号）文件执行。临时安置补助费、搬迁补助费按《云和县人民政府关于印发云和县房屋征收临时安置补助及搬迁补助标准的通知》（云政发〔2022〕13号）文件执行。

被征收房屋为住宅或商业的，在合法房屋占地面积外，土地证载性质为划拨的，按1350元每平方米给予补偿，土地证载性质为出让的，每平方米按楼面地价的1.3倍给予补偿。

十、签约与腾空奖励

被征收住宅房屋的，被征收人在征收决定公告规定的签约期限内签订征收补偿协议的，按被征收房屋合法建筑面积每平方米给予100元奖励；在规定的搬迁期限内完成腾空的，按被征收房屋合法建筑面积每平方米给予100元奖励。

十一、征收国有资产房屋的，实施货币补偿，但不享受楼层奖励系数。

十二、对违法建筑的处置

在规定的签约期限内完成签约，违法建筑未经“两违”处置的，可按房屋重置价结合成新率给予补助。

十三、房屋征收补偿协议生效条件

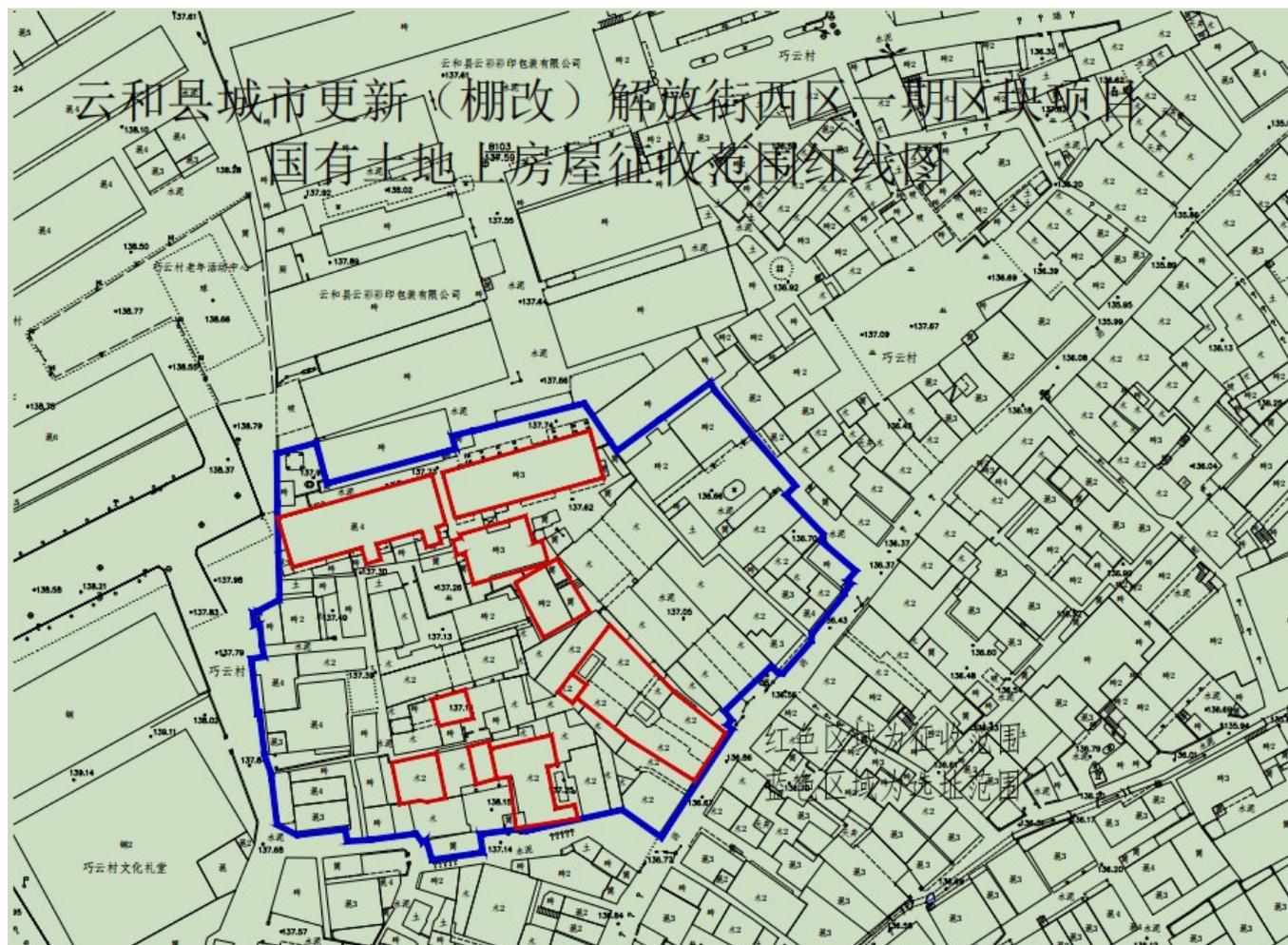
国有土地上房屋及集体所有土地房屋征收签约率在征收决定规定期限内均达到95%以上且集体所有土地征收补偿安置方案经省政府批准的，征收补偿协议生效；若未达到协议生效条件的，征收补偿协议不生效，征收决定效力终止。

十四、征收补偿款支付

补偿款在房屋征收补偿协议生效后30日内补偿到位。

十五、本方案仅适用于云和县城市更新（棚改）解放街西区一期区块项目，未尽事宜，按照相关法律法规及我县有关政策的规定执行，如遇特殊情形的另行研究确定。

附件 2



抄送：县委各部门，县人大办、政协办，县人武部，县法院，县检察院，
各群众团体。

云和县人民政府办公室

2023年12月25日印发
