附件

浙江省开化水库工程建设项目国有土地上

房屋征收补偿方案（征求意见稿）

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》等规定，结合浙江省开化水库工程建设项目国有土地上房屋征收的实际情况，特制定本征收补偿方案。

一、房屋征收事由和目的

因公共利益需要，为提高我县防洪、供水、改善流域水生态环境能力，实施开化水库工程建设项目。为此，需对该项目国有土地上房屋进行征收。

二、房屋征收范围和被征收房屋情况

征收范围：具体征收范围详见开政公〔2021〕22号公告。

征收范围内国有土地上房屋建筑面积约2.2万平方米，土地使用面积约15.02万平方米。

三、房屋征收部门和征收实施单位

房屋征收部门：开化县住房和城乡建设局。

征收实施单位：开化县马金镇人民政府、开化县齐溪镇人民政府。

四、签约和搬迁期限

本项目签约搬迁腾空期限的具体起止日期由房屋征收部门另行公告。

五、被征收房屋状况确定

（一）对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以[房屋权属证书](https://baike.baidu.com/item/%E6%88%BF%E5%B1%8B%E6%9D%83%E5%B1%9E%E8%AF%81%E4%B9%A6)和[房屋登记簿](https://baike.baidu.com/item/%E6%88%BF%E5%B1%8B%E7%99%BB%E8%AE%B0%E7%B0%BF)的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

（二）对未经登记的建筑，合法建筑面积依次按下列规定认定：

1.提供国有土地使用权出让合同的，按照国有土地使用权出让合同规定的容积率结合土地使用权出让面积确定；国有土地使用权出让合同未明确容积率的，参照同时期同宗地块或相近地块国有土地使用权出让合同规定的容积率结合土地使用权出让面积确定。

2.其他情形，按有关规定结合实际予以调查、认定、处理。

（三）土地面积以土地证证载面积为准;土地证证载面积与国有土地使用权出让合同确定的面积不一致的，以国有土地使用权出让合同确定的面积结合实际为准；其他情形的，按有关规定结合实际予以调查、认定。

（四）对房屋调查结果公示内容有异议的，由被征收人提出书面申请复核。其中对面积有异议的，由房屋征收部门委托具有资质的房产测绘单位对合法建筑进行房产测绘，并经调查、认定、公示无异议的，予以确认。

六、房屋所有权人的确认

（一）按房屋所有权证登记的房屋所有权人确认。

（二）被征收房屋所有权有争议的，按人民法院生效判决书、裁定书、调解书，或者仲裁机构裁决书确定的房屋所有权人确认。

（三）房屋所有权人死亡的，以合法继承人确认为房屋所有权人。

（四）其它产权不明确的，由有关部门依法进行调查、认定和处理。

七、房地产价格评估机构的确定

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十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。

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。

八、房屋征收补偿规定

（一）补偿方式

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

1. 房屋价值

被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

被征收人选择房屋产权调换的，被征收房屋价值和用于产权调换房屋的价值，由同一家房地产价格评估机构以房屋征收决定公告之日为评估时点，采用相同的方法、标准评估确定。

（三）房屋产权调换规定

1.产权调换房源：开化县马金镇多层公寓房。

2.选房规定：选房按照“先签约先腾空先选房”原则确定。

被征收人选择房屋产权调换的，提供的用于产权调换房屋的合计建筑面积不小于被征收房屋的合法建筑面积，但被征收人要求小于被征收房屋合法建筑面积的除外。

产权调换住宅房屋合计建筑面积不超过被征收住宅房屋合法建筑面积30平方米。

用于产权调换房屋的建筑面积，不考虑被征收房屋的共有人数量、登记户口等因素。

3.产权调换结算：被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

住宅房屋被征收人选择房屋产权调换的，产权调换房屋的建筑面积不超过被征收房屋合法建筑面积的部分按市场评估价结算，产权调换房屋的建筑面积超过被征收房屋合法建筑面积的部分，10平方米以内的按市场评估价的70%结算，10平方米以上的按市场评估价结算。

住宅房屋被征收人选择两套以上（含两套）产权调换房屋的，只享受一套房屋的电梯公用部分面积扣除后结算的优惠。

产权调换房屋具体信息、交付时间及选房办法由房屋征收部门另行公布。

（四）住宅房屋搬迁费和临时安置费

**1.搬迁费**

被征收房屋合法建筑面积60平方米以内（含60平方米）的搬迁费每户2000元；超过部分再按合法建筑面积10元/平方米计发。

选择货币补偿的支付一次搬迁费，选择房屋产权调换的支付二次搬迁费。

**2.临时安置费**

被征收房屋合法建筑面积60平方米以内（含60平方米）的，临时安置费补偿按60平方米计发；被征收房屋合法建筑面积大于60平方米的，临时安置费补偿按被征收房屋合法建筑面积计发。临时安置费补偿标准为每月10元/平方米。

选择货币补偿的，临时安置费按12个月支付。选择房屋产权调换的，应当支付其自搬迁之月起至用于产权调换房屋交付后6个月内的临时安置费。

（五）非住宅房屋搬迁费、临时安置费和停产停业损失补偿费

**1.搬迁费**

按被征收房屋合法建筑面积15元/平方米一次性计发，最低按2000元计发。被征收房屋内有中央空调、自动扶梯、机器设备等大型设备、设施的，其搬迁安装费由具备相应资质的工程咨询或评估机构评估确定。

**2.临时安置费**

按被征收房屋合法建筑面积评估补偿价值(不含附属物、装饰装修等其他费用)的3%一次性给予补偿。

**3.停产停业损失补偿费**

非住宅房屋按被征收房屋合法建筑面积评估补偿价值(不含附属物、装饰装修等其他费用)的8%一次性给予补偿。

生产经营者认为其停产停业损失超过依照上述规定计算的补偿费的，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。房屋征收部门与生产经营者共同委托依法设立的评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果支付补偿费。

房屋征收范围公告发布时已停业闲置6个月以上的不给予停产停业损失补偿。

（六）房屋征收奖励

被征收人在签约期限内，签订房屋征收补偿协议，并按期限自行搬迁、腾空完毕的（以验收可拆为准），按下列规定予以奖励：

**1.征收调查评估奖**

被征收住宅房屋按3万元/户，非住宅房屋按1万元/户奖励，再按被征收房屋合法建筑面积50元/平方米予以增加奖励。

**2.争先签约奖**

在公告发布的签约之日起10日内签约的，被征收住宅房屋和商业用房按2万元/户，再按被征收房屋合法建筑面积100元/平方米给予奖励；第11日起至第15日内签约的，按90%奖励；第16日起至第20日内签约的，按80%奖励；第21日起至规定期限前签约的，按50%奖励；逾期签约不予奖励。

**3.搬迁腾空奖**

住宅房屋按被征收房屋合法建筑面积200元/平方米予以奖励，商业用房按被征收房屋合法建筑面积350元/平方米予以奖励，其他房屋按被征收房屋合法建筑面积280元/平方米予以奖励。

**4.完全签约奖**

在征收范围内划分若干网格，征收网格内所有被征收人完成协议签订并搬迁腾空完毕，按房屋合法建筑面积评估补偿价值（不含附属物、装饰装修等其他费用）的10%予以奖励。

征收机关、事业单位、国企等房屋的，不享受征收奖励政策。

九、户的认定

被征收人以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。

有房屋所有权证的，一本房屋所有权证按一户认定；未办理房屋所有权证的，一本国有土地使用权证按一户认定；无国有土地使用权证的，一份土地出让合同按一户认定。

单位企业用房持有多本房产证的（含法定代表人或股东持有房产证的），按一户认定。

十、征收补偿协议和征收补偿决定

房屋征收部门与被征收人应当签订补偿协议，国有土地使用权同时收回。

被征收人应在协议约定期限内搬迁腾空，并将被征收房屋交付；未按协议履行搬迁的，经房屋征收部门催告10日届满仍不搬迁的，可依法申请人民法院强制执行。

在签约期限内达不成协议的，由房屋征收部门报请县人民政府作出补偿决定，并予以公告；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。

在补偿决定规定期限内不搬迁，既未申请行政复议又未提起行政诉讼，经催告10日届满仍不搬迁的，可依法申请人民法院强制执行。

十一、其他规定

（一）住宅的合法建筑面积装饰装修评估结果总额（不含移装费用）低于400元/平方米的，按400元/平方米补偿；超过400元/平方米的，按实际评估结果补偿。

（二）房屋实测面积超过合法建筑面积的，超过合法建筑面积的部分，被征收人积极配合签订补偿协议且按期搬迁腾空的，可根据房屋结构予以适当补偿。

（三）被征收人应当自行与承租人妥善处理好房屋腾空事宜。