

青田县人民政府关于公开征求青田县瓯南街道打岩山区块项目国有土地房屋征收与补偿安置方案》意见的通告

青政通〔2025〕1号

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院第590令)《浙江省国有土地上房屋征收与补偿安置方案》(省人大常委会公告2014年第14号)的规定,现将《青田县瓯南街道打岩山区块项目国有土地房屋征收与补偿安置方案》(征求意见稿)》通过青田县人民政府门户网站(<http://www.qingtian.gov.cn/>)及征收范围内进行公布,广泛征求房屋征收相对人意见。征求意见稿期

限为30日,从2025年4月25日至2025年5月24日止。在此期间,房屋征收相对人可以通过以下方式提出相关意见:

- 一、通过网络方式将意见发至“408670377@qq.com”电子信箱,并注明“房屋征收与补偿方案征求意见”字样。
- 二、通过信函方式将意见寄(送)至青田县瓯南街道

办事处,邮编323900,并在信封上注明“房屋征收与补偿方案征求意见”字样。

- 对《方案》提出意见的文本要求:
1. 请如实注明真实名称/姓名并附身份证复印件、联系方式、地址、日期。单位反映情况的请加盖单位公章,确定联系方式、地址、日期。
 2. 针对《方案》需修改及调整的部分,在书写意见

时要求字迹清晰,表达内容明确。

联系人:尹肖乐,联系电话:0578-6508163
联系人:徐朝勇,联系电话:0578-6036203
特此通告!

青田县人民政府
2025年4月25日

青田县瓯南街道打岩山区块项目国有土地上房屋征收与补偿安置方案

(征求意见稿)

为切实做好青田县瓯南街道打岩山区块项目国有土地上房屋征收工作,维护广大被征收人合法权益,确保该项目征收顺利推进,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》等有关法律法规和相关文件的规定,结合实际,特制定本方案。

一、征收范围

青田县瓯南街道打岩山区块项目红线范围内的国有土地上建筑物及构筑物(详见红线范围图)。

二、征收时间

补偿安置协议签约截止时间:自本区块房屋征收决定公告之日起至XXX年XX月XX日XX时止。(具体时间见《青田县瓯南街道打岩山区块项目国有土地上房屋征收与安置补偿方案》(正式定稿))。

三、征收部门及实施单位

青田县土地和房屋征收工作指导中心为本项目房屋征收部门,负责对征收实施单位在征收范围内的房屋征收与补偿行为的指导、监督、管理。青田县瓯南街道办事处为本项目房屋征收实施单位,负责实施房屋征收和补偿的具体工作。

四、征收补偿安置方式

(一)房屋征收采取货币补偿、产权调换两种补偿安置方式。货币补偿安置方式是指征收人不向被征收人提供安置房而以货币结算补偿的安置方式;产权调换安置方式是指征收人为被征收人提供安置房,安置房与被征收房屋实行差价结算的安置方式。

(二)被征收房屋用途为住宅的,被征收人选择货币补偿安置方式后,可享受《青田县房屋征收收房票安置实施办法(试行)》(〔2023〕2号)。

五、被征收房屋来源分类的认定

(一)被征收人本人或家庭审批建造的供其居住和使用的房屋和建筑,认定为私人建房。
(二)私人建房以外的住宅房屋为非私人建房,其中集资房、房改房、商品房以外的非私人建房住宅用房,其建筑占地面积90㎡以内的房屋,参照私人建房的补偿安置标准征收;占地面积超出90㎡的合法建筑,以证载面积或征收部门认定的面积为准。

六、被征收人及被征收房屋建筑面积、用途的认定

(一)被征收人的认定
被征收人以合法有效的房屋产权证或者经调查、认定的结果确定。
(二)已登记房屋的认定
被征收房屋建筑面积原则上以被征收人的房屋产权证载明的建筑面积为准。
(三)未登记建筑物的认定
1. 未登记建筑物的建筑面积以测绘、认定的结果为准。
2. 未登记建筑物根据《青田县实施<浙江省违法建筑处置规定>细则(暂行)》(青政发〔2014〕62号)、《青田县实施<浙江省违法建筑处置规定>细则(暂行)的补充意见》(青政发〔2014〕101号)、《青田县实施浙江省违法建筑处置规定细则(暂行)的补充意见(二)》(青政发〔2018〕147号)、《青田县国有土地上房屋征收项目范围内未登记建筑认定与处置办法》(青政发〔2021〕33号)认定与处置。

四)被征收房屋用途的认定

1. 被征收房屋用途原则上按照房屋登记记载的用途确定;房屋登记未记载用途或者经城乡规划主管部门依法批准改变用途但未作房屋用途变更登记,按照城乡规划主管部门批准的用途确定。
2. 1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行前已改变房屋用途并以改变后的用途延续使用的,按照改变后的用途确定(需提供营业执照、税务登记等与正常经营相关材料的原件和复印件、并补交土地收益金)。

七、房屋征收评估机构的确定及价值时点、技术标准

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。参加投票确定的候选房地产价格评估机构不得少于三家。

被征收房屋价值和产权调换房屋价值时点为房屋征收决定公告之日。

评估机构依据相关评估办法与《青田县国有土地上房屋征收评估技术指引》(青征〔2021〕8号)进行评估。

八、住宅用房的征收补偿安置

(一)住宅用房的货币补偿

住宅用房的货币补偿安置以被征收房屋证载及认定的建筑面积为准,按被征收房屋的市场评估价值(含超标容积率建筑占地土地价值,不含房屋装修及附属物评估价值,下同)进行补偿,并给予被征收房屋市场评估

价值的30%奖励。

(二)住宅用房的产权调换

1. 住宅用房产权调换安置面积的计算

征收私人住宅用房或者参照私人建房标准非私人住宅用房的,被征收人选择产权调换的以房屋合法建筑面积为准,总层数为一层的被征收房屋可增加100%的安置面积;总层数为二层的被征收房屋可增加50%的安置面积;总层数为三层的被征收房屋可增加33%的安置面积;总层数为四层的被征收房屋可增加25%的安置面积;总层数为五层及以上的被征收房屋可增加20%的安置面积。如住宅楼层不完整的被征收房屋,以纵向切割法计算不同层数的安置面积。

征收集资房、房改房、商品房非私人住宅用房的,被征收人选择产权调换的以房屋合法建筑面积为准,可增加20%的安置面积。

2. 住宅用房产权调换安置地点、户型及土地性质

安置地点:瓯南街道打岩山区块

安置户型:安置房基本户型建筑面积分别为70㎡、90㎡、110㎡、130㎡左右。

安置房土地性质为国有出让,类型为毛坯房。

3. 住宅用房产权调换选房原则

根据所选安置房的合计建筑面积最接近住宅产权调换安置面积的原则。被征收人选择安置房后,剩余安置面积不足20㎡(含本数)的,不再选择安置房。被征收人选择安置房后,剩余安置面积不再继续选择安置房的,其剩余安置面积中原房屋建筑面积部分按货币补偿形式给予补偿。

4. 住宅用房产权调换选房机制

为体现“公开、公正、公平”的原则,选房过程将在公证机构现场公证下进行。分区域、分批次,以户型相同的安置房为一个选房单元进行选房。

被征收人在规定期限内签约,腾空房屋验收合格的,均作为第一批次选择安置房;被征收人超过规定期限签约,腾空房屋的,均作为第二批次选择安置房。

每个批次的被征收人通过“两轮抽签,一次定位”的方法进行选房。具体方法为:首先按被征收人到会议现场报到顺序抽出顺序号,再按顺序号抽出房号。在规定时间内,未到现场且未委托他人抽签的由工作人员代为抽签。

5. 住宅用房产权调换结算

(1)被征收房屋按市场评估价计算价值,安置房按市场评估均价结合层次差、朝向差等因素计算价值(“一房一价”),按88%计算房款。

(2)安置房交付时被征收人应在规定时间内结算房款,逾期不进行结算的,则由征收部门依法对其安置房进行处置。

九、商业用房、“住改商”房屋的征收补偿安置

1. 商业用房、“住改商”房屋的货币补偿安置

商业用房、“住改商”房屋的货币补偿安置以房屋证载及认定的建筑面积为准,按房屋的市场评估价值进行补偿(“住改商”房屋扣除相应补交的土地收益金),并给予房屋的市场评估价值30%的奖励。

2. 商业用房、“住改商”房屋的产权调换安置

(1)安置地点:打岩山项目回建期房,原则上分区域就近安置。

(2)“住改商”房屋安置原则:被征收房屋按“住改商”认定后,剩余住宅可安置面积少于20㎡的,若被征收房屋是唯一合法住宅的,被征收户应选择住宅用房产权调换安置方式,“住改商”房屋原则上选择货币补偿安置方式;若被征收房屋不是唯一合法住宅的,被征收户可以选择住宅用房产权调换安置方式或“住改商”房屋产权调换安置方式中的一种,剩余部分只能选择货币补偿安置方式。

被征收房屋按“住改商”认定并选择产权调换安置方式后,其剩余住宅可安置面积在20㎡—40㎡(不含40㎡)的,原则上只能选择建筑面积为50㎡左右户型的安置房。

(3)安置户型:商业用房、“住改商”房屋安置房按间或商铺安置,安置的户型为建筑面积20㎡、30㎡、40㎡、50㎡、60㎡左右。

(4)选房原则:被征收户根据商业用房、“住改商”房屋按原商业间数(间数可以合并计算,间数不完整的合并计算)和证载及认定的建筑面积在上述五种户型中选择相应的商业用房安置房:

①证载及认定的建筑面积在20㎡以下的,原则上可以选择建筑面积20㎡左右户型的商业用房安置房1间;

②证载及认定的建筑面积在20㎡(含)至30㎡以下的,原则上可以选择建筑面积30㎡左右户型的商业用房安置房1间;

③证载及认定的建筑面积在30㎡(含)至40㎡以下的,原则上可以选择建筑面积40㎡左右户型的商业用房安置房1间;

④证载及认定的建筑面积在40㎡(含)至50㎡以下的,原则上可以选择建筑面积50㎡左右户型的商业用房安置房1间;

⑤证载及认定的建筑面积在50㎡(含)以上的,原则上可以选择建筑面积60㎡左右户型的商业用房安置房1间;

十、其他补偿费

(一)被征收房屋重置价格以及附属物和其他设施的补偿标准参照《关于公布2021年度青田县房屋征收重置价格等相关补偿标准的通知》(青建〔2021〕18号)执行。

(二)临时安置费

1. 被征收人选择货币补偿安置的,其临时安置费计发时间为6个月。
2. 被征收人选择产权调换的,其临时安置费计发时间为:自被征收人取得房屋腾空搬迁证明之日起至安置房交付之日后6个月止。

(1)被征收人由征收人提供临时周转房的,被征收房屋建筑面积在150㎡以内的不再发放临时安置费,被征收房屋建筑面积在150㎡以上的,按每增加1㎡每月增加10元的标准发放临时安置费。(征收人不提供工业生产用房被征收人临时周转房)

(2)安置房交房期限为3年,自被征收人取得房屋腾空搬迁证明之日起开始计算。若逾期交房,被征收人自行落实临时周转用房的,自逾期之日起,其临时安置费按标准的双倍计发;由征收人提供被征收人临时周转用房的,自逾期之日起,另给予其临时安置费,按标准计发。

3. 临时安置费补偿标准详见附件1《临时安置费补偿标准》。

(三)搬家费

住宅房屋被征收人选择货币补偿安置的,其搬家费用按一次计发。住宅房屋被征收人选择产权调换补偿安置的,其搬家费用按二次计发。具体补偿标准见附件2《住宅房屋搬家费补偿标准》。

(四)停产停业损失费、搬迁费

征收工业生产用房造成的停产停业损失费由征收人按被征收工业生产用房价值5%的补偿标准一次性发放。被征收人认为停产停业损失超过前述规定计算的补偿费的,应当向征收人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,由项目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。

征收工业生产用房造成的搬迁费由征收人一次性发放,具体补偿标准见附件3《工业生产用房搬迁费补偿标准》。

十一、企业房屋征收补偿安置

征收国有土地上企业工业生产用房的,由县相关部门根据收储政策进行补偿。征收国有土地上企业其它房屋的,视房屋和土地性质实施征收补偿安置。

十二、签约及房屋腾空奖励

被征收人在XX年XX月XX日XX时前签订征收补偿安置协议的,按被征收房屋市场评估价值(不含房屋装修及附属物评估价值)的2.5%给予奖励,逾期的扣减该奖励;被征收人在征收人规定期限内腾空房屋的,按被征收房屋市场评估价值(不含房屋装修及附属物评

估价值)的2.5%给予奖励,逾期的扣减该奖励。被依法强制拆除的,奖励资金不予享受。

十三、征收补偿费的结算

被征收房屋的补偿款以及附属物补偿费、搬家费、签约奖励、房屋腾空奖励及第一年的临时安置费等款项按协议约定的条件、时间和方式结算。征收协议生效后,在政府规定期限内腾空房屋验收合格之后的一个月內支付。若被征收人申请“房票”的,其房屋征收补偿款按“房票”的有关规定结算。

十三、本项目签约期限内双方签订征收补偿协议书即生效;在本项目签约期限内,未签订征收补偿协议书的被征收人,征收部门将依照《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十二条的规定向县人民政府提出补偿决定方案,由县人民政府依照法定程序作出补偿决定。

十四、本方案未尽事宜,按照相关法律法规及我县有关政策的规定执行。

附件1

临时安置补助费标准

被征收房屋 建筑面积	住宅房屋补偿标准		工业生产 用房补偿标准	
	每月(元)	每年(元)	计量单位	单价
50㎡以下	800	9600	平方米	15元/月
50㎡(含) —100㎡	1200	14400		
100㎡(含) —150㎡	1600	19200		

选择货币补偿安置的,临时安置费计发时间为6个月;选择产权调换的,临时安置费计发时间自被征收人取得房屋腾空搬迁证明之日起至安置房交付之日后6个月止。住宅房屋150㎡以上的,每增加1㎡每月增加10元。

附件2

住宅房屋搬家费补偿标准

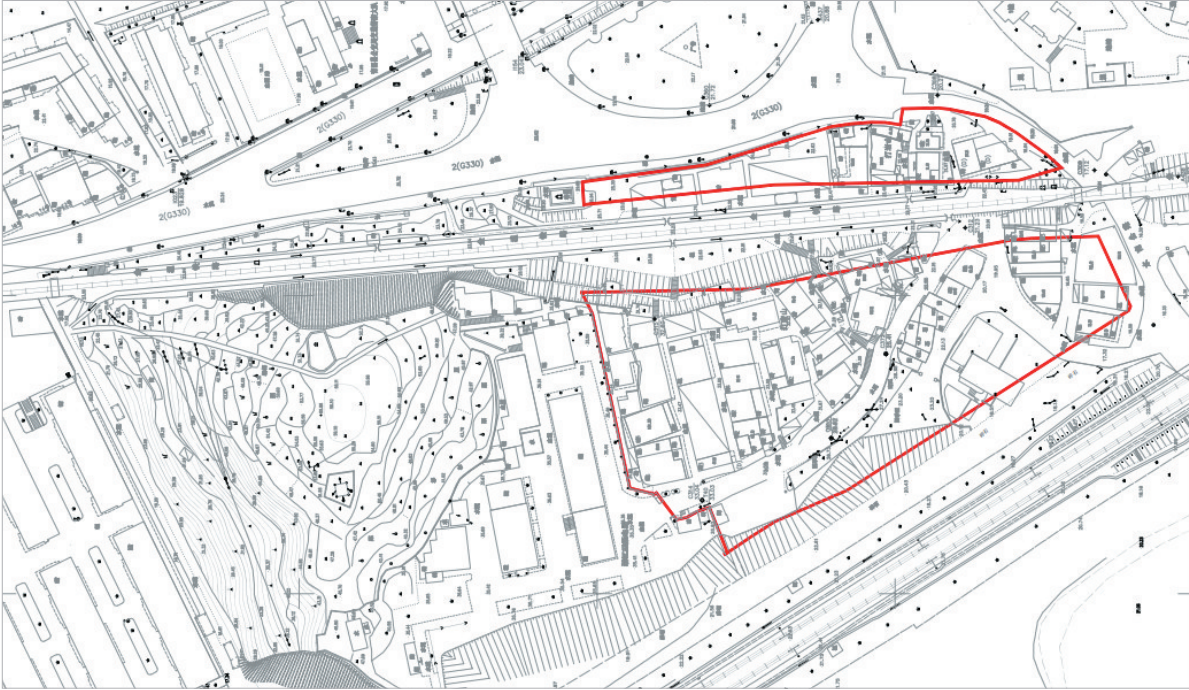
被征收房屋建筑面积	补偿标准(元/次)	补助次数
100㎡以下	1500	2次
100㎡(含)—200㎡	2000	2次
200㎡(含)—400㎡	2500	2次
400㎡以上	3000	2次

附件3

工业生产用房搬迁费补偿标准

类别	工业生产用房搬迁费
计量单位	平方米
单价(元)	50
补助次数	1次

若对搬迁费标准有异议的,由项目评估机构进行评估。



青田县瓯南街道打岩山区块项目拟征收范围图



青田公益广告
Qingtian Public service advertisement



斑马线旁礼让人

文明新风拂青田