

龙泉市人民政府

公告

〔2023〕第5号

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，龙泉市人民政府已对《龙泉市棋盘山区块基础设施综合提升项目——道路改造工程（林岭线）国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》（以下简称《方案》）进行了论证，现予以公告，征求公众意见。

一、征求意见期限

2023年3月13日至2023年4月11日，共30天。

二、征求意见的途径和方式

被征收人认为《方案》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，应当在征求意见期限内将相应意见反馈至市征储中心（龙泉市剑池西路92号），并附本人身份证明和房屋权属证明。

对《方案》有意见或者建议的单位和个人，请在征求意见期限内以电子邮件、信函、传真等方式反映，单位反映情况请加盖单位公章，个人反映情况请留下联系人姓名、电话、地址、邮政编码。

送交书面意见和信函邮寄地址：龙泉市剑池西路92号（市征储中心）。

联系人：陈志海

联系电话：0578-7112768 传真：0578-7113362

电子邮件：1297043285@qq.com



（此件公开发布）

龙泉市棋盘山区块基础设施综合提升项目——道路改造工程（林岭线）国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）

为确保龙泉市棋盘山区块基础设施综合提升项目——道路改造工程（林岭线）的顺利实施，保障被征收房屋所有权人的合法权益，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》《龙泉市国有土地上房屋征收与补偿办法》《龙泉市房屋征收“房票”安置办法（试行）》等有关规定，结合该项目的实际情况，制定本征收补偿方案。

一、征收范围

征收红线范围为：东至后沙路与林岭线交叉路口，南至崇仁寺广场-老水泥厂区块，西至东大桥桥头，北至瓯江-老啤酒厂区块（详见龙泉市棋盘山区块基础设施综合提升项目——道路改造工程（林岭线）房屋拟征收红线图）。

二、征收部门及实施单位

本项目的征收部门：龙泉市土地房屋征收与储备中心

本项目征收实施单位：龙泉市人民政府剑池街道办事处，征收部门委托的征收实施单位。

三、征收评估时点

房屋征收决定公告之日。

四、征收时间

(一) 征收时间：本补偿方案公告发布之日起至本项目结束。

(二) 签约期限：本补偿方案公告发布之日起至 2023 年 XX 月 XX 日。

(三) 享受协议签约奖时间：

1. 在 XX 年 XX 月 XX 日 24 时前签订协议的，按户全额享受协议签约奖；XX 年 XX 月 XX 日 24 时后签订协议的按日减少提前签约奖励。

2. 在 XX 年 XX 月 XX 日 24 时前签订协议的，按被征收房屋的合法建筑面积全额享受协议签约奖；XX 年 XX 月 XX 日 24 时后签订协议的按日减少协议签约奖励。

(四) 享受腾空搬迁奖时间：

在 XX 年 XX 月 XX 日 24 时前腾空的，按被征收房屋的合法建筑面积全额享受腾空奖励；XX 年 XX 月 XX 日 24 时后腾空的按日减少腾空奖励。

五、“户”的认定

被征收人以合法有效的房屋产权证（不动产权证）或者经调查、认定出具的产权认定材料计户。被征收房屋属于共有产权的，以共有人作为一户予以补偿安置。

六、被征收房屋建筑面积的确定及用途的认定

(一) 被征收房屋建筑面积，按照《中华人民共和国不动产权证书》《中华人民共和国房屋所有权证》或其他合法有效的房

产凭证记载的建筑面积计算；被征收人或房屋征收部门对证载面积有异议的可以申请不动产登记中心复核，并按复核结果计算。

（二）被征收房屋用途按照不动产权证书、房屋所有权证记载的用途确定；不动产权证书、房屋所有权证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的，按照城乡规划主管部门批准的用途确定。

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。

（三）龙泉市土地和房屋征收未经登记房屋认定工作领导小组对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理，在房屋征收范围内向被征收人公布。

七、房屋评估

（一）被征收房屋的价值，由被征收人协商选定的具有相应资质房地产价格评估机构评估确定（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）。被征收房屋价值的补偿，不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价值；被征收房屋价值和用于产权调换房屋的价值，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。

（二）被征收人或房屋征收部门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。

(三) 被征收人或房屋征收部门对房地产价格评估机构的复核结果有异议的,应当自收到复核结果之日起十日内,向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

八、住宅用房补偿

征收住宅房屋的,被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。

(一) 货币补偿

货币补偿是指在房屋征收补偿中,以市场评估价为标准,对被征收房屋的所有权人进行货币形式的补偿。货币补偿的内容包括:

1. 被征收房屋的价值:按照房屋征收评估办法评估确定。其中房屋内装饰装修及附属物价值,按照《关于公布 2020 年度龙泉市房屋征收重置价格等相关补偿标准的通知》文件,并结合成新予以确定,无参照补偿标准的由房地产评估机构结合市场价评估确定;

2. 搬迁费:给予每户 3000 元搬迁费,被征收房屋的合法建筑面积超过 80 平方米的,超过部分再按每平方米 10 元给予补偿;

3. 临时安置费:房屋征收部门一次性支付 6 个月的临时安置费,临时安置费标准根据被征收房屋的合法建筑面积,以每月每平方米 15 元补偿;

4. 购房补助:被征收人在征收决定的规定期限内签订协议并腾空的,根据被征收房屋的合法建筑面积,给予被征收人每平方米 1200 元的购房补助;

5. 协议签约奖：被征收人在规定签约时间内签订协议的，给予每户 20000 元奖励，超出规定时间签订协议的按 5 天计，每推迟一天减少 4000 元；同时，在规定时间内签订协议的，根据被征收房屋的合法建筑面积，给予每平方米 300 元的奖励，超出规定时间签订协议的按 5 天计，每推迟一天每平方米减少 60 元；

6. 腾空搬迁奖：被征收人在规定时间内腾空的，根据被征收房屋的合法建筑面积，给予每平方米 600 元的奖励，超出规定时间腾空的按 5 天计，每推迟一天每平方米减少 120 元；

7. 货币补偿奖励：选择货币补偿的被征收人，在征收决定的规定期限内签订协议并腾空的，再给予合法建筑的评估价值（不含装饰装修及附属物价值）的 10% 奖励。

（二）产权调换

产权调换是指由征收人提供用于产权调换的房屋与被征收房屋进行调换，计算价格后，结清差价。选择产权调换的被征收房屋按货币补偿标准计算补偿总价。

1. 安置房源

龙泉市棋盘山区块基础设施综合提升项目——道路改造工程（林岭线）安置房源为安置期房，建设地点：城东花园二期（具体根据安置房规划方案确定）。安置期房为多层、高层建筑，其套型建筑面积（含公摊面积）：约 80 平方米、约 95 平方米、约 110 平方米、约 120 平方米四种户型（此为初步设计方案，最终以选房现场公布的房源清单为准）。安置期房房源为龙泉北互通

连接线工程项目房屋征收区块选择产权调换被征收户安置后的房源。

2. 选择产权调换的安置面积

以被征收房屋合法建筑面积为基数，可以选择扩大 27 平方米的安置房，再向建筑面积最接近的安置用房套型上靠确定，被征收人选择产权调换安置房面积大于被征收房屋合法建筑面积，在 27 平方米（含 27 平方米）以内的，按安置房评估价格进行结算，超出 27 平方米部分按交房时的同类地段商品房市场评估价结算。

被征收房屋合法建筑面积超过安置用房最大套型面积的，可以选择一套以上的安置用房，但安置用房总面积不得超出被征收房屋合法建筑面积加 45 平方米之和，如被征收人自愿放弃选择多套安置用房，超出的合法建筑面积价值按货币补偿标准予以补偿。

被征收人在同一征收区块有多处房屋的，面积可合并计算。

3. 安置用房的优惠政策

（1）安置用房每单元设置一部电梯的，按安置用房建筑面积的 5% 进行补助（补助价值算式：安置用房建筑面积 × 5% × 安置房评估单价）；安置用房每单元设置二部电梯的，按安置用房建筑面积的 7% 进行补助（补助价值算式：安置用房建筑面积 × 7% × 安置房评估单价）。

（2）区块内被征收房屋是产权人唯一住宅且合法建筑面积低于 45 平方米的，选择安置房时，被征收房屋合法面积统一按

建筑面积为 45 平方米计算(如被征收房屋合法面积为 30 平方米, 可选择的安置房面积为 $45+27=72$ 平方米再向上靠, 即 80 平方米。结算时按 30 平方米补偿, 72 平方米按安置价, 8 平方米按同类地段商品房市场评估价)。

4. 安置用房交付时限与结算

(1) 龙泉市棋盘山区块基础设施综合提升项目——道路改造工程(林岭线)的被征收人选择期房仅为新建多层建筑的, 过渡期限为被征收区块房屋腾空期限满后 24 个月内; 选择期房有新建高层建筑的, 过渡期限为被征收区块房屋腾空期限满后 36 个月内;

(2) 房屋征收部门超过过渡期限未交付用于产权调换的房屋, 被征收人有权另行选择货币补偿方式。过渡期限届满后超过 24 个月仍未交付用于产权调换房屋的, 被征收人有权要求提供其他用于产权调换房屋;

(3) 被征收人自行解决周转用房的, 房屋征收部门支付被征收人自腾空之月起至用于产权调换房屋交付后 6 个月的临时安置费; 超过过渡期限房屋征收部门未提供安置用房的, 自逾期之日起按最新标准的二倍支付被征收人临时安置费; 被征收人选择产权调换的, 给予每户二次搬迁费;

(4) 选择产权调换安置期房面积大于被征收房屋合法建筑面积的被征收人按被征收房屋合法建筑面积计算临时安置费和二次搬迁费;

(5) 选择产权调换安置期房面积小于被征收房屋合法建筑面积的被征收人按安置期房面积计算临时安置费和二次搬迁费;

(6) 选择产权调换安置期房面积大于被征收房屋合法建筑面积在单套 27 平方米 (含 27 平方米)、多套 45 平方米 (含 45 平方米) 以内的按安置房评估价格进行结算, 超出部分按交房时的同类地段商品房市场评估价结算。

5. 选房机制

具体选房细则由房屋征收部门另行拟定。

九、困难家庭的优惠政策

被征收人属于低收入住房困难家庭, 且被征收房屋建筑面积少于 45 平方米 (市区内有其他住宅的合并计算) 的, 经审查, 在征收红线范围内公示无异议, 选择货币补偿的, 按 45 平方米建筑面积的房屋给予补偿; 符合廉租住房保障条件的, 按规定纳入廉租住房保障范围; 选择产权调换的, 按 45 平方米建筑面积的房屋与用于产权调换房屋进行调换, 计算价格后结清差价。

征收个人住宅, 被征收人属于残疾人的, 应当本着就地、就近、方便残疾人生活的原则, 在安置的地段、楼层上予以适当照顾。

被征收人属于享受最低生活保障待遇的残疾人, 发放临时安置费、搬迁费和停产停业损失补助费时, 按照规定标准提高 30%; 选择产权调换的, 在差价结算方面给予 20% 优惠。被征收人在征收区域内有一处以上房屋的, 只可享受一处。

十、直管公有住宅房屋

(一) 房屋原承租人符合房改条件的, 可以申请按照房改政策购买承租的公有住房, 再按个人住宅房屋进行补偿。

(二) 房屋承租人不具备房改条件, 但符合公共租赁住房条件的, 纳入保障范围。

(三) 房屋承租人既不符合房改条件, 又不符合公共租赁住房条件的, 解除房屋租赁关系。

市住房保障和房屋管理中心负责做好直管公房的腾空工作。

十一、单位自管住宅用房

(一) 房屋原承租人符合房改条件的, 经产权单位同意, 按房改政策办理房改手续后, 再按个人住宅房屋进行补偿。

(二) 房屋承租人不具备房改条件, 但符合社会保障性住房条件的, 纳入保障范围。

(三) 房屋承租人既不具备房改条件, 也不符合住房保障条件的, 解除房屋租赁关系。

各房屋产权所属单位负责做好自管公房的腾空工作。

十二、工业用地用房补偿

(一) 征收工业用房, 未改变用途的, 被征收工业用房价值按被征收区块类似住宅的房地产市场评估价值的 50% 确定。确定为办公楼、综合用房、住宅或宿舍等的工业用房, 其价值按被征收区块类似住宅的房地产市场评估价值的 60% 确定。

(二) 未达标准容积率的土地面积按土地评估价予以补偿。
未达标准容积率的土地面积=土地使用权证使用面积-房屋产权证建筑面积/标准容积率。工业用房标准容积率为 0.6。

（三）被征收工业用房内装饰装修及附属物价值按同区块住宅房屋内装饰装修及附属物标准予以补偿。

（四）征收工业用房，房屋产权证登记为（仓储、厂房）的工业用房，给予被征收人一次性停产停业损失的经济补偿，补偿标准为被征收工业用房价值的 5% 计算。

（五）协议签约奖：被征收企业在规定签约时间前签订协议的，给予每户 50000 元奖励，超出规定时间签订协议的每推迟一天减少 10000 元；同时，在规定时间内签订协议的，根据被征收房屋的合法建筑面积，给予每平方米 300 元的奖励，超出规定时间签订协议的按 5 天计，每推迟一天每平方米减少 60 元。

（六）腾空搬迁奖：被征收企业在规定时间内腾空的，根据被征收房屋的合法建筑面积，给予每平方米 600 元的奖励，超出规定时间腾空的按 5 天计，每推迟一天每平方米减少 120 元。

（七）征收工业用房，搬迁费按房屋合法建筑面积给予每平方米 35 元搬迁费；特种机械设备搬迁费由具有相应资质的评估机构评估确定；临时安置费一次性支付 6 个月的临时安置费，临时安置费标准根据被征收房屋合法建筑面积，以每月每平方米 15 元补偿。

十三、商业、办公用房的补偿

征收非工业用地上商业、办公用房的，被征收人可以选择货币补偿或产权调换。

（一）货币补偿

1. 被征收房屋的价值：按照房屋征收评估办法评估确定。其中房屋内装饰装修及附属物价值，按照《关于公布 2020 年度龙海市房屋征收重置价格等相关补偿标准的通知》文件，并结合成新予以确定，无参照补偿标准的由房地产评估机构结合市场价评估确定；

2. 搬迁费：给予每户 3000 元搬迁费，被征收房屋的合法建筑面积超过 80 平方米的，超过部分再按每平方米 10 元给予补偿；特种机械设备搬迁费由具有相应资质的评估机构评估确定；

3. 临时安置费：房屋征收部门一次性支付 6 个月的临时安置费，临时安置费标准根据被征收房屋的合法建筑面积，以每月每平方米 15 元补偿；

4. 购房补助：被征收人在征收决定的规定期限内签订协议并腾空的，给予被征收房屋价值 20% 的购房补助；

5. 协议签约奖：被征收人在规定签约时间内签订协议的，给予每户 20000 元奖励，超出规定时间签订协议的按 5 天计，每推迟一天减少 4000 元；同时，在规定时间内签订协议的，根据被征收房屋的合法建筑面积，给予每平方米 300 元的奖励，超出规定时间签订协议的按 5 天计，每推迟一天每平方米减少 60 元；

6. 腾空搬迁奖：被征收人在规定时间内腾空的，根据被征收房屋的合法建筑面积，给予每平方米 600 元的奖励，超出规定时间腾空的按 5 天计，每推迟一天每平方米减少 120 元；

7. 停产停业损失补偿：对造成的停产停业损失，按被征收房

屋价值的 5%计算，给予被征收人一次性经济补偿。征收决定公告发布时已停产停业闲置的，不予补偿。

（二）产权调换

产权调换是指由征收人提供用于产权调换的房屋与被征收房屋进行调换，计算价格后，结清差价（被征收房屋价值按货币补偿标准计算）。

1. 安置房源

安置房源为安置期房，建设地点城东花园二期规划建设商业、办公用房。

2. 选择产权调换的可安置面积

以被征收房屋合法建筑面积为基数，向建筑面积最接近的安置用房套型确定。

3. 选择产权调换的临时安置费和搬迁费

被征收人自行解决周转用房的，房屋征收部门支付被征收人自腾空之月起至用于产权调换房屋交付后 6 个月的临时安置费；被征收人选择产权调换的，给予每户二次搬迁费。

4. 选房机制

具体选房细则由房屋征收部门另行拟定。

十四、“住改非”的认定与补偿

（一）“住改非”房屋的认定

1990 年 4 月 1 日以后将临街(路)底层住宅房屋改作经营性用房，并符合以下条件的简称为“住改非”。

1. 被征收人提供合法有效的营业执照，且营业执照上标明的

营业地点为被征收房屋，办理税务登记并具有与正常生产经营相关的纳税凭证。

2. 在房屋征收决定公告发布之日起前连续经营两年以上（含两年）。

3. 现状尚在正常经营，但存在相关证照缺失等特殊情况的，由龙泉市土地和房屋征收未经登记房屋认定工作领导小组认定。

（二）“住改非”面积的确认

自然间进深在 5 米以内的按实际计算，进深超过 5 米的按 5 米计算。

（三）“住改非”房屋按以下标准补偿

1. 被征收人在征收决定的规定期限内签订协议并腾空的，按原房屋登记用途进行补偿。

2. 相关证照齐全的再给予按照经营性用房评估价值的 30% 补偿；相关证照缺失等特殊情况的，经龙泉市土地和房屋征收未经登记房屋认定工作领导小组认定为经营性用房的再给予按照经营性用房评估价值的 25% 补偿。

3. 对造成的停产停业损失，按被征收经营性用房价值的 5% 计算，给予被征收人一次性经济补偿；征收决定公告发布时已停产停业闲置的，不予补偿。

4. 对经营性用房部分房屋按户再给予一次搬迁费补助。

5. 原法定用途市场评估价值加上补贴之和不能超过被征收经营性用房的评估价数额。

(四) 其他用途房屋改作经营性用房的参照“住改非”房屋标准征收补偿安置。

十五、住宅房屋用于生产经营的认定和补助

征收公告发布之日前，合法住宅房屋底层用于生产经营，有营业证照，尚在生产经营，且相应证照上标明的地点为被征收房屋的，给予相应停产停业补助。

在规定时间内腾空搬迁的，按以下标准给予停产停业补助：

1. 实际使用（含租用）面积小于等于 50 平方米的，给予一次性补助 20000 元；
2. 实际使用（含租用）面积大于 50 平方米小于等于 100 平方米的，给予一次性补助 40000 元；
3. 实际使用（含租用）面积大于 100 平方米以上的，给予一次性补助 50000 元。

在规定时间内没有腾空搬迁的，不予补助。

十六、住宅房屋用于宾馆、酒店等经营性用房的认定和补偿

征收公告发布之日前，合法住宅房屋用于宾馆、酒店等经营性用途的，有营业证照，尚在生产经营，且相应证照上标明的地点为被征收房屋的，在征收决定的规定期限内签订协议并腾空的，给予相应补偿。

对造成的停产停业损失，按实际使用经营性用房价值的 5% 计算，给予被征收人一次性经济补偿（享受过“住改非”政策补

偿，相应部分房屋不再重复享受），征收决定公告发布时已停产停业闲置的，不予补偿。

对经营性用房部分房屋面积小于 300 平方米的按经营户给予 20000 元搬迁补助，面积大于 300 平方米（含 300 平方米）的按经营户给予 30000 元搬迁补助。

十七、征收补偿款结算办法

（一）被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门、征收实施单位应在征收补偿协议签订生效后，支付被征收房屋价值补偿款；腾空验收合格之日起与被征收人办理货币补偿金的剩余结算手续。本项目全部房屋腾空验收后 60 个工作日内结算完毕。

（二）被征收人选择产权调换并自行解决周转房的，在征收补偿协议签约生效后可支取的补偿款项明确为：

1. 被征收房屋补偿总金额小于安置期房基准价值（安置期房面积×期房基准价）的，可以一次性领取 24 个月（高层 36 个月）的临时安置费、每户 20000 元协议签约奖和二次搬迁费。

2. 被征收房屋补偿总金额大于安置期房基准价值（安置期房面积×期房基准价）且差额超过 24 个月（高层 36 个月）临时安置费、每户 20000 元协议签约奖和二次搬迁费之和的，可领取差额补偿款；被征收房屋补偿总金额大于安置期房基准价值（安置期房面积×期房基准价）但差额小于 24 个月（高层 36 个月）临时安置费、每户 20000 元协议签约奖和二次搬迁费之和的，可一次性

领取 24 个月(高层 36 个月)的临时安置费、每户 20000 元协议签约奖和二次搬迁费。

领取以上款项后，被征收房屋剩余补偿款和产权调换房屋价值应在产权调换房屋交付时一并结算，多退少补。

十八、“房票”安置

选择货币安置的被征收人在货币补偿款结算之日起 30 日内（并已完成房屋腾空的），可自愿申请与市土地房屋征收与储备中心签订房票安置协议。

1. 房票面值的按货币补偿标准计算的房屋总补偿价值中经被征收人申请确定纳入房票面值的房票部分价值和房票补贴两部分组成。

2. 房票的额度遵循最低限额原则，被征收人申请购买房票的最低额度应在被征收房屋总补偿款的 80%(含)以上或 100 万(含)以上。

3. 被征收人使用房票购买规定房源的，给予确定房票部分价值 6%的补贴。

4. 房票房源为：(1)时代风华、云居福邸、美林悦府、翡翠江苑、春风蘭园南北区、金地云著、鼎丰大厦。(2)房票使用期限内其他纳入房票房源库的房源。

5. 房票全额使用的，再给予确定房票部分价值 3%的奖励。

6. 房票自开具之日起，使用期限原则上为 24 个月，被征收人在 24 个月内未使用房票购房的，可向市土地房屋征收与储备

中心申请收回注销，由项目实施单位按确定房票部分价值支付（不计利息）。

7. 房票面值未使用部分不享受相对应补贴。房票面值高于第一次购买房屋价值的部分，经结算后允许折为二次房票使用；购买房屋的总价值高于房票面值部分的，由被征收人自行补差，补差部分不再享受房票补贴和奖励。

8. 具体“房票”安置办法按《龙泉市房屋征收“房票”安置办法（试行）》（龙政发〔2022〕30号）文件执行。

十九、签约期限内达不成征收协议或产权人不明确的处理方法

房屋征收部门与被征收人在房屋征收补偿方案确定的签约期限内达不成房屋征收补偿协议，或被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门向市人民政府提出补偿决定方案。补偿决定方案包括货币补偿和产权调换两种补偿方式及相应的补偿标准。

市人民政府对补偿决定方案进行审查，并将补偿决定方案送达被征收人。被征收人应当自补偿决定方案送达之日起15日内，提出意见并选择补偿方式。市人民政府送达补偿决定方案时需书面告知被征收人，其逾期不选择补偿方式的，补偿方式由补偿决定确定。

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，在补偿决定确定的期限内又不搬迁腾空的，由市人民政府依法申请人民法院强制执行。

二十、本方案自发布之日起施行。本方案未尽事宜，按相关法律法规及我市有关政策执行。

龙泉市棋盘山区块基础设施综合提升项目一道路 改造工程（林岭线）土地和房屋拟征收红线图

