

(上接3版)

1.被征收人选择货币补偿的:按照房地产价格评估机构评估的被征收房屋价值予以补偿。

2.被征收人选择房屋产权调换的:在房屋征收部门提供的用于产权调换房屋中选择。

(1)用于产权调换的房屋,位于南苑区块旧城区改建项目范围内(丽州南路 千鸿路 城南路 永康江(南溪)合围区域),土地性质为国有出让,建筑面积分为60平方米、75平方米、90平方米、110平方米、130平方米和150平方米等六种户型的水平式住宅套房,建筑面积以实测面积为准。房屋交付时间为自被征收人搬迁之日起36个月内。

(2)水平式住宅套房安置的,被征收房屋合法建筑面积与安置房建筑面积相同部分按市场评估价进行找差;安置权益面积内超过被征收房屋合法建筑面积部分(奖励面积)按4996元/平方米收取安置权益综合价;因户型关系超出安置权益面积,超出部分的房款按市场评估价收取;因户型关系不足安置权益面积,不足部分按市场评估价给予货币补偿。

(3)具体选房办法由房屋征收部门在征收范围内公布。

3.被征收人选择房票安置的:被征收房屋合法建筑部分比照产权调换进行市场价评估找差;奖励面积按4996元/平方米计算安置权益综合价,在房票票面金额中扣除。房票安置按《永康市房屋征收补偿房票安置办法(试行)》执行。

(二)被征收房屋为非住宅用途的

1.工业用地按《永康市工业用地收储暂行规定》(永政办发[2022]38号)补偿。

2.其他非住宅用途房屋,被征收人可以选择货币补偿或产权调换。选择产权调换的,采用同用途调换,按市场评估价找差。

(三)工业用地已转为住宅用地或违法用地补办为住宅用地的

1.被征收人选择货币补偿的,根据现状按住宅用地市场评估价补偿。

2.被征收人选择产权调换的,按以下方式补偿:

(1)转住宅用地后保留原状未按批准用途开发建设的:批准建筑占地面积300平方米以下部分,按该部分建筑占地面积1:3.5计算安置权益面积;批准建筑占地面积超过300平方米至1000平方米以下部分,按该部分建筑占地面积1:2计算安置权益面积;批准建筑占地面积超过1000平方米至2000平方米以下部分,按该部分建筑占地面积1:1.5计算安置权益面积;批准建筑占地面积超过2000平方米以上部分,按该部分建筑占地面积1:1计算安置权益面积。或选择按现状住宅用地市场评估价实行等价调换。转住宅后用地已分割的,必须合并为同一宗用地计算安置权益面积。安置权益面积按4996元/平方米收取安置权益综合价。原合法工业用地上经产权登记的建筑物予以重置价结合成新补偿,不享受除搬迁费之外的其他补偿及征收奖励。

(2)转住宅用地后已建设房屋且在批准建筑占地面积内按规划审批办理房产登记的,可按被征收房屋产权登记建筑面积1:1计算安置权益面积或参照转住宅用地后保留原状未按批准用途开发建设的安置方式计算权益面积。超出批准建筑占地面积的部分,相应的房产面积不计入安置权益面积,不享受除重置价结合成新补偿之外的其他补偿及征收奖励。

3.被征收人选择房票安置的:被征收房屋合法建筑部分比照产权调换进行市场价评估找差;奖励面积按4996元/平方米计算安置权益综合价,在房票票面金额中扣除。房票安置按《永康市房屋征收补偿房票安置办法(试行)》执

行。

七、搬迁费、临时安置费、停产停业损失等补偿标准

(一)搬迁费的补偿标准

1.被征收房屋合法建筑面积100平方米以下的,搬迁费按每户2000元补偿,超出100平方米部分,搬迁费按每平方米7元计算。

2.选择货币补偿或房票安置的,搬迁费按1次补偿,选择产权调换的,搬迁费按2次补偿。

3.搬迁过程中涉及机器设备的拆卸费、搬运费、安装费、调试费和搬迁后无法恢复使用的生产设备重置费等费用,可协商确定;协商不成的,可以委托具有相应资质的评估机构进行评估,并按照评估结果支付补偿费用。

(二)临时安置费的补偿标准

1.临时安置费补偿标准:每平方米每月15元(按被征收房屋合法建筑面积计算)。临时安置费每月少于750元的,按每月750元计算。

被征收人选择货币补偿的,不计算临时安置费。

被征收人选择房票安置的,临时安置费按6个月计算。

被征收人选择房屋产权调换的,临时安置费自房屋通过腾空验收之日起至安置房交付后,再加6个月计算。超过征收补偿协议约定的过渡期限未交付安置房的,自逾期之日起,按永康市人民政府公布的最新标准的2倍支付临时安置费。

2.对年满70周岁(以房屋征收决定公告之日为准)的被征收房屋产权人,给予5000元/人的一次性临时过渡租房补助。

(三)停产停业损失的补偿标准

被征收房屋为从事生产、经营的非住宅的,停产停业损失费按被征收房屋价值的5%计算。

被征收人认为停产停业损失超过前款规定的补偿费,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,房屋征收部门应当与被征收人共同委托具有相应资质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。

(四)其他补偿标准

1.被征收房屋系房屋交付使用后加装水电、一户一表、管道煤气初装费按如下标准补偿:

(1)自来水 一户一表:每户补偿850元。

(2)电 一户一表:每户补偿240元。

(3)管道燃气设施改造费补偿标准:多层、高层住宅套房1500元/户,排屋、别墅3500元/户。

2.电话、宽带移机:每门补偿108元。

3.数字电视补偿费:每户补偿150元。

4.空调移机补偿费:每台补偿500元。

5.热水器拆装费:空气能热水器、太阳能热水器每台补偿500元,燃气、电热水器每台补偿200元。

上述条款中未尽事项,可由双方协商确定补偿价格。协商不成的,由房屋征收部门与被征收人共同委托依法设立的评估机构进行评估,并按照评估结果给予补偿。

被征收人选择货币补偿或房票安置的,固定电话、网络、数字电视、空调、空气能热水器、太阳能热水器、电(燃气)热水器拆装补偿费,按1次补偿;选择房屋产权调换的,按2次补偿。

(五)临街临巷补偿标准

土地登记用途为非商业但实际用于经营的,至房屋征收决定公告之日止,已办理营业执照且营业满两年的被征收临街临巷房屋(第一层),用途按原登记用途认定,临街临巷补偿按指导价(详见附件)结合实际情况评估确定。

八、征收奖励

(一)评估奖励

被征收人在规定期限内,配合房地产价格评估机构做好被征收房屋评估工作的,每户奖励10000元。

(二)签约奖励

签约期限为45天,第一阶段30天,第二阶段10天,第三阶段5天,每个阶段具体时间另行公布。

被征收人在规定阶段内签订房屋征收补偿协议的,根据原房屋合法建筑面积按以下标准给予奖励:第一阶段签约的,按400元/平方米的标准奖励;第二阶段签约的,按200元/平方米的标准奖励;第三阶段签约的,按100元/平方米的标准奖励。未在规定期限内签约的,不予奖励。

签约时间排序(包括区域内国有与集体土地上房屋;签约时间相同的,按腾空时间排序,下同)为安置房抓顺序的顺序;按签约时间排序,可优先领取补偿款,被征收人每户可优先选择一个车位。具体操作办法在选房方案中制定。

(三)腾空奖励

腾空期限为30天(具体时间另行公布)。被征收人在房屋征收决定规定期限内腾空房屋、交付钥匙,未造成被征收房屋结构破坏,门、窗齐全,水、电、管线保持原样,结清水费、电费费用的,根据原房屋合法建筑面积按以下标准给予奖励:第1天到第20天腾空的,按400元/平方米的标准奖励;第21天到第26天腾空的,按200元/平方米的标准奖励;第27天到30天腾空的,按100元/平方米的标准奖励。

(四)住宅安置奖励

1.被征收房屋为水平式住宅套房(商品房、房改房),安置为水平式住宅套房的,安置权益面积按1:1.2计算,奖励的权益面积小于20平方米的按20平方米计算,最高不超过30平方米。

套内分割已办理产权登记的,合并为一套计算奖励安置权益面积。

2.被征收房屋为垂直式住宅楼房(自建房、幢房),安置为水平式住宅套房的,可选择按被征收房屋合法建筑面积1:1或合法建筑占地面积1:3.5计算安置房权益面积。垂直式住宅楼房已分层分割办理产权登记的,按产权登记建筑面积1:1计算权益面积。

被征收的垂直式住宅楼房按合法建筑面积给予500元/平方米的奖励。

3.被征收人未在规定期限内通过腾空验收的,不享受面积奖励和货币奖励,安置权益面积按被征收房屋合法建筑面积1:1计算。

(五)临时过渡奖励

临时过渡奖励按被征收房屋合法建筑面积每平方米每月5元计算。被征收人选择房屋产权调换的,临时过渡奖励自房屋通过腾空验收之日起至安置房交付后,再加6个月计算。被征收人选择房票安置的,临时过渡奖励按6个月计算。

(六)其他奖励

1.被征收房屋合法建筑占地上未经产权登记或未经产权认定的建筑面积,按重置价结合成新的80%计算价值予以奖励,不享受其他权益。

2.被征收人每户可选择按10万元/个购买一个标准车位;或选择租用一个人防车位,租期20年,租金3万元/个,租期届满后,原承租人可优先续租,续租租金按续租时点市场评估价的70%计算。购买或租用第2个及以上车位的按市场评估价计算。

(七)被征收房屋未在规定期限内通过腾空验收的,不享受评估奖、签约奖、腾空奖、住宅安置奖励、临时过渡奖励及其他奖励。

九、户数计算规定

(一)同一宗地同一产权人的,按一户计户。

(二)同一宗地不同产权人的,分开

计户。

(三)不同宗地同一产权人的,分开计户。

十、房屋评估机构的选定

被征收人协商选定房地产价格评估机构的期限为10日,自房屋征收决定公告发布的次日开始计算。经协商,产生有四分之三以上的被征收人共同签字认可的房地产价格评估机构的,视为共同协商选定。

房屋征收决定公告后10日内仍不能协商选定的,由房屋征收部门采取抽签等方式随机确定,并经公证机构现场公证。参与随机确定的候选房地产价格评估机构不得少于3家。

十一、对评估结果有异议的处理办法

被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的,应当自收到评估报告之日起10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。

被征收人或者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10日内,向金华市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

十二、房屋产权认定

(一)已经产权登记的房屋,按产权登记情况认定。

(二)未经产权登记房屋的认定及处理。

下列未经产权登记的房屋经认定,公示(5个工作日)无异议的,可参照合法建筑由房屋征收部门予以补偿。

1.1984年1月5日国务院《城市规划条例》施行前已经建造的房屋,未拆(改、翻)建的,按现状认定。

2.1984年1月5日国务院《城市规划条例》施行后至1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行前建造的房屋,未拆(改、翻)建的,当事人能够提供下列证明材料之一的,按审批内容结合现状认定:

(1)土地权属证明或建设用地批准文件;

(2)建设许可证,并按许可范围建造的;

(3)乡(镇)人民政府建房批准文件或者其他有关部门的建房批准文件。

3.1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行后建造的房屋,被征收人能够提供下列证明材料的,可结合规划许可情况予以认定:

(1)建设工程规划许可文件;

(2)建设用地批准文件、拆迁安置协议原件;

(3)其他证明材料。

(三)特殊事项的产权认定。

1.已分别办理房屋所有权、土地使用权登记,房屋所有权多次转移、土地使用权未同步转移,导致房屋、土地权利主体不一致的,经查阅登记簿,房屋权属关系变动清晰的,可以按照不动产转移登记的规定,由房屋所有权人出具书面具结书并单方申请办理房地权利主体一致的不动产登记,经公示(5个工作日)无异议或异议不成立的,核准登记并在登记簿中对相关情况予以记载。原土地使用权证书无法收回的,由不动产登记机构在门户网站上公告废止。

2.经司法途径取得的房屋,当事人提供判决书、协助执行通知书等司法文书,并缴纳相关税费后认定。

3.因开发主体或有关单位灭失未办理产权登记的,有承继单位或上级主管部门的,由承继单位或上级主管部门办理;没有承继单位和上级主管部门的,可以由市人民政府指定的机构或组织代为申请办理。不动产已被出售或者处置,因开发企业或有关单位灭失的,经公示(5个工作日)无异议或异议不成立,申请登记所需材料符合要求的,首次登记与转移登记一并办理。已办理首次登记的,购房人可单方申请办理转移登记。

(下转5版)