

上接6版

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月起至安置房交付后,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,予以确认。原产权证书无法收回的,由不动产登记机构在门户网站上公告废止。

2.房屋所有权已登记,但因各种原因导致土地手续无法办理或超出原用地红线范围未能办理土地使用权登记的,若房屋占用土地的宗地权属界线清晰、权属范围经公示(5个工作日)无异议或异议不成立,可按现状用途补办协议出让手续后(土地出让金按现行市场评估价收取),按国有出让土地上房屋予以补偿。

3.土地使用权已登记、房屋所有权未登记,属1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行前建造完工的房屋,在建房批准件(不包括罚款发票等处罚材料)上未注明建房层次和建筑面积,房屋现状超过3层的,按批准范围内建筑占地面积的3倍计算确认合法建筑面积;房屋现状不超过3层的,按批准范围内建筑占地及层次确认合法建筑面积。若土地使用权系处罚所得或经申述登记,无佐证材料或佐证材料不能通过层次认定的,按1层建筑物计算合法建筑面积。

4.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手续。

5.国家机关、国有企事业单位利用自有土地建设房改房、集资房等保障性住房,房屋所有权、土地使用权未登记到户的,购房人凭集资文件名单、原始买卖协议或购房发票等依据,经公示(5个工作日)无异议或异议不成立的,可单方申请确权。在征收预告发布前,房屋涉及多手交易的,可由房屋实际占有人持房屋买卖协议,支付价款凭证等材料,由买卖双方共同申请,按规定补缴土地出让金及税费后予以确权。

6.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。

7.涉及不动产继承的,经公证的可直接予以认定,其他依法办理。

8.单独产权登记为住宅用途的车库、储藏室(地下室)、顶层阁楼等房屋附属用房,不奖励安置权益面积,与原套房权益面积合并安置。

产权证附记栏注明的阁楼、车库、储藏室(地下室)等实行货币补偿;可登记未登记的阁楼、车库、储藏室(地下室)等,经认定后可按合法产权给予货币补偿。

9.对未列入本方案认定范围的历史遗留问题,依法进行调查、认定和处理。

十三、被征收房屋用途的认定

(一)被征收房屋用途按照不动产权证记载的用途确定;土地登记未记载用途的或未办理土地登记的,按照自然资源和规划主管部门批准的用途确定。已经分别登记的房屋所有权和土地使用权用途不一致的房屋,按原规划批准用途认定,没有规划批准用途的,按土地批准用途认定。

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,在补交土地价款后(土地价款按房屋征收决定公告之日,不同用途房屋土地使用权面积基准地价的建筑占地价的差价计算),按改变后的用途认定。

1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行后未经依法批准擅自改变房屋用途的,按原房屋用途认定。

2010年10月1日《浙江省城乡规划条例》施行后依法临时改变用途的房屋,按照原房屋用途认定,剩余期限的土地收益金予以退还。

(二)《国有土地使用权证》和《建设工程规划许可证》上记载为综合用途或多用途的房屋,由房屋征收部门会同自然资源和规划部门认定。

(三)厂区、校区、园区等成片土地上不同房屋的用途,由相关部门共同组织查验并认定。

(四)因旧城改造通过征收(拆迁)方式归还的房屋,按原征收(拆迁)补偿协议认定。

十四、划拨转出让相关规定

(一)土地出让金收取范围。房屋征收范围内,被

征收人使用的土地为国有划拨的,被征收人应当依法补交土地出让金及出让金契税。

(二)土地出让金收取标准。

土地出让金根据房屋征收决定公告之日的《永康市基准地价更新成果汇总》《永康市城区标定地价评估成果》,按以下标准分别收取:

1.集资房、房改房:按土地分摊面积基准地价的住宅用地建筑占地价(以下简称“建筑占地价”)10%补交土地出让金。“双居户”土地分摊面积在15平方米以上的,按15平方米计算;土地分摊面积不足15平方米的,按实际土地分摊面积计算。“单居户”集资资格范围外的土地分摊面积,按建筑占地价的40%收取。

2.单位自管房(套房):按土地分摊面积的建筑占地价的40%补交土地出让金。

3.集资联建幢房:按批准占地面积的建筑占地价10%收取,超批准占地面积已登记的部分按住宅用地标定地价的60%收取。

4.居民幢房:按批准占地面积的不同用途标定地价的60%收取或按安置房建筑面积标定地价的10%收取。

5.单位所有幢房:按批准占地面积的不同用途标定地价的80%收取。

十五、低收入住房困难家庭的住房保障

被征收人住宅房屋建筑面积小于60平方米(含)的(本市范围内有其他住宅用房的合并计算),且属于最低生活保障家庭或最低生活保障边缘家庭的,依照下列规定优先给予住房保障。

(一)被征收人选择货币补偿的,按照建筑面积60平方米予以补偿。

(二)被征收人选择房屋产权调换的,用于产权调换房屋的建筑面积不小于60平方米。被征收人对建筑面积60平方米以内或者被征收房屋价值以内部分不支付房款,对超过建筑面积60平方米且超过被征收房屋价值的部分按市场评估价支付差价。优先给予住房保障的,不能选择房票安置。

十六、公共租赁住房、直管公房和单位自管住宅相关规定

(一)公共租赁住房、直管公房承租户,由市建设局负责处理。

(二)单位自管住宅,由单位自行处理。

(三)承租人应当腾退原承租房屋;拒不腾退的,市人民政府可以作出腾退决定,责令承租人限期腾退。

十七、达不成补偿协议的规定

房屋征收决定生效后,房屋征收部门与被征收人在征收决定规定的签约期限内达不成补偿协议,或者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。

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,被征收人应当自收到补偿决定方案之日起15日内,提出意见并选择补偿方式。逾期未选择补偿方式的,补偿方式由补偿决定确定。补偿决定由市人民政府在房屋征收范围内和政府网站予以公告。

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,在补偿决定规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。

十八、子女就学相关规定

被征收人凭户口本、本区块房屋征收补偿协议和征收部门审核证明,可在原学区办理子女入学手续。选择货币安置和房票安置的,保留入学资格三年(从搬迁之日起计算)。

十九、其他事项

(一)过渡方式。选择房屋产权调换的被征收人,过渡期限内的周转用房由被征收人自行解决。

(二)被征收人在规定时间内配合评估、签订附生效条件的房屋征收补偿协议并通过腾空验收,选择货币安置的,在30日内支付货币补偿款及征收奖励及搬迁费、停产停业损失等补偿款;选择房票安置的,在30日内交付房票,支付征收奖励及搬迁费、临时安置费、临时过渡奖励等补偿款;选择产权调换的,在30日内支付征收奖励及搬迁费、停产停业损失等补偿款,临时安置费和临时过渡奖励逐年支付。

(三)本方案未尽事宜,按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》《永康市国有土地上房屋征收与补偿实施意见》等有关规定执行。

类 别	路段、区块	补偿标准(元/平方米)
临街补偿	永拖路	1328
	九铃中路	1341
	城北东路	821
临巷补偿	周塘区块	581