

开化县人民政府关于公布《小桥头片区(棚户区、城中村)改建项目国有土地上房屋征收补偿方案》征求意见及修改情况的公告

开政公(2018)10号

标准由每月10元/平方米调整为每月15元/平方米。

3.对要求解决临时过渡用房的说明。

根据《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十四条、第二十五条规定,被征收人自行解决周转用房的,给予临时安置费补偿;提供周转用房的,不再支付临时安置费。对有特殊困难的,优先考虑临时过渡用房。

4.对要求补偿被征收房屋建筑占地以外的土地价值的说明。
根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十三条第三款规定,房屋被依法征收的,国有土地使用权同时收回。对因历史原因造成的土地问题,按实事求是原则经调查确认后给予处置。

5.对要求产权调换房屋电梯公用面积不计算房屋价值的说明。
根据《开化县城区土地房屋征收与补偿实施办法(试行)》第四十九条第二款规定,被征收人选择房屋产权调换,安置房屋配有电梯的,电梯公用部位面积扣除后结算,其分摊面积登记至各产权人房产面积。

6.对要求架空层、储藏室面积予以产权调换的说明。
根据《开化县城区土地房屋征收与补偿实施办法(试行)》第二十七条规定,被征收房屋的附属物(构筑物)不作产权调换,给予货币补偿。

7.对国有土地上自建房要求异地迁建,或者参照其他小区单幢房屋价格补偿的说明。
根据《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》第十六条第一款规定,被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。被征收房屋的价值按照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。

8.对要求减免产权调换房屋物业管理费的说明。
该要求不符合《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》的规定,不属于征收补偿方案确定的内容。

9.对要求在签约前公开产权调换房屋户型及面积的说明。

小桥头片区(棚户区、城中村)改建项目的建设方案正在设计中,产权调换房屋户型及面积将在建设方案确定后及时公布。

10.对要求复核房屋产权登记面积的说明。《小桥头片区(棚户区、城中村)改建项目

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》《开化县城区土地房屋征收与补偿实施办法(试行)》和《开化县国有土地上房屋征收补偿费用标准的规定》等有关规定,2018年2月13日,开化县人民政府发布了《小桥头片区(棚户区、城中村)改建项目国有土地上房屋征收补偿方案(征求意见稿)》的公告,截至2018年3月15日止,共收到书面反馈意见170份,涉及被征收人345户。现将征收补偿方案征求意见稿及修改情况公告如下:

- 征求意见稿情况
- 要求调整房屋产权调换面积比例。
- 要求增加临时安置费。
- 要求解决临时过渡用房。
- 要求补偿被征收房屋建筑占地以外的土地价值。
- 要求产权调换房屋电梯公用面积不计算房屋价值。
- 要求架空层、储藏室面积予以产权调换。
- 要求国有土地上自建房异地迁建,或者参照其他小区单幢房屋价格补偿。
- 要求减免产权调换房屋物业管理费。
- 要求在签约前公开产权调换房屋户型及面积。
- 要求复核房屋产权登记面积。
- 其他要求。
- 对征求意见稿的说明

针对被征收人提出的意见,进行了认真的分析研究,现根据相关法律法规及政策规定说明如下:

- 对要求调整房屋产权调换面积比例的说明。
根据《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十一条规定,征收个人住宅,被征收人选择房屋产权调换的,设区的市、县(市、区)人民政府提供的用于产权调换房屋的建筑面积应当不小于被征收房屋的建筑面积,但被征收人要求小于被征收房屋建筑面积的除外。
- 对要求增加临时安置费的说明。
考虑当前住宅房屋租赁费用等因素,现将《小桥头片区(棚户区、城中村)改建项目国有土地上房屋征收补偿方案(征求意见稿)》中住宅房屋临时安置费补偿标准调整为:被征收住宅房屋建筑面积60平方米以内(含60平方米)的,临时安置费补偿由原标准600元/月调整为900元/月计发;被征收房屋建筑面积大于60平方米的,大于部分临时安置费补偿

根据《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》和《开化县城区土地房屋征收与补偿实施办法(试行)》规定,现将小桥头片区(棚户区、城中村)改建项目国有土地上房屋征收补偿方案(征求意见稿)中住宅房屋临时安置费补偿标准调整为:被征收住宅房屋建筑面积60平方米以内(含60平方米)的,临时安置费补偿由原标准600元/月调整为900元/月计发;被征收房屋建筑面积大于60平方米的,大于部分临时安置费补偿

在发布房地产价格评估机构报名公告结束后,经审核,具有相应资质的房地产价格评估机构入围共4家(详见附件)。

在本项目房屋征收决定公告发布后10日内,请各被征收人在入围的房地产价格评估机构中,协商选定1家作为该改建项目国有土地上房屋征收的房地产价格评估机构,并将协商选定房地产价格评估机构的书面意见,提交至小桥头片区征收工作办公室。书面意见要求注明被征收人姓名、住址、联系电话、身份证号码

今日开化
JINRI KAIHUA

特此公告

2018年3月26日

附件:小桥头片区(棚户区、城中村)改建项目国有土地上房屋征收补偿方案。

级人民法院提起行政诉讼。

七、本征收决定自2018年3月26日起实施。

被征收人如对房屋征收决定不服的,可在本公告发布之日起60日内依法向衢州市人民政府申请行政复议,或在6个月内向衢州市中

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

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日起至用于产权调换房屋交付后6个月内的临时安置费。

(二)非住宅房屋搬迁费和临时安置费补偿标准

1.搬迁费
按被征收房屋建筑面积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。

十三、停产停业损失补偿标准

商业用房按被征收房屋评估补偿价值(不含附属物、装饰装修等其他费用)的6%一次性给予补偿,其它非住宅用房按8%一次性给予补偿。

(一)住宅房屋产权调换房源位于芹阳办事处小桥头片区、泰康片区、钟山二弄9号、花山坪18号、芹阳新城。

1.现房位于芹阳办事处钟山二弄9号、花山坪18号;

2.期房位于芹阳办事处小桥头片区、泰康片区、芹阳新城。

(二)征收房屋产权调换房源(期房)位于芹阳办事处小桥头片区。

(三)征收工业、仓储等房屋的,按照本县产业政策,符合入园条件的工业项目、仓储项目,可以在相应的园区落户。

上述(一)、(二)具体房源套型数量、交付时间另行公布。

十一、征收范围内D级危房政策

自房屋征收范围公告发布之日起前1年内,列入征收范围内的D级危房,按房屋征收补偿政策执行:

(一)对签订房屋收购货币协议、房屋收购产权置换协议的危房所有权人,原协议继续履行。可享受装饰装修、搬迁费、临时安置费、配合调查评估费、争先签约奖、搬迁腾空奖、完全签约奖、异地产权调换奖、货币化安置奖,前述补偿奖励以被征收房屋建筑面积和房屋征收时评估价值为基数计算。但原已领取的搬迁费、临时安置费等费用予以扣除。

(二)未签订房屋收购协议的危房所有权人,按本征收补偿方案执行,但已腾空并领取临时安置费的予以折抵。

(三)在征收补偿方案确定的签约期限内,危房所有权人不签订协议又不腾空的,按《浙江省房屋使用安全管理条例》处理,实施强制执行。

十二、搬迁费和临时安置费标准

(一)住宅房屋搬迁费和临时安置费标准

1.搬迁费

开化县人民政府关于小桥头片区(棚户区、城中村)改建项目国有土地上房屋征收决定公告

开政公(2018)11号

房屋征收实施单位:开化县芹阳办事处。
三、签约期限:2018年5月10日至2018年6月10日。

四、征收补偿方案:详见《小桥头片区(棚户区、城中村)改建项目国有土地上房屋征收补偿方案》。

五、房屋被依法征收的,国有土地使用权同时收回。

有电梯的,电梯公用部位面积扣除后结算,其分摊面积登记至各产权人房产面积。

(六)征收个人住宅,被征收人选择房屋产权调换的,被征收住宅国有自建房屋总层数为一层的,按建筑面积1:1.6计算补偿安置面积;总层数为二层的,按建筑面积1:1.2计算补偿安置面积;总层数为三层及以上的,按建筑面积1:1计算补偿安置面积。奖励按被征收住宅房屋建筑面积计算。

被征收人选择货币补偿的,补偿及奖励按被征收住宅房屋建筑面积计算。

(七)“住改商”房屋补偿

1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行前住宅改变为商业用途,并以改变后的用途延续使用的,按改变后的用途评估,补偿时应扣除土地收益金。土地收益金按商业用途市场评估价与住宅用途评估价差价的25%计算。

1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行后,未经批准的沿街底层住宅房屋实际用于商业经营一年以上,并依法取得营业执照、缴纳税费,且持续经营至征收范围公告发布之日,征收时除按原住宅用途进行评估补偿外,再按商业用途市场评估价与住宅用途评估价差价的25%给予补偿。

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在批准期限内被征收的,按照原用途确定,剩余期限的土地收益金予以退还。

十、房屋产权调换房源

(一)住宅房屋产权调换房源位于芹阳办事处小桥头片区、泰康片区、钟山二弄9号、花山坪18号、芹阳新城。

1.现房位于芹阳办事处钟山二弄9号、花山坪18号;

2.期房位于芹阳办事处小桥头片区、泰康片区、芹阳新城。

(二)征收房屋产权调换房源(期房)位于芹阳办事处小桥头片区。

(三)征收工业、仓储等房屋的,按照本县产业政策,符合入园条件的工业项目、仓储项目,可以在相应的园区落户。

上述(一)、(二)具体房源套型数量、交付时间另行公布。

十一、征收范围内D级危房政策

自房屋征收范围公告发布之日起前1年内,列入征收范围内的D级危房,按房屋征收补偿政策执行:

(一)对签订房屋收购货币协议、房屋收购产权置换协议的危房所有权人,原协议继续履行。可享受装饰装修、搬迁费、临时安置费、配合调查评估费、争先签约奖、搬迁腾空奖、完全签约奖、异地产权调换奖、货币化安置奖,前述补偿奖励以被征收房屋建筑面积和房屋征收时评估价值为基数计算。但原已领取的搬迁费、临时安置费等费用予以扣除。

(二)未签订房屋收购协议的危房所有权人,按本征收补偿方案执行,但已腾空并领取临时安置费的予以折抵。

(三)在征收补偿方案确定的签约期限内,危房所有权人不签订协议又不腾空的,按《浙江省房屋使用安全管理条例》处理,实施强制执行。

十二、搬迁费和临时安置费标准

(一)住宅房屋搬迁费和临时安置费标准

2 公告公示

为完善城市功能、提升城市品位、开展旧城

改建,高质量建设钱江源“大花园”,根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院第590号令)、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》(浙江省人大常委会第14号公告)、《开化县城区土地房屋征收与补偿实施办法(试行)》规定,经县十六届政府第44次常务会议讨论决定,作出开政发〔2018〕50号《关于小桥头片区

(棚户区、城中村)改建项目国有土地上房屋征收决定》,现予以公告。

一、房屋征收范围:东至马园隧道,西至芹江大桥与解放街交界处,南至凤凰路滨江小区北侧,北至前山山脚(详见开政公〔2018〕1号公告)。

二、房屋征收部门:开化县住房和城乡建设局。

小桥头片区(棚户区、城中村)改建项目国有土地上房屋征收补偿方案

确定。

(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。

八、征收房屋价值评估

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。

评估机构出具被征收房屋的初步评估结果

在征收范围内向被征收人公示5日。公示期间,房地产价格评估机构安排注册房地产估价师对初步评估结果进行现场说明解释。存在错误的,房地产价格评估机构应当修正。初步评估结果公示期满后,房地产价格评估机构向房屋征收部门提供被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。房屋征收部门向被征收人送达分户评估报告。

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,向衢州市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。鉴定费用由申请人承担;但鉴定改变原评估结果的,鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。

被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的,依法作出补偿决定。

九、安置方式及补偿

(一)被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。

(二)被征收房屋价值的补偿,由房地产价格评估机构评估确定。

(三)被征收房屋装饰装修价值的补偿,由房地产价格评估机构评估确定。

评估结果总额(不含移装费用)低于住房合法建筑面积每平方米400元的,按住房合法建筑面积每平方米400元予以补偿(不含附房);高于该标准的按实际评估结果予以补偿。

(四)选房原则和规定

住房按照“先签约先腾空先选择”原则确定。

1.住宅房屋可供选择的产权调换房屋套型建筑面积大于被征收房屋建筑面积的,被征收人可选择一套产权调换房屋,其选房套型面积“就近上靠一档”,但被征收人要求小于被征收房屋建筑面积的除外。选房后剩余面积35平方米以内的,不得再另选安置。

2.商业房屋被征收人选择产权调换的,按“就近靠”原则选房,选择商业用房间数不得超过其被征收商业用房间数。

具体选房办法另行公布。

(五)被征收人选择房屋产权调换的,应当扣除、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超过被征收房屋建筑面积的部分,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。

商业用房被征收人选择房屋产权调换的,产权调换房屋的建筑面积超过被征收房屋建筑面积的部分,10平方米以内的按市场评估价的90%结算,10平方米以上的按市场评估价结算。

被征收人选择房屋产权调换,安置房屋配

国有土地上房屋征收补偿方案》第六条第三)项规定,对房屋登记面积有异议的,被征收人提出书面申请,由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。

11.对其他要求的说明。

对申请保障住房、高龄离休老干部要求优先现房安置、子女就学等其他要求,按其他相关政策处理,不属于征收补偿方案确定的内容。

三、征收补偿方案修改情况

根据小桥头片区(棚户区、城中村)改建项目国有土地上房屋征收补偿方案(征求意见稿),经征求公众意见,现对有关条文内容和部分文字及表述进行修改。

1.《小桥头片区(棚户区、城中村)改建项目国有土地上房屋征收补偿方案(征求意见稿)》第四条修改为:“四、签约期限:本项目签约期限为2018年5月10日至2018年6月10日”。

2.《小桥头片区(棚户区、城中村)改建项目国有土地上房屋征收补偿方案(征求意见稿)》第九条第(六)项修改为:

征收个人住宅,被征收人选择房屋产权调换的,被征收住宅国有自建房屋总层数为一层的,按建筑面积1:1.6计算补偿安置面积;总层数为二层的,按建筑面积1:1.2计算补偿安置面积;总层数为三层及以上的,按建筑面积1:1计算补偿安置面积。奖励按被征收住宅房屋建筑面积计算。

3.《小桥头片区(棚户区、城中村)改建项目国有土地上房屋征收补偿方案(征求意见稿)》第十二条第(一)项第2目修改为:

被征收住宅房屋建筑面积60平方米以内(含60平方米)的,临时安置费补偿按900元/月计发;被征收房屋建筑面积大于60平方米的,大于部分临时安置费补偿按每月15元/平方米计发。

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日起至用于产权调换房屋交付后6个月内的临时安置费。

特此公告

2018年3月26日

开化县住房和城乡建设局关于小桥头片区(棚户区、城中村)改建项目国有土地上房屋征收协商选定评估机构公告

开住建公(2018)2号

等信息。
房屋征收决定公告发布后10日内,仍不能协商选定房地产价格评估机构,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。

小桥头片区征收工作办公室地址:城东凤凰路3号原农家大院。

联系人:何抒继、罗洁、余立新
电话:0570-6528290。
特此公告

2018年3月26日

附件:房地产价格评估机构入围名单。(按报名先后顺序排名)

序号	评估机构名称	机构地址	资质等级
1	衢州市华创房地产评估有限公司	衢州市三江东路2幢	二级
2	衢州华辰房地产评估测绘有限公司	衢州市坊门街126号	二级
3	开化县创信房地产评估有限公司	开化县城关镇钟山路23号	一级
4	衢州嘉宝房地产评估有限公司	龙游县太平西路126号	三级