

# 开化县人民政府关于公布 《开化县解放街10号芹南一区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(2021)11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,2021年1月25日,开化县人民政府发布了《开化县解放街10号芹南一区国有土地上房屋征收补偿方案(征求意见稿)》,截止2021年2月25日,共收到书面反馈意见15份,涉及被征收人14户。现将征收补偿方案征求意见及修改情况公告如下:

## 一、征求意见情况

(一)部分被征收人认为临时安置费每月15元/㎡补偿标准偏低,因根据市场价格进行调整,调整为每月25元/㎡。

(二)部分被征收人对地下室测绘面积不予认可,要求按土地使用权证中登记的土地使用权面积12.13㎡予以确认地下室面积;认为原芹南一区房屋为集资建房,每户出资金额相同,地下室面积应按平均分摊所有,楼梯间等公摊面积在公示时予以加注,高度按2.2m计。

(三)芹南一区住户中老年体弱者较多,自行租房存在困难,要求解决临时过渡房问题。

(四)因芹南一区1幢、4幢、7幢房屋沿街建造,住宅房屋与沿街商业用房相邻,现有三户住户已将住宅房屋与商业用房之间墙体打通用于商业用途,现要求住宅房屋按照商业标准进行补偿;减免有关土地出让金等一切办证费用并按原地段、面积、无任何费用的商业用房进行置换。

(五)部分被征收人咨询城东凤起花园剩余房源等具体情况。

(六)部分被征收人原有房屋产权证未更换,产权证登记面积为84.55㎡。要求公示及后续补偿面积按84.55㎡计算补偿。

(七)有一户原房屋产权人已将房屋出售给他人,但房屋买卖合同中约定地下室不

因房屋产权转移而发生变更,仍归原产权人所有,现要求该地下室按面积置换车位,不接受货币补偿。

(八)部分被征收人认为补偿方案(征求意见稿)中搬迁费标准较低,要求60㎡以内按3500元/次计算,超出60㎡部分按25元/㎡计算补偿。

(九)部分被征收人认为选择产权调换的,车位补助应加倍或无偿提供并予以上证,同时提供免费柴棚一间。

(十)部分被征收人要求征迁后,其子女入学资格不变。

(十一)部分被征收人认为商业用房停产停业损失补偿标准较低,应提高至按被征收房屋评估补偿价值的12%左右,才能使自身利益不受损失,原补偿标准达不到现有房租收益。

(十二)部分被征收人认为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㎡以内的应按市场评估价的70%结算;要求新建的商业用房产权调换房屋面积不超过20㎡/间。

## 二、对征求意见的答复说明

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答复说明如下:

(一)对临时安置费补偿标准偏低的答复:

《开化县城区土地房屋征收与补偿实施办法(试行)》第四十五条规定“临时安置费补偿标准为每月10元/㎡”,补偿方案(征求意见稿)已体现房屋租赁市场价格等因素,将临时安置费补偿标准增加至每月15元/㎡。

(二)对地下室面积及权属的答复:

地下室面积等以实测为准,不能以土地使用权面积来确认地下室面积;地下室权属

及状况经调查、认定后,予以处理。

(三)对要求解决临时过渡房的答复:

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。

(四)对被征收房屋用途确定及价值结算的答复:

根据《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》规定,被征收房屋用途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的,按照城乡规划主管部门批准的用途确定。

《开化县城区土地房屋征收与补偿实施办法(试行)》第二十八条规定“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且持续经营至征收范围公告之日,根据其经营状况、经营年限及纳税等实际情况予以适当补偿”。

根据《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》规定,被征收房屋的价值,由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。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。房屋征收部门与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

(五)对产权调换房源的答复:

产权调换房源等具体情况由房屋征收部门另行公告。

(六)对被征收房屋补偿面积的答复:

对房屋调查结果公示内容有异议的,由被征收人提出书面申请复核,其中对面积有异议的,由房屋征收部门委托

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。

(七)对地下室要求产权调换的答复:

《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”。

(八)对搬迁费补偿标准偏低的答复:

征收补偿方案(征求意见稿)中搬迁费的标准已综合市场等因素,不作调整。

(九)对无偿提供车位并予以上证,同时免费提供柴棚的答复:

征收补偿方案(征求意见稿)中已明确住宅房屋被征收人在签约公告确定的签约之日起10日内,签订产权调换协议,且按协议约定完成搬迁腾空的(以验收可拆为准),可享受凤起花园、泰康花园及芹南一区(原地块)车位价格按市场评估价优惠4万元后结算。

对依法建造的地下车位(非人防工程),因地下车位不计容积率,故无法单独办理不动产权证书,但可根据购房协议在购房户办理的主房不动产权证书上予以附记。

房屋征收部门与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价,不能免费提供柴棚。

(十)对被征收人子女入学资格的答复:

该要求在《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》并无规定,不属于征收补偿方案确定的内容。

(十一)对商业用房停产停业损失补偿标准偏低的答复:

征收补偿方案(征求意见稿)中停产停业损失的标准已综合市场等因素。如被征收人认为其实际损失超过征收

补偿方案(征求意见稿)中停产停业损失补偿标准的,可根据《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》规定“...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生产经营者共同委托依法设立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”。

(十二)对商业用房产权调换房屋结算标准和面积的答复:

《开化县城区土地房屋征收与补偿实施办法(试行)》第二十六条规定“...征收商业用房,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”。新建的商业用房产权调换房屋面积需根据规划要求、设计规范等因素综合考虑,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《开化县解放街10号芹南一区国有土地上房屋征收补偿方案(征求意见稿)》,征求公众意见,经讨论研究,不予修改。

特此公告。

附件:开化县解放街10号芹南一区国有土地上房屋征收补偿方案

开化县人民政府  
2021年3月2日



扫二维码查看附件

# 开化县人民政府关于 开化县解放街10号芹南一区国有土地上房屋征收决定公告

开政公(2021)12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,经县政府讨论,决定对开化县解放街10号芹南一区国有土地上房屋实施征收。

一、房屋征收范围:征收范围:具体征收范围详见开政公(2020)21号公告。

征收范围内国有土地上房屋建筑面积约0.9万平方

米。

二、房屋征收部门:开化县住房和城乡建设局。

房屋征收实施单位:开化县芹阳办事处。

三、签约期限:由房屋征收部门另行公告。

四、征收补偿方案:详见《开化县解放街10号芹南一区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。

六、被征收人应当积极配合房屋征收工作,在签约期限内,签订房屋征收补偿协议、完成搬迁。

七、本征收决定自公告之日起实施。

被征收人如对房屋征收决定不服的,可在本决定发布之日起60日内依法向衢州市

人民政府申请行政复议,也可在6个月内直接向衢州市中级人民法院提起行政诉讼。

特此公告。

附件:开化县解放街10号芹南一区国有土地上房屋征收补偿方案

开化县人民政府  
2021年3月2日



扫二维码查看附件