留下单元XH1303-16地块国有土地上

房屋征收补偿方案

因留下单元XH1303-16地块留下文化活动中心项目建设的需要，杭州西湖城市建设投资集团有限公司向杭州市西湖区人民政府提交征收“留下单元XH1303-16地块留下文化活动中心项目”规划用地范围内国有土地上房屋及附属物的申请。根据国务院《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》和《杭州市人民政府关于贯彻实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>的若干意见》等相关规定，结合本项目的实际情况，制定如下房屋征收补偿方案。

一、征收目的

实施“留下单元XH1303-16地块留下文化活动中心项目”，该项目为文化类公共事业项目。

二、征收范围

1．四至范围: 东至忠义路，南至茶市新村，西至留下河，北至西溪路。

2．具体门牌号码：麟凤里14号

（具体以本项目规划用地范围为准，集体土地除外）。

 三、房屋征收补偿依据

《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》（浙江省人民代表大会常务委员会第14号公告）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）、《杭州市人民政府关于杭州市房屋重置价格标准等4个国有土地上房屋征收评估配套标准的批复》（杭政函〔2014〕97号）等有关政策法规。

四、房屋征收补偿原则

**（一）依法征收原则**

依法征收，严格依照房屋征收程序实施征收，切实维护被征收人的合法权益。

**（二）依法补偿原则**

依法补偿，严格按照规定的标准和方法实施补偿，确保做到公正、公平。

**（三）公开透明原则**

公开房屋征收的具体政策法规、补偿标准、操作程序。

 五、房屋征收补偿

**（一）补偿对象**

本项目征收范围内（具体以本项目规划用地范围为准，集体土地除外）的被征收人。货币补偿或产权调换的现有房屋面积以《房屋所有权证》或其他合法房产凭证上记载的相对应建筑面积为准。

**（二）补偿价值**

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。

**（三）评估机构确定**

被征收人应当自房屋征收决定公告之日起10日内自行协商选定房地产价格评估机构；协商不成的，由投票确定房地产价格评估机构，其应当有过半数的被征收人参加，投票确定的房地产价格评估机构应当获得参加投票的被征收人的过半数选票；被征收人无法形成多数意见的，由房屋征收部门通过公开摇号方式随机选定，并由公证机构现场监督公证。

**（四）补偿方式**

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。直管公房非住宅按有关政策执行。

1.住宅房屋货币补偿

（1）被征收人选择货币补偿的，应书面承诺自行解决居住问题。在被征收住宅房屋按评估价格给予补偿的基础上，再按评估价格的20%给予货币补贴*。*

（2）被征收房屋建筑面积不足48㎡的，被征收房屋的评估价格按照48㎡建筑面积给予货币补偿，并在此基础上另行按房屋评估价格的20%给予货币补贴。

2.住宅房屋产权调换

（1）安置地点：蒋村西溪花园(现房)。

（2）产权调换：安置时，按同一评估机构公布的比准价进行结算。

（3）高层安置：每户可增加原建筑面积的10%的安置面积，不到5㎡的按5㎡计算，该部分面积的价格按1350元/㎡结算。

（4）保底安置：被征收房屋建筑面积不足48㎡的，安置房屋建筑面积原则上不低于48㎡。被征收房屋等价值计算安置房屋面积后与48㎡的差额部分，按1350元/㎡进行资金结算。

**（五）过渡方式**

自行过渡：被征收人自行解决周转用房。

**（六）临时安置费、搬迁费**

临时安置费、搬迁费按照杭政函〔2016〕109号《杭州市人民政府关于公布杭州市区国有土地上房屋征收临时安置费和搬迁费标准的通知》执行。过渡期限内遇政策调整的，按市人民政府公布的标准执行。

1.住宅房屋货币补偿临时安置费标准

临时安置费按被征收房屋所处地段等级及房屋建筑面积计算，市区六级按28元/㎡计算，每户每月不低于1500元。选择货币补偿方式的一次性支付6个月临时安置费。因征收部门原因造成被征收人逾期安置的，对自行过渡的被征收人双倍支付临时安置费。

临时安置费的发放期限以被征收人的实际过渡时间为准，即从被征收人签订协议并将被征收房屋腾空交给征收实施单位之日起至通知安置后6个月止，实际过渡时间不足半个月（含15天）的按半个月计算，超过半个月不足1个月的按1个月计发。安置房符合安置条件，但被征收人以其他理由拒绝安置的，不再发放临时安置费。

2．搬迁费等标准

搬迁费为每户1400元/次，每户按两次计算。电话移机费158元/个，有线电视移机费330元/个，空调移机费300元/个，峰谷电表补偿费100元/个，管道煤气迁移费500元/个，宽带网迁移费200元/个，水表补偿费450元/个（按征收公告之日为准）。征收实施单位与被征收人就搬迁费用不能达成一致的，由征收实施单位实施搬迁。

 六、征收补偿资金

征收补偿资金足额到位，专户存储，专款专用。

 七、征收部门及实施单位

征收部门：杭州市西湖区住房和城乡建设局

征收实施单位：杭州市西湖区人民政府留下街道办事处

（具体以本项目规划用地范围为准，集体土地除外）

 八、签约搬迁期限

自征收决定公告之日起三个月内。

九、按期签约搬迁奖励办法及优惠政策（超期签约搬迁的不享受此优惠政策）

（1）被收购人按期签约的一次性奖励4万元/户，按期搬迁的一次性奖励3万元/户。

（2）住宅被收购人选择货币补偿方式的，如按期签约搬迁腾空的，再按被收购房屋评估价格的22%给予一次性奖励以及6个月临时安置奖励。

（3）住宅被收购人选择住宅产权调换的，在指定的期限内签约腾空的，另行增加原房屋建筑面积的5%的高层安置面积，不足2.5平方米的按2.5平方米计算，该部分价格以1350元/平方米的价格结算。

（4）优惠扩面方法：在房源许可的前提下，优惠扩面面积原则上不超过建筑面积30平方米，扩面面积在30平方米以内（含）的，按不高于安置房市场评估价50%的优惠价结合安置房层次、朝向等进行结算；扩面面积超过30平方米以上的部分，按照房地产市场评估价格结合安置房层次、朝向等进行资金结算。

 十、超出签约期限搬迁的处理办法

（一）房屋征收部门与征收实施单位应当严格执行本实施方案中的奖惩办法，凡超过签约期限搬迁的，不享受以上奖励及优惠措施。

（二）房屋征收部门与被征收人应在规定的签约期限内达成补偿协议，在签约期限内达不成补偿协议的，报请西湖区人民政府按相关规定作出补偿决定。在补偿决定确定的搬迁期限内仍不搬迁的，由西湖区人民政府依法向人民法院申请强制执行。

 十一、告知事项

（一）房屋征收决定发布后，房地产价格评估机构对房屋进行实地踏勘，调查被征收房屋状况，被征收人应提供或者协助搜集被征收房屋价值评估所必需的情况和资料。

（二）被征收人在搬迁时应向水电等相关部门交清费用，不得私自拆除、更换相关设施设备。

（三）被征收人应当按规定的期限签订协议且搬迁完毕，办理房屋腾空移交手续，并将被征收房屋交给房屋征收部门或征收实施单位验收接管。不得损坏房屋结构，如有损坏，应照价赔偿。

（四）被征收人在签订协议时，应提交所涉房屋所有权证、共有权证、建筑许可证、土地使用证、工商营业执照、税务登记证明以及其他缴费凭证等证件。

十二、本方案未提及的事项按国务院及省、市、区的有关规定执行。

杭州市西湖区人民政府

2018年8月10日