**德寿宫遗址保护展示工程暨南宋博物院（一期）项目国有土地上房屋征收补偿方案**

**（征求意见稿）**

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》、《杭州市人民政府关于贯彻实施<浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例>的若干意见》等相关规定，结合征收范围内的实际情况，拟定德寿宫遗址保护展示工程暨南宋博物院（一期）项目国有土地上房屋征收补偿方案如下：

**一、征收目的**

落实临安城遗址保护总体规划的需要；推动南宋皇城遗址保护，传承南宋历史文化的需要；保护德寿宫遗址，更好展示德寿宫历史风貌需要，开展实施本项目范围房屋征收工作。

**二、征收原则**

依法征收、公平补偿、公开透明。

**三、征收范围**

东至建国南路；南至望江路；西至中河路辅路（中河中路）；北至河坊街及控规居住、幼儿园地块。

**四、征收补偿对象**

本项目征收范围内国有土地上具有合法房产凭证的被征收人（包括企事业单位及个人）。具体以征收红线范围为准。（望江路266号杭州市方志馆及已签订征收、搬迁、收购协议的房屋除外；集体土地除外）

**五、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》（省人大常委会公告第14号）、《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贯彻实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>的若干意见》（杭政〔2011〕40号）、《杭州市人民政府关于贯彻实施<浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例>的若干意见》（杭政函〔2015〕125号）和《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》（杭政函〔2018〕78号）等有关政策法规。

**六、评估方式**

（一）价值时点：被征收房屋价值时点为房屋征收决定公告之日。用于产权调换的房屋价值时点应当与被征收房屋价值时点一致。

（二）被征收房屋价值和用于产权调换房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估方法》评估确定。

**七、未登记建筑的认定及补偿**

对征收范围内未经登记建筑的认定和处理，根据《杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市区国有土地上房屋征收范围内未登记建筑认定办法的通知》（杭政办函〔2013〕16号）和《杭州市人民政府关于贯彻实施<浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例>的若干意见》（杭政函〔2015〕125号）规定，对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿，且不作为安置依据。

**八、住宅房屋征收**

（一）征收补偿方式

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

1.货币补偿：货币补偿金额依据被征收房屋的市场评估价值确定。

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，再按房屋评估价格的20%给予货币补贴。

2.产权调换：安置房不小于原房建筑面积、原价值。

（1）安置地点：望江地区改造建设范围内地块的安置房（含期房），根据被征收人申请，可以安置至杭州市行政规划区内的其他安置房。

（2）安置用房：高层建筑、多层建筑。

（3）高层补贴面积：被征收人选择产权调换安置方式且安置房源为高层住宅的，每户可按应安置房屋面积的10%增加安置面积，不足5㎡的按5㎡计算，该增加部分面积的价格按征收决定作出时的安置房屋重置价格结算。

（二）签约过渡方式及期限

1.签约期限：自征收决定公告之日起1个月。

2.期房安置过渡方式：自行解决临时过渡用房。

3.期房安置过渡期限：选择产权调换的，自签约搬迁腾空交房之日起24个月。

（三）住宅房屋临时安置补助费、搬家补助费等补助

1.临时安置补助费：对自行过渡的被征收人，临时安置补助费发放标准按照《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》（杭政函〔2018〕78号）执行。

（1）根据《关于调整杭州市区土地级别和基准地价标准的通知》（杭政函[2004]129号）文件规定，本地块属市区二级土地地段，即按市政府规定每户每月65元/㎡计算。

（2）住宅房屋选择货币补偿的，一次性支付12个月临时安置补助费。

（3）选择产权调换的，临时安置补助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，自安置规定的期限后，不再发放临时安置补助费。

对自行过渡的被征收人，因征收部门责任而延长过渡期限的，按市政府最新公布的标准两倍支付临时安置补助费(安置后6个月的临时安置补助费不加倍发放)。

2.搬家补助费：搬家补助费为每户1800元；选择产权调换的，按两次发放。

因房屋征收涉及电话移机、有线电视迁移、空调移机、宽带网迁装等费用，由征收部门按照征收时的收费标准予以补偿。

**九、住宅房屋按期签约搬迁奖励办法及优惠政策**

被征收人在征收决定公告规定的期限内完成签约、腾空交房的，享受下列奖励与优惠政策：

（一）被征收人在征收决定公告之日起1个月内签约的，给予一次性签约奖励20000元/户；被征收人在征收决定公告之日起1个月内腾空交房的，给予一次性腾空交房奖励20000元/户。被征收人在征收决定公告之日起1个月内签约并腾空交房的再另奖励20000元/户。

（二）被征收人选择货币补偿并在规定期限内签约腾空交房的，由征收部门按照被征收房屋评估价格的22%给予一次性奖励。

（三）货币安置奖励：被征收人选择货币补偿并在规定期限内签约腾空交房的奖励100000元/户。

（四）被征收人选择住宅房屋产权调换的，在安置房源允许的情况下，根据申请，每户可给予适当扩面优惠。选择上城区内安置房的，扩面15㎡以内（含）按本项目房屋征收决定公告之日为价值时点的安置房屋评估价格的50%结算；扩面15㎡以上，价格为实际安置时点的市场评估价。选择异地安置（上城区以外）的，扩面20㎡以内（含）按本项目房屋征收决定公告之日为价值时点的安置房屋评估价格的50%结算；扩面20㎡以上，价格为实际安置时点的市场评估价。

（五）被征收人选择部分货币+部分产权调换安置的，按比例享受对应的相关奖励办法及优惠政策。

（六）对征收范围内经未登记建筑认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，在规定期限内签约并在约定搬迁期限内搬迁的，根据该建筑实际面积，按950元/㎡予以奖励。

（七）被征收人选择货币补偿并在征收决定公告规定的期限内完成签约、腾空交房的，搬家补助费另行奖励1800元/户。

**十、超出签约期限搬迁的处理办法**

（一）征收人与征收实施单位对被征收人应严格执行本实施方案中的奖励办法，凡超过签约搬迁期限的被征收人，不享受第十条所述的奖励办法和优惠政策。

（二）征收人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，报请上城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，由上城区人民政府依法申请人民法院强制执行。

**十一、征收补偿资金**

征收补偿资金足额到位、专户存储、专款专用。

**十二、征收实施步骤**

（一）征收决定发布后，选定评估机构（具体操作按相关规定执行）。

（二）评估机构对被征收范围内房屋进行评估，房屋征收部门送达评估结果，并予公示。

（三）征收签约期限内，由房屋征收部门与被征收人签订征收补偿协议。被征收人在双方协议约定的期限获得补偿并完成搬迁。

（四）补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

（五）房屋征收部门与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，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请上城区人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）的规定，按照征收补偿方案作出征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

（六）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，在征收补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由上城区人民政府依法申请人民法院强制执行。

**十三、征收实施单位**

杭州市上城区人民政府望江街道办事处

**十四、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查勘，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须的情况和资料。

（二）被征收人在搬迁时应向水电等相关部门缴清费用，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征收人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）被征收人选择产权调换的，在规定的期限搬迁完毕后，按照搬迁腾空交房的顺序领取搬迁序号，安置时搬迁顺序号作为选房序号。

（五）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、税务登记证明以及有关水电等缴费凭证，并提交身份证和户口簿等证件。

（六）货币补偿或产权调换的房屋面积以《房屋所有权证》或其他合法房产凭证上记载的建筑面积为准。

（七）上述方案中所述的“户”为一本产权证或租赁证算为一户，如涉及共有权的房屋视为一户。所述金额均为人民币，所述平方米（㎡）均为建筑面积。

杭州市上城区人民政府

2020年10月12日