

# 杭州市上城区人民政府房屋征收决定

杭上政征字（2020）第1号

根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《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》的规定，经杭州市上城区人民政府研究，现作出征收决定：

一、征收目的：为加快望江地区保障性安居工程项目的实施建设，改善城市居民住房环境、提高生活品质的需要。

二、征收范围：

1. 上城区望江街道辖区范围内

2. 具体门牌号：东宝路18号。

（具体以征收红线范围为准，集体土地除外。）

三、征收部门：杭州市上城区住房和城乡建设局

四、征收实施单位：杭州市上城区人民政府望江街道办事处

五、征收补偿方案：详见附件

六、签约期限：2020年3月12日至2020年5月12日

附件：始版桥未来社区 SC0402-R21/B-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目国有土地上房屋征收补偿方案（正式稿）



始版桥未来社区 SC0402-R21/B-06 地块农转非居民拆迁安置  
房（含城市居民）项目国有土地上房屋征收补偿方案  
（正式稿）

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，制定始版桥未来社区 SC0402-R21/B-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目国有土地上房屋征收补偿方案如下：

### 一、征收目的

为加快望江地区保障性安居工程项目的实施建设，改善城市居民住房环境、提高生活品质的需要。

### 二、征收原则

依法征收、公平补偿、公开透明。

### 三、征收范围

东宝路 18 号。具体以征收红线范围为准。

### 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。

### 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、非住宅房屋征收

### （一）补偿方式

原则上采取货币补偿方式。被征收单位选择房屋产权调换的，征收部门给予本市行政区域范围内等值调换安置。

### （二）搬迁补助费

征收非住宅房屋的搬迁补助费由征收部门按相关规定向被征收单位支付。房屋征收部门与被征收单位就搬迁费用不能达成一致的，由房屋征收部门实施搬迁。

### （三）临时安置补助费

征收非住宅房屋采取货币补偿的，一次性给予被征收单位4个月的临时安置补助费。采取产权调换的，按其房屋性质给



予临时安置补助费，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。

#### （四）停产停业损失的补偿

非住宅房屋停产停业损失补偿按照《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）规定执行，补偿金额可按被征收房屋价值的一定比例计算，即：工业用房、商业用房和综合用房的补偿标准分别为房屋评估价值的10%、6%、5%；也可按照工业用房、商业用房和综合用房分别以26个月、20个月和15个月的临时安置费标准计算，给予一次性补偿。具体补偿标准可由被征收单位自行选择。被征收单位认为其停产停业损失超过上述标准的，可由房屋征收部门委托具有相应资质的评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果予以补偿。

#### （五）按期签约、交房的奖励

非住宅房屋在征收期限内签约、并在协议规定的期限内按时交房的，予以适当奖励和补助。

### 九、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（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。



(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，每户可按被征收房屋建筑面积的 10% 增加安置面积，不足 5 m<sup>2</sup> 的按 5 m<sup>2</sup> 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. 过渡方式：自行解决临时过渡用房。
2. 签约期限：自征收决定公告之日起 2 个月。
3. 过渡期限：选择产权调换回迁的，自签约搬迁腾空交房之日起 36 个月；选择产权调换外迁的，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，本地块属市区三级土地地段，即按市政府规定每户每月 61 元/m<sup>2</sup> 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。

### 十、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2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2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2个月内签约并腾空交房的再另奖励20000元/户。

(二) 项目按单元整体腾空搬迁奖励最高30000元/户。

腾空率类别	100%	90%—100% (不含100%)	80%—90% (不含90%)	
单元	30000元	25000元	20000元	
东宝路18号18幢				
1单元12户	2单元12户	3单元12户	4单元12户	5单元12户

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。选择望江地区改造建设范围内地块的安置房的，扩面15m<sup>2</sup>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15m<sup>2</sup>以上，价格为实际安置时点的市场评估价。选择异地安置的，扩面20m<sup>2</sup>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20m<sup>2</sup>以上，价格为实际安置时点的市场评估价。



(六) 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优惠政策。

(七) 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/m<sup>2</sup>予以奖励。

(八) 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。

### 十一、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。

### 十二、征收补偿资金

征收补偿资金足额到位、专户存储、专款专用。

### 十三、征收实施步骤

(一) 征收决定发布后, 10 日内选择评估机构 (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



《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。

#### 十四、征收实施单位

杭州市上城区人民政府望江街道办事处

#### 十五、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（m<sup>2</sup>）均为建筑面积。

杭州市上城区人民政府

