

# 舟山市定海区人民政府文件

定政发〔2021〕3号

---

## 舟山市定海区人民政府关于印发《舟山市定海区城区房屋征收与补偿实施意见》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府直属各单位：

经研究，现将《舟山市定海区城区房屋征收与补偿实施意见》印发给你们，请认真贯彻执行。

舟山市定海区人民政府

2021年2月2日

# 舟山市定海区城区房屋征收与补偿实施意见

## 第一条 制定目的

为规范定海旧城区改造(城中村改造)房屋征收与补偿活动,维护公共利益,保障被征收房屋所有权人合法权益,促进城市有机更新,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》及有关法律、法规之规定,结合定海实际,特制定本实施意见。

## 第二条 适用范围

定海城区旧城改造规划范围内(限城东、环南、昌国三个街道),因旧城改造(城中村改造)及其他公共利益的需要,对房屋实施征收与补偿的,适用本实施意见。

## 第三条 组织实施部门

定海区城镇区域范围内的国有土地上房屋的征收与补偿由定海区旧城改造建设中心作为征收部门组织实施,发改、财政、资规、税务、市场监管等部门、城区街道办事处按照各自职责,互相配合,共同做好房屋征收与补偿工作。

## 第四条 征收程序要求

房屋征收与补偿应严格按照《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》及相关法律法规规定执行。

## 第五条 补偿方式

房屋征收一般实行货币补偿、产权调换或货币补偿与产权调换相结合的补偿方式,由被征收人选择具体的补偿方式。

## **第六条 补偿面积确认**

被征收房屋（以下简称原房）的建筑面积以不动产权证登记或其他合法凭证及批文记载为依据，对未经产权登记或对登记面积有争议的房屋，由征收部门提请区政府组织相关部门依法进行调查、认定和处理，并根据调查、认定结果予以确认。

## **第七条 价格确定**

原房和安置房的市场评估价格由具有资质的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。评估结果在征收范围内予以公示。

## **第八条 评估机构选择**

房地产价格评估机构由被征收人协商选定，在规定期限内未能协商选定的，由征收部门向被征收人提供不少于三家有评估资质的房地产价格评估机构，并组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。

## **第九条 住宅房屋征收补偿**

### **（一）个人私有住宅补偿**

1. 被征收人选择产权调换的，按原房类型及面积给予一定比例的奖励。原房为多层商品住宅的按原房建筑面积原则上奖励不超过 25% 面积，原房为个人自建私房楼房的按原房建筑面积原则上奖励不超过 40% 面积，原房为个人自建私房平房的按原房建筑面积原则上奖励不超过 55% 面积，该奖励面积免缴房价款（楼层系数另行结算）。

2. 原房和安置房同面积部分差价由具有资质的房地产价格评估机构按定海城区同类地段各自市场评估价结算差价。

3. 就近套户型后安置房面积超过可安置面积部分,可以根据各区块安置房市场评估价予以适当优惠,对部分未享受到套型内一定面积优惠的被征收人进行经济补偿。

4. 被征收人选择安置房面积小于可安置面积的,不足部分可以按货币补偿办法执行。

5. 征收部门可视安置区块房源情况,在被征收人按奖励面积套户型安置后允许另行增购不超过 20 平方米安置房面积,增购部分面积按安置房市场评估价结算。

6. 被征收人选择货币补偿的,原房货币补偿金额由具有资质的房地产价格评估机构按市场价评估确定后,在货币补偿的基础上另给予其一定比例的补偿。原房为多层商品住宅的按不超过原房评估价 110%给予补偿,原房为自建私房楼房的按不超过原房评估价 115%给予补偿,原房为自建私房平房的按不超过原房评估价 120%的补偿。

7. 在规定期限内签约、腾空的,可给予被征收人一定金额的签约奖和整体签约奖、腾空奖,具体根据区块实际情况制定。

8. 临时安置补助费、搬迁补助费等补助标准按政府相关规定执行。

9. 其他附属设施的补偿、补助按相关规定执行。

10. 以征收决定公告日为基准,凡被征收人家庭成员中有七十周岁及以上年长者且在被征收房屋中实际居住,经公示十日无异议的,可以适当增发临时安置补助费。在安置过渡期间,达到七十周岁的,可以减半增发临时安置补助费。

11. 对被征收人多余宅基地使用权面积的补偿以被征收房屋

建筑面积与宅基地面积的比值，即容积率大小予以确定。容积率大于、等于 1.3 的不予补偿；小于 1.3 的，超出部分的土地使用权面积按相关标准补偿。

## （二）直管和自管住宅公房征收补偿

1. 征收房管部门直管住宅公房或单位自管住宅公房的，房屋承租人符合房改政策的，享有按照房改政策购买被征收房屋的权利。承租人按照房改政策购房后，按个人私有住宅补偿政策予以补偿。

2. 房屋承租人不符合同房改政策或未按房改政策购房的，也未与被征收人达成解除租赁关系协议的，征收部门应当对被征收人实行产权调换的补偿方式。安置房由原房屋承租人承租。

## 第十条 个人商业（商服）用房的补偿

征收个人商业（商服）用房，被征收人选择货币补偿的，原房由具有资质的房地产价格评估机构评估后，按原房评估价给予补偿。货币补偿后，不可优惠购买商业用房。

被征收人选择产权调换的，按“征一还一”、“选小自愿、选大就近”原则在就近相应地段沿街店面进行置换，并结算原房和安置房的差价。原房和安置房同面积部分按各自市场评估价结算差价，安置房超原房面积部分按安置房市场评估价优惠 40% 结算。安置房小于原房面积的，不足部分按原房评估价进行货币补偿。

个人商业（商服）用房的装修补偿由经评估后按实补偿。

征收个人商业（商服）用房，选择产权调换造成停产停业所引起的经济损失以及搬迁、安装、临时过渡等费用，由征收部门结合原房地段租金或根据评估机构的评估进行补偿，具体在产权

调换安置补偿协议中明确。

对在规定期限签约并腾空的被征收人，可参照征收个人私有住宅的奖励政策给予奖励。其中商业用房和住宅用房属于同一被征收人的，在规定时间内签约腾空按一户进行奖励。

### **第十一条 房屋用途变更的认定及补偿**

被征收房屋用途按房屋登记记载的用途确定；未登记用途的，按规划、国土部门批准的用途确定。

1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行前已改变房屋用途并以改变后的用途延续使用的，经被征收人申请，可按改变后的用途认定，并由不动产登记部门变更登记；其中改为商业用房的，应当持有合法有效营业执照，房屋用途变更的营业面积认定按市、区有关文件执行。

住宅房屋中有认定为商业用房的，在住宅安置时应扣除已认定的商业用房的建筑面积，扣除后的住宅面积小于20 m<sup>2</sup>的实行货币补偿。

房屋用途变更后的补偿按改变后的用途进行补偿。按照改变后的用途补偿被征收人的，对被征收人的补偿中应当扣除被征收人依法应当补交的土地出让金。

### **第十二条 无法认定商业用房的补偿**

被征收房屋有下列情形之一的，不得进行房屋用途变更认定：

（一）1990年4月1日以后未经规划、国土资源部门批准，自行改变房屋用途的，按原用途认定；

（二）二层以上（包括二层）的住宅以及车库、车棚、地下

室、半地下室、阁楼；

（三）一层建筑变更认定为商业用房的，其进深超过该房屋沿街建筑面宽（以结构自然间为基数）2.5 倍或进深超过 10 米以上部分。

对无法认定商业用房的房屋，在按原用途补偿后可以按营业面积、经营年限给予一定经济补助，具体补助办法由征收部门根据区块实际情况制订。

### **第十三条 行政事业单位（包括国有、集体企业单位）房屋的补偿**

征收行政事业单位（包括国有、集体企业单位）房屋的，原则上采取按“征一还一”原则安置并结算差价。

### **第十四条 其他单位用房（工业用房外）的补偿**

征收除行政事业单位（包括国有企业、集体企业单位）外的其他单位用房（工业用房外），征收补偿安置可以实行货币补偿，也可以实行产权调换。

产权调换根据原房性质参照相对应的个人房屋产权调换政策执行。

货币补偿根据原房性质参照相对应的个人房屋货币补偿政策执行，货币补偿后不可优惠购买安置房。

属于一次性无法搬迁或大型的设备设施，由评估机构按重置价格结合成新进行评估后给予补偿；可以搬迁的，补偿设备设施的搬迁、安装费。

企业补偿款之纳税补助按《定海区国有土地上房屋工业用房征收与补偿实施细则（试行）》第十条规定办理。

### **第十五条 工业用房的补偿**

征收区域内，涉及工业用房征收的，按《定海区国有土地上房屋工业用房征收与补偿实施细则（试行）》执行。

### **第十六条 多处房屋的合并**

征收范围内被征收人有两处或两处以上房产的按一户计，产权共有房屋按一户认定。

### **第十七条 安置房的建设及交付**

产权调换的安置房屋为小高层、高层住宅。安置户型根据区块实际情况及规划要求设置。

安置房屋建设地点根据区块实际情况结合城区规划确定，并在征收补偿方案中予以明确。

安置房交付应在政府作出征收决定并在搬迁腾空公告规定的搬迁腾空期限次月后三年内交付。

### **第十八条 安置房市场评估价与安置房实际销售价差异处理**

安置房交付时，对超过原房部分的安置房面积结算，如征收时点的安置房市场评估均价低于该安置房交付结算时的实际销售均价的，按征收时点的安置房市场评估价结算，高于安置房实际销售均价的，则按实际销售价格结算。

原房与安置房相等面积部分按征收时点的原房及安置房市场评估均价结合楼层进行结算。

### **第十九条 安置房物业费**

安置房通知交付之日起二年内免交物业管理费，二年后根据小区业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同约定标准缴纳。



## **第二十条 生活困难户安置**

征收个人住宅，被征房屋建筑面积小于最低补偿建筑面积的，且被征收人属于低收入住房困难家庭的（持有房屋所在地民政部门核发的《最低生活保障证》或《困难群众救助证》），按省、市有关规定执行。

## **第二十一条 征收房屋产权争议及产权人不明处理**

被征收人与征收部门未能在规定期限内达成补偿协议的，或被征收房屋产权不明确的，委托公证机构办理证据保全，并由征收部门根据该区块的征收补偿政策提出补偿决定方案，经区政府审查后，将补偿决定方案送达被征收人。被征收人应当自补偿决定方案送达之日起十五日内，提出意见并选择补偿方式。被征收人逾期不选择补偿方式的，由区政府作出征收补偿决定，货币补偿款由征收部门专户存储。

## **第二十二条 被征收人子女过渡期就学原则**

征收范围内被征收人子女涉及幼儿园、小学、初中就读的，在临时过渡期间凭房屋调换协议，按照入学相关政策分类就学。

## **第二十三条 征收签约率**

征收区块的签约率根据区块实际情况在房屋征收补偿方案中确定，最低签约率不得低于95%，在签约期内协议达到方案确定签约率的，则补偿协议生效；未达到方案确定签约率的，则补偿协议不生效，征收决定效力终止。

## **第二十四条 征收补偿方案制订**

征收部门可根据本实施意见及相关规定和要求，制定完善征收区块内的房屋征收补偿具体方案，并报区政府批准后执行。

## 第二十五条 集体土地上房屋的补偿

征收区域内，涉及集体土地上房屋的征收补偿参照国有土地上房屋征收补偿方案执行。

第二十六条 本实施意见于 2021 年 3 月 10 日后施行。

---

抄送：区委各部门，区人大常委会、区政协办公室，区人武部，区法院，  
区检察院，市以上垂直管理单位在定派设机构，驻定部队

---

舟山市定海区人民政府办公室

2021 年 2 月 2 日印发

---