关于《周塘区块旧城区改建项目国有土地上房屋征收与补偿方案（征求意见稿）》的起草说明

一、基本情况

周塘国有区块住宅老旧，基础设施落后，区块内道路狭窄，交通压力日益突出，区块内住户生活品质较低。周塘区块的更新改造，将进一步统筹资源要素、策划功能业态、强化文化特征、完善公共服务、激发土地潜力，对提升居民居住环境、营造高品质的城市空间环境具有重大意义。为了切实推进周塘区块旧城区改建项目，在调查的基础上，根据实际情况，拟定《周塘区块旧城区改建项目国有土地上房屋征收与补偿方案（征求意见稿）》，以下简称《方案》。

二、主要依据

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《国有土地上房屋征收评估办法》、《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](https://baike.baidu.com/item/%E6%B5%99%E6%B1%9F%E7%9C%81%E4%BA%BA%E6%B0%91%E4%BB%A3%E8%A1%A8%E5%A4%A7%E4%BC%9A%E5%B8%B8%E5%8A%A1%E5%A7%94%E5%91%98%E4%BC%9A/2580351)公告2014第14号）和《永康市国有土地上房屋征收与补偿实施意见》（永政办发〔2022〕36号）等有关规定，结合区块实际情况，制定本《方案》。

三、主要内容

对征收目的、征收范围和被征收房屋情况、旧城区改建意愿征询情况、签约腾空期限、补偿方式、房屋价值补偿标准、各类补偿奖励、特殊事项产权认定、房屋用途认定等19个方面内容进行了明确。主要内容包括：

（一）明确补偿方式有：货币补偿、房屋产权调换、房票安置，三选一。

（二）明确住宅、非住宅、工业用地转住宅或违法用地补办住宅用地的补偿标准。

（三）明确安置房套房六种户型：建筑面积分为60、75、90、110、130和150平方米。房屋交付时间为36个月。

（四）明确搬迁费、临时安置费、停产停业损失和其他补偿标准。

（五）明确评估奖、签约奖、腾空奖、住宅安置奖励和其他奖励。住宅安置奖励：套房安置权益面积按1：1.2计算，增加的权益面积小于20平方米的按20平方米计算，最高不超过30平方米；幢房按被征收房屋合法建筑面积1：1或合法建筑占地面积1：3.5计算安置房权益面积。

（六）明确房屋评估机构的选定办法及对评估结果有异议的处理办法。

（七）明确未经产权登记房屋及特殊事项的认定及处理办法。

（八）明确房屋用途的认定办法。

（九）明确土地出让金的收取标准。

（十）明确达不成补偿协议的规定。

（十一）明确被征收人子女保留原学区入学资格的规定。

（十二）明确货币补偿款、征收奖励及搬迁费、停产停业损失等补偿款在通过腾空验收30日内支付。临时安置费逐年支付。

四、评估论证、公平竞争审查、征求意见及协调处理等情况

本《方案》自2023年4月起草至今，根据周塘区块的实际情况进行了多次讨论和完善。2024年3月4日至3月8日向各街道、市发改、经信、教育、公安、民政、司法、财政、自然资源和规划、建设、审计、国资办、市场监管、综合执法、税务、金汇集团等相关部门征求了意见。

五、其他需要说明的情况

无。