

海宁市人民政府通告

根据《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公告第14号）、《海宁市国有土地上房屋征收与补偿办法》（海政发〔2015〕11号）之规定，现将《火车站（邮政大楼）区块国有土地上房屋征收项目非住宅补偿方案（征求意见稿）》在征收范围内予以公布，征求公众意见。

一、公布方式

本方案通过现场张贴方式予以公布，也可通过中国海宁门户网站 www.haining.gov.cn 的信息公开栏进入“市住房和城乡建设局”浏览。

二、征求意见期限及联系方式

本方案的征求意见期至2023年9月22日止。在此期间，公众可以通过以下途径提出有关修改意见：

（一）通过信函方式反映意见。

将意见寄至海昌路38号（中心城区有机更新现场办公点），请在信封上注明“房屋征收与补偿征求意见”字样。

（二）通过现场方式反映意见。

现场接待地点：海昌路38号（中心城区有机更新现场办公点）508办公室。

（三）联系电话：87251369

对本征收补偿方案提出意见的相关单位和个人，请务必

如实告知真实名称和姓名，以及联系方式，以便沟通。

特此通告

附件：火车站（邮政大楼）区块国有土地上房屋征收项目非住宅补偿方案（征求意见稿）

海宁市人民政府

2023年8月23日

火车站（邮政大楼）区块国有土地上 房屋征收项目非住宅补偿方案

（征求意见稿）

因公共利益需要，根据火车站（邮政大楼）区块实际情况，依照国家、省、市法律法规和政策规定，制定本房屋征收区块非住宅补偿方案：

一、房屋征收目的

加快城市有机更新，改善旧区人居环境。

二、房屋征收范围（详见红线图）

东至凯元国际酒店，南至西立交路，西至空地，北至铁路南站台。

三、房屋征收部门

海宁市住房和城乡建设局

四、房屋征收实施单位

海宁市人民政府海昌街道办事处

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》（浙江省人民代表大会常务委员会公告第14号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（住建部〔2011〕77号）、《海宁市国有土地上房屋征收与补偿办法》（海政发〔2015〕11号）、《海宁市人民政府关于修改海宁市国有土地上房屋征收与补偿办法部分条款的通知》（海政发〔2017〕24号）等有关政策法规。

六、签协搬迁期限及要求

签协期限：以市政府作出征收决定公布的签协期限为准。

搬迁期限：以市政府作出征收决定公布的搬迁期限为准。

本房屋征收项目属旧城区改建,房屋征收部门应当在征收决定作出后,组织被征收人根据征收补偿方案签订附生效条件的补偿协议。本区块协议生效条件为在征收补偿方案确定的签约期限内签约户数达到本区块被征收人总户数的100%。

七、征收补偿方式

征收补偿严格以房屋产权证记载面积(未经登记建筑以调查认定的合法建筑面积)作为补偿依据。

(一) 货币补偿

被征收人选择货币补偿的,以被征收房屋的市场评估价为依据,对被征收房屋的所有权人进行货币形式的补偿。

(二) 产权调换

本区块内被征收人选择产权调换的,实行土地置换方式。如被征收人经营的产业不符合我市产业发展导向、生态环境改善、项目投资强度、亩产效益评价等准入条件及其他法律法规和政策规定,又不能转产的,原则上实行货币补偿。

八、征收评估

被征收房屋的价值和用于产权调换房屋的价值,均由具有相应资质的房地产价格评估机构按照征收评估办法评估确定。评估时点为房屋征收决定公告之日。

房地产价格评估机构由被征收人协商选定。自征收决定公告之日起10日内不能协商选定的,由房屋征收部门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、抽签等随机方式从报名的具备相应资质的房地产价格评估机构中确定。

九、补偿标准

(一) 搬迁费

1.办公用房合法建筑面积小于60平方米（含），搬迁费按1000元计发，大于60平方米部分再按10元 / 平方米计发。

2.工业、仓储用房搬迁补偿根据拆卸、搬运、安装生产设备的实际情况，按照有关规定评估确定；对于无法搬迁或者无法恢复使用的设备，可按有关规定通过评估确定其实际价值给予相应补偿，对已废弃的生产设备不予补偿。

3.工业、仓储用房选择货币补偿，按一次计算搬迁费；工业、仓储用房实行土地置换的，按两次计算搬迁费。

（二）临时安置费

非住宅房屋的被征收人选择产权调换并自行解决周转用房的，临时安置费的补偿标准为：

1. 办公用房的临时安置费按被征收房屋的市场评估价值（不含装修、附属物）的3%计发。

2.工业、仓储用房的临时安置费按被征收房屋的市场评估价值（含土地，不含装修、附属物）的2%计发。

（三）停产停业损失

1.对征收办公用房造成的停产停业损失，予以生产经营者一次性经济补偿。补偿标准按被征收房屋的市场评估价值（不含装修、附属物）的5%计发。

2.对征收工业、仓储用房造成的停产停业损失，予以生产经营者一次性经济补偿。补偿标准按被征收房屋的市场评估价值（含土地，不含装修、附属物）的6%计发。

3.补偿标准中被征收房屋的市场评估价值（不含装修、附属物）应按照生产经营者在征收时实际用于生产和经营使用的合法建筑房屋面积计算。房屋征收时已停止生产和经营使用的房屋面积不计入停产停业损失补偿面积。

4.被征收房屋依法享有使用权的土地，其面积超过被征收房屋按标准容积率占有的土地面积的，超过部分的土地补偿等情况的，按照相关规定执行。

十、征收奖励、补助

(一) 货币补偿奖励

1. 办公用房按被征收房屋的市场评估价值（不含装修、附属物）的10%给予货币补偿奖励。

2. 工业、仓储用房按被征收房屋的市场评估价值（含土地，不含装修、附属物）的20%给予货币补偿奖励。奖励部分不足3万元的，按3万元计发。

(二) 产权调换计价规则

被征收人实行土地置换的，可按相关规定进行协议出让。

(三) 签协、配合签协奖励

1. 签协奖

(1) 办公用房的被征收人在签协期内，签协比例达到生效条件标准的，完成签协的每产权户合法建筑面积小于60平方米（含）的奖励30000元，大于60平方米部分，再按150元/平方米给予奖励。

(2) 工业、仓储用房的被征收人在签协期内，签协比例达到生效条件标准的，完成签协的每产权户按合法建筑面积的100元/平方米给予奖励，不足30000元的按30000元计发。

2. 配合签协奖

每产权户提前签协的，办公、工业、仓储用房按其被征收房屋合法建筑面积再给予150元/平方米奖励。

(四) 搬迁、配合搬迁奖励

1. 搬迁奖

(1) 办公用房的被征收人在公布的搬迁期限内提前20日完成搬迁的，每产权户合法建筑面积小于60平方米(含)的奖励20000元，大于60平方米部分再按合法建筑面积150元/平方米给予奖励；提前10日完成搬迁的，每产权户合法建筑面积小于60平方米(含)的奖励15000元，大于60平方米部分再按合法建筑面积120元/平方米给予奖励；按期搬迁的，每产权户合法建筑面积小于60平方米(含)的奖励10000元，大于60平方米部分再按100元/平方米给予奖励。

(2) 工业、仓储用房的被征收人在公布的搬迁期限内提前20日完成搬迁的，每产权户按合法建筑面积的100元/平方米给予奖励，不满20000元的按20000元计发；提前10日完成搬迁的，每产权户按合法建筑面积的80元/平方米给予奖励，不满15000元的按15000元计发；按期搬迁的，每产权户按合法建筑面积的60元/平方米给予奖励，不满10000元的按10000元计发。

2. 配合搬迁奖

每产权户在公布的搬迁期限内提前20天腾空房屋并配合验房合格的，在上述搬迁奖的基础上，办公、工业、仓储用房再按其被征收房屋合法建筑面积给予50元/平方米奖励；提前10天腾空房屋并配合验房合格的，办公、工业、仓储用房给予40元/平方米奖励；在公布的搬迁期限内腾空房屋并配合验房合格的，办公、工业、仓储用房给予30元/平方米奖励。

(五) 工业企业职工安置补助

企业因征收关停，选择货币补偿的，在规定搬迁期限内妥善处置好职工，并按期签协和腾空的，由征收部门给予

3000元/人一次性安置补助，职工人数以被征收企业上一年度在社保部门登记在册的人数为准。

以上工业企业职工处置补助将在征收补偿协议附件中明确，并与其他奖励款项同期支付给被征收人。

十一、未经产权登记建筑等问题调查认定和处理

未经产权登记建筑、用途不清、改变用途和所有权人不明确房屋的调查、认定和处理，根据《海宁市国有土地上房屋征收涉及未经产权登记建筑等问题调查认定和处理办法》执行。

十二、签订协议

房屋征收部门与被征收人就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼或申请人民法院强制执行。

十三、作出补偿决定

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市人民政府依照有关规定，按照本征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。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，在补偿决定规定的搬迁期限内又不搬迁的，由市人民政府依法申请人民法院强制执行。

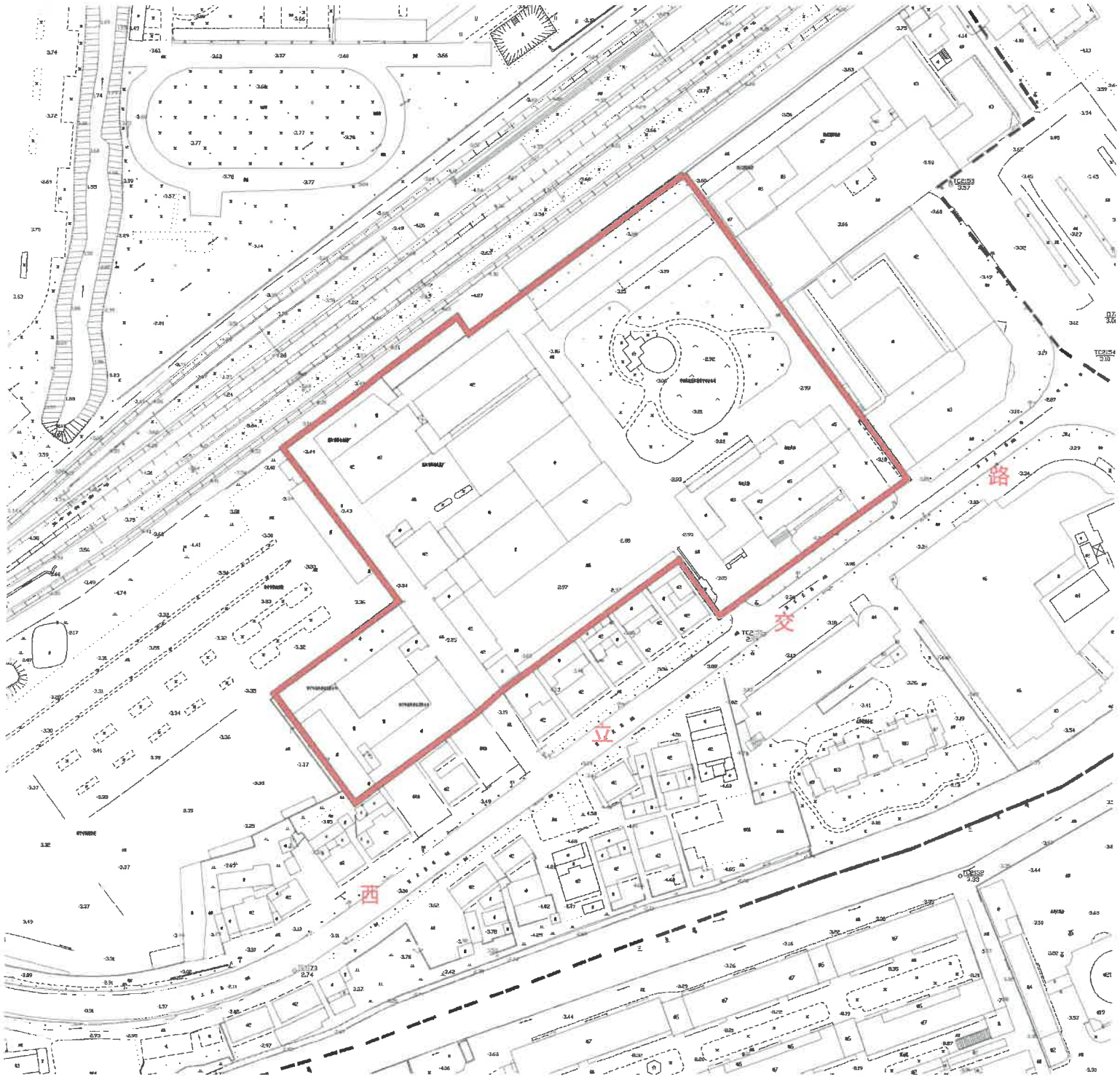
十四、其他

(一)被征收房屋的水、电总表由征收部门统一向水务、供电部门申请办理拆表注销手续，由征收部门向被征收人预扣每户1000元水电费。(被征收人凭总表最后一个月交清费用的凭据可领回预扣的1000元)。被征收人原有房屋内的水电设备不得私自拆除，已作征收补偿的房屋构筑物及相关设施、装修材料不得私自拆除。

(二)被征收人数量和签协比例按户计算。被征收人以合法有效的房屋产权证或者经调查、认定出具的产权认定书计户。

十五、本方案未提及的事项按国务院及省、市的有关法规规定执行。

火车站（邮政大楼）区块房屋征收范围红线图



四至范围：东至凯元国际酒店，南至西立交路，西至空地，北至铁路南站台。（详见红线图，若征收范围发生变化，以征收决定为准。）