

嵊州工艺美术非遗传承片区国有土地上 房屋征收补偿方案

根据《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》《国有土地上房屋征收评估办法》等相关规定，结合征收范围内的实际情况，制定嵊州工艺美术非遗传承片区国有土地上房屋征收补偿方案如下：

一、房屋征收事由和目的

为实施非遗传承薪火行动，传承弘扬书法、两圣一祖、诗路、宋韵等特色文化，打响嵊州吹打、竹编、根雕、紫砂等非遗品牌，加快“非遗里的嵊州”项目建设，打造非遗文化的展览、交流、传承场所，需对嵊州工艺美术非遗传承片区局部地段实施房屋征收。

二、项目主体

征收部门：嵊州市住房和城乡建设局

征收实施单位：嵊州市剡湖街道办事处

三、房屋征收范围和被征收房屋情况

征收范围：艺术村局部地段（地块一：艺术村西北侧，原竹编厂生活区局部；地块二：东至北直街，南至道路，西至青少年宫，北至围墙。详见房屋征收红线图）。

被征收房屋情况：红线范围内总户数约 120 户，建筑面积约 8800 m²（具体以测绘为准）。

上述房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

四、被征收房屋价值（含房屋装饰装修价值）与用于产权调换房屋（以下简称安置房）价值的补偿标准

（一）被征收房屋的补偿价值，不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋价值与安置房价值，由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。

（二）被征收房屋合法建筑的装修可按评估价补偿，也可选择 200 元/m² 的保底装修补偿，但同一被征收房屋的装修只能选择以上其中一种。

五、安置补偿方式

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

（一）被征收人选择货币补偿的，货币补偿价格以房地产评估机构评估确定的市场评估价格进行补偿。

（二）被征收人选择房屋产权调换的，在规定时间内搬迁完毕并经腾空验收合格后，以面积就近、套数就少、公开公平公正的择房原则，在指定的安置房源内自行选择，具体择房办法由实施单位另行制定。被征收房屋价值与安置房的价值应当计算、结清差价。

六、安置房的基本情况和交付时间

（一）安置房的基本情况：

1. 住宅安置房（现房）位于嵊州大道 1386 号剡艇苑共计 100 套，详见安置房源清单；

2. 商业安置房（现房）位于嵊州大道 1386 号剡艇苑共计 10

套，详见安置房源清单。

（二）安置房预计交付时间：搬迁之月起 6 个月内。

七、住宅搬迁、临时安置费标准

（一）住宅搬迁费，是指用于补偿被征收人因搬家和固定电话、网络、有线电视、空调、管道煤气等迁移造成的损失。搬迁费标准：每户每次按 2000 元计发，若被征收房屋合法建筑面积超过 80 m^2 的，超过部分再按 5 元/ m^2 计发。搬迁费每户按二次计算。被征收房屋内空调 2 只（含）以上部分，按 200 元/只标准一次性给予被征收人空调移机费用，立式空调移机费按 300 元/只计发。

（二）临时安置费标准。按“被征收房屋合法建筑面积 $\times$ 20 元/（月 $\cdot$ m^2 ）”标准支付住宅临时安置费；不到 1200 元/月的，按 1200 元/月计发。

被征收人选择货币补偿的，一次性发给 24 个月临时安置补助费。

被征收人选择房屋产权调换的，预发 6 个月临时安置费，最终按以下方式按实结算：

被征收人选择房屋产权调换的，并自行解决周转用房的，支付其自搬迁之月起至安置房交付后六个月内的临时安置费。

被征收人选择房屋产权调换的，过渡期限为自被征收人搬迁之月起二十四个月；超过过渡期限未交付安置房的，自逾期之月起支付二倍临时安置费。

八、商业、办公用房的搬迁、临时安置、停产停业补偿

（一）搬迁、临时安置费

1. 拥有被征收房屋合法建筑的产权人有权选择如下其中一种补偿方式：

（1）搬迁费、临时安置费分别按被征收房屋合法建筑评估价值（不包括附属物、装修等）的 2.5% 予以一次性补偿。

（2）搬迁费、临时安置费分别按房屋合法建筑面积的 40 元/m² 予以一次性补偿。

（3）被征收人认为其搬迁费超过依照前两种方式规定计算的补偿费的，可以向房屋征收部门提出申请，并由房屋征收部门与被征收人共同委托依法设立的评估机构对搬迁费进行评估，并按照该评估结果予以补偿；临时安置费可在上述补偿方式中选择其中一种。

2. 对合法土地上未经登记且未能提供相关审批依据的房屋，被征收人能提供市场监管、税务等行政管理部门出具的有效凭证或经属地政府出具的证明，证实在征收当年用于经营、办公且公示无异议的，搬迁费、临时安置费根据实际使用的房屋面积，分别按 40 元/m² 给予一次性补助。

（二）停产停业损失费

1. 拥有被征收房屋合法建筑的产权人有权选择如下其中一种补偿方式：

（1）停产停业损失费按被征收房屋合法建筑评估价值（不包括附属物、装修等）的 5% 予以一次性补偿。

（2）停产停业损失费按房屋合法建筑面积的 250 元/m² 予以

一次性补偿。

(3) 被征收人认为其停产停业损失超过依照前两种方式规定计算的补偿费的,应当向房屋征收部门提供房屋被征收前三年的效益、纳税凭证、停产停业期限等相关证明材料。房屋征收部门应当与被征收人共同委托依法设立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。

2. 对合法土地上未经登记且未能提供相关审批依据的房屋,被征收人能提供市场监管、税务等行政管理部门出具的有效凭证或经属地政府在征收当年出具的证明,证实用于经营、办公且公示无异议的,停产停业损失费根据实际使用的房屋面积,按 125 元/m² 给予一次性补偿。

九、改变房屋用途的补偿和补助

1. 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,根据房屋所有权人的申请,可按改变后的用途认定;其中改变为商业用途的,应当持有合法有效的营业执照。按照改变后的用途补偿被征收人的,对被征收人给予的补偿中应当扣除被征收人依法应当补交的土地收益金。扣减标准为:该房屋变更为商业用房的征收评估补偿价值减去原房屋用途的征收评估补偿价值的差价,土地收益金按差价的 20% 缴纳,但单价差价在 1000 元/m² 以下的,免交土地收益金。

2. 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》施行后至 2010 年 10 月 1 日《浙江省城乡规划条例》施行前,未经批准

私自改变房屋用途的，仍按原房屋用途认定；其中，住宅改变房屋用途用于商业用房经营，且房屋征收决定公告发布时仍从事商业经营并持有合法有效营业执照或市场监管、税务等行政管理部门证明的，按如下标准给予一次性经济补助：实际经营面积×市场监管或税务等行政管理部门登记的经营时间累计计算经营年限（间段时间扣除）×（项目征收范围内同路段商业用房市场价与住宅市场价差价的3%），最高补助10年。

3. 2010年10月1日以后，擅自改变房屋用途的，不予补偿；依法临时改变用途的房屋在批准期限内被征收的，按原用途认定，所缴纳的剩余期限的土地收益金予以退还。

十、困难家庭保障政策

（一）征收个人住宅，被征收房屋建筑面积小于45 m²，且被征收人属于低收入住房困难家庭的，依照下列规定优先给予住房保障：

1. 被征收人选择货币补偿的，按照45 m²予以补偿；

2. 被征收人选择房屋产权调换的，用于产权调换房屋的建筑面积不小于45 m²；被征收人对45 m²以内或者被征收房屋价值以内部分不支付房款，对超过45 m²且超过被征收房屋价值的部分按照规定支付差价。

（二）被征收人属最低生活保障家庭的，按保障人数给予每人1万元的一次性补助；属最低生活保障边缘家庭的，按保障人数给予每人8000元的一次性补助。

低收入家庭包括最低生活保障家庭和最低生活保障边缘家

庭，以房屋征收决定公告之日，浙江省大救助信息系统在册信息为准。

低收入住房困难家庭是指属于低收入家庭，且住房建筑面积低于 45 m²的家庭。住房核定范围包括在我市拥有的私有住房(包括共有住房中属于被征收人所有部分)、征迁安置房、宅基地、已转让未满五年的住房(包括离婚、征迁货币安置等)。

十一、补助和奖励标准

被征收人积极配合房屋征收实施单位、房地产价格评估机构做好征收房屋调查、评估工作的，给予以下奖励和补助：

(一) 不同安置方式奖励和补助

1. 被征收人选择货币补偿的，按户给予如下奖励和补助：

(1) 给予被征收房屋合法建筑评估价值（不包括附属物、装修等）20%的奖励。

(2) 被征收房屋为住宅的，有权申请一次如下一项补助：

自《房屋征收通告》公布之日（2026 年 4 月 22 日）起，至安置补偿协议生效公告之日后两年内，被征收人或其配偶、父母、子女在嵊州市行政区域购置商品住宅的，被征收人可凭货币补偿协议、新购房屋的不动产登记证（购买期房的，可不提供）、商品房买卖合同及其备案证明申领一次购房补贴。

当购房款大于被征收房屋合法建筑评估价值（不包括附属物、装修等）的，购房补贴为被征收房屋合法建筑评估价值（不包括附属物、装修等）的 8%；当购房款小于被征收房屋合法建筑评估价值（不包括附属物、装修等）的，购房补贴为购房款的 8%。

前述购房款是指被征收人或其配偶、父母、子女在本方案规定时间内所购房屋占有的资金份额（被征收人与父母、子女间房屋买卖不得享受购房补贴）。

2. 住宅被征收人选择房屋产权调换的，考虑电梯公摊原因，按户根据不同情形分别给予补助：

（1）每单元设置一部电梯的，补助款为：安置房小于等于被征收房屋合法建筑部分的面积 $\times$ 安置房市场评估单价 $\times 5\%$ ；

（2）每单元设置两部及以上电梯的，补助款为：安置房小于等于被征收房屋合法建筑部分的面积 $\times$ 安置房市场评估单价 $\times 10\%$ ；

（二）签约、腾空搬迁奖

被征收人在规定时间内完成签约，并经公告生效后，按被征收房屋合法建筑面积奖励 100 元/m²。

被征收人在规定时间内搬迁完毕，并经腾空验收合格的，按被征收房屋合法建筑面积奖励 100 元/m²。

被征收人按划分的工作组为单位（无法联系或暂时无法确定产权人的除外）在规定期限内签约腾空率达到 100% 的，再给予被征收房屋合法建筑面积 300 元/m² 的一次性奖励；签约腾空率未达到 100% 的，已签约腾空的也不给予奖励。该项奖励在签约腾空完毕后统一发放。

（三）合法土地上未经登记且未能提供相关审批依据的房屋（国有公房除外），被征收人应在规定搬迁期限内自行拆除，考

虑到拆房安全，可按房屋重置价标准进行残值补助后由专业拆房公司拆除。

十二、征收补偿资金

项目业主应确保征收补偿款专户存储，专款专用；市政府投资项目审计中心根据市政府交办任务按相关文件规定实施审计。

十三、其他事项

（一）本方案中的“被征收房屋合法建筑”是指被征收房屋产权证载明的或者经国有土地上房屋征收未经登记建筑联合认定处理机构认定的合法建筑，但不包括储藏间、车库、车棚等用房。

（二）未经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《嵊州市国有土地上未经登记被征收房屋权属与用途认定实施意见》（嵊政办〔2026〕8号）规定，由国有土地上房屋征收未经登记建筑联合认定处理机构进行认定。经认定为合法建筑的，按照认定结果区分情况进行评估补偿；认定为未超过批准期限的临时建筑，按照重置价格和剩余期限给予适当补偿；认定为违法建筑、超过批准期限的临时建筑不予补偿。

房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

（三）户的认定

被征收人数量和签约比例按户计算。

被征收人以合法有效的房屋产权证或者经国有土地上房屋征收未经登记建筑联合认定处理机构出具的认定书计户。

“户”的认定原则上按一证一户认定，持有共有权证的，按一户认定；储藏间、车库、车棚等用房不单独计户。

（四）国有公房安置政策

国有土地上房屋征收范围内涉及的公房（指嵊州本地的行政、事业单位投资兴建、购买的房屋）按征收补偿方案签订安置协议后腾空并交付拆除、办理房产注销手续，征收安置补偿款由项目业主单位直接上缴市财政。

但作出征收决定日租赁期限尚未届满的公房，公房产权人可凭签订的房屋租赁协议领取与处理相关搬迁、奖励等费用，同时负责处理好与承租人的租赁关系。【其中住宅公房，可领取搬迁费（参照本征收补偿方案第七条第一款执行）及签约、腾空搬迁奖；商业、办公用房，可领取搬迁费、停产停业损失费（该两项分别以租赁面积的 40 元/m²、125 元/m²计算）及签约、腾空搬迁奖。前述签约、腾空搬迁奖参照本征收补偿方案第十一条第二款执行】，剩余补偿款由项目业主单位直接上缴市财政。

（五）学区优惠政策

为妥善解决因住宅房屋被征收造成被征收人子女的入学困难问题，自房屋征收决定公告之日起 10 年内需入学（指幼儿园、小学和初中）的被征收人子女，可在被征收房屋所在学区的学校入学，享受所在学区学生的同等待遇。入学后再转学的按本市统

一的入学规定办理。

（六）税收

按照《浙江省人民代表大会常务委员会关于契税具体适用税率等事项的决定》执行：因房屋被征收重新承受土地、房屋权属，选择货币补偿的，对成交价格不超出货币补偿部分免征契税，对超出部分减半征收契税；选择房屋产权调换且不支付差价的，免征契税，支付差价的，对差价部分减半征收契税。

十四、签约期限

2026年9月6日--2026年9月20日（被征收人对评估结果、复核结果无异议的，可提前签约）。

十五、安置补偿协议生效条件

在本方案确定的签约期限内，签约户数达到嵊州工艺美术非遗传承片区国有土地上房屋征收项目中被征收房屋总户数的95%时，预签订的安置补偿协议自动生效并予以公告，实施单位应在公告中明确搬迁腾空期限；未达到前述规定签约比例的，预签订的安置补偿协议不生效，房屋征收决定效力终止并予以公告。

十六、补偿决定

除依照本方案第十五条规定房屋征收决定效力终止以外，房屋征收实施单位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、本方案规定的签约期限内无法联系上房屋所有权人的，由征收实施单位提出补偿决定方案，经征收部门审核后报请市政府作出《征收补偿决定》，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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁、腾退的，由市人民政府依法申请人民法院强制执行。其中，无法联系或暂时无法确定产权人的，在《征收补偿决定》公告后对房屋进行依法拆除，拆除前，房屋征收实施单位向公证机构办理证据保全，并将房屋补偿费用及相关资料办理提存公证。

十七、本征收补偿方案由征收部门负责解释。