《乐清市滨江新区拆迁补偿安置办法》起草说明

为保障乐清市滨江新区建设范围内被拆迁房屋所有权人的合法权益，做好房屋拆迁补偿安置工作，我指挥部结合实际起草了《乐清市滨江新区拆迁补偿安置办法》（以下简称《办法》）。现就起草情况说明如下：

一、起草背景

（一）政策起草背景。温州市围绕 “一江两岸”实施拥江发展战略的背景之下，乐清市积极按照上级决策部署，在《乐清市域总体规划（2013-2030年）》中将瓯江北岸柳白组团的发展战略明确为“积极承担温州都市区的区域引领和建设示范功能”，并在2019年编制完成《瓯江北岸乐清段战略规划研究》，主动谋划建设乐清滨江新区作为瓯江北岸乐清段的示范引领区。

温州十四五规划中加快推进“北跨”拥江发展，高标准建设柳白片区，做大做强城市经济，提升城市服务功能，带动乐清主城区向南融合发展。乐清十四五规划中提到以柳白片区为乐清深度融入温州都市区主中心和空港经济圈的桥头堡，协同推进瓯江两岸统筹规划和协调开发，高起点打造瓯江北岸高品质滨江岸线，提高两岸同城化水平。

乐清市滨江新区选址东至柳市岐头山，南至瓯江，西至北白象旭江路，北至中心大道，沿江岸线8.8公里，总用地面积11.6平方公里。滨江新区先行启动区规划面积3平方公里，位于规划中山大道以南，电器城大道两侧的中轴位置，涉及北白象垟田、小港、柳市金丝河等村。

（二）政策起草依据。《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《浙江省土地管理条例》、《乐清市城中村改造、一般村改造、农房改造集聚建设、城市建设房屋征收补偿暂行办法》（乐政发〔2013〕10号）、《乐清市城中村改造有关征地拆迁补偿政策的补充规定》（乐政发〔2016〕81号）、《乐清市征收集体土地涉及房屋拆迁实施程序规定》（乐政发〔2016〕83号）、《乐清市房屋征收补偿房票安置实施细则（乐政发〔2022〕26号）》、《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》。

二、政策起草过程

市滨江开发建设中心，认真对照房屋拆迁法律法规和市委市政府有关要求，在前期实地走访、学习调研、专题讨论基础上，经过2年来柳白两镇执行《乐清市滨江新区拆迁补偿安置暂行办法》（乐政办发〔2022〕48号）情况，充分征求柳白两镇、有关部门和专家的意见建议，经过市级层面专题会议，在原《乐清市滨江新区拆迁补偿安置暂行办法》的基础上，对办法进行修改，最终形成《乐清市滨江新区拆迁补偿安置办法》（征求意见稿），现准备公开向社会公众征求意见。

三、主要内容

《办法》共4章16条，包括总则4条、补偿方式和标准8条、优惠政策2条、附则2条。

（一）关于适用范围。本《办法》适用于乐清市滨江新区范围内的集体建设用地上的房屋拆迁补偿。国有建设用地上的房屋拆迁补偿参照本办法执行，如有异议，可按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评估确定。

（二）关于实施主体。乐清市滨江开发建设中心负责指导房屋拆迁补偿安置工作，属地镇人民政府负责房屋拆迁补偿安置具体工作。

（三）关于拆迁补偿原则。**房屋的建筑面积和占地面积按照不动产权证或者其他合法有效证件中载明的面积予以确认；未经登记的建筑或者土地，由相关部门认定;**经认定为可以确权登记的，按照可以确权登记的建筑面积或者占地面积予以补偿安置；经认定未超过批准期限的临时建筑给予残值补偿；经认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，按照有关法律依法处理，不予补偿和安置。

（四）关于评估规定。参照《乐清市线性工程政策处理办法》（乐政发〔2023〕8号）执行。

（五）关于拆迁补偿方式。采用货币化、乐清市域商品房房票和滨江新区定向回购商品房房票相结合的补偿安置方式。

（六）关于建筑面积置换标准。四层以下合法房屋按照占地面积的4倍确定置换面积，五层以上合法房屋按照建筑面积的1倍确定置换面积。已确认使用权或者产权的道坦等建筑按照占地面积的1倍确定置换面积，未确认的由属地乡镇进行审核并公示，公示无异议的按照其占地面积的0.7倍确定应置换的建筑面积。

（七）关于货币化安置。货币化权益金额=安置面积×货币化安置基准价+房屋建筑物残值。在规定期限内签订拆迁补偿安置协议并按时腾空拆除的，给予奖励应置换建筑面积的15%。

货币化安置基准价。由乐清市滨江开发建设中心委托具有相应资质的房地产价格评估机构根据地理位置、土地价值、相邻区域商品房的销售价格等综合因素，**评估确定货币化安置基准价为4900元/㎡**；

（八）关于乐清市域商品房房票。乐清市域商品房房票可购买乐清市范围内政府商定房源，享受货币化权益金额25%的奖励。房票利息按出票之日起至房屋买卖合同签订之日止一年期贷款市场报价利率（LPR）计息。房票有效期 24个月。

（九）关于滨江新区定向回购商品房房票。滨江新区定向回购商品房房票仅限于购买乐清市滨江开发建设中心以安置为目的建设的定向回购商品房，享受货币化权益金额10%的奖励。分89㎡、120㎡、140㎡、160㎡四种套型，**购置均价10400元/㎡。**

（十）关于房票使用。按《乐清市房屋征收补偿房票安置实施细则（试行）》有关要求执行。

（十一）关于搬迁补偿费。**以每户搬出迁入两次计，分档给予补偿**：拆迁建筑面积不足100㎡的，每次搬迁费1200元，合计2400元；拆迁建筑面积100㎡以上、200㎡以下的，每次搬迁费1800元，合计3600元；拆迁建筑面积超过200㎡的，每次搬迁费2400元，合计4800元。

（十二）关于临时安置补偿费。被拆迁人过渡时间内自行安排周转用房；被拆迁人选择货币化安置和乐清市市域商品房房票安置的，临时安置补偿费按照被拆迁房屋面积给予一次性补偿12个月，补偿标准10元/月•㎡；被拆迁人选择乐清市滨江新区定向回购商品房房票的，临时安置补偿费按照被拆迁房屋面积给予补偿，补偿标准10元/月•㎡。从腾空房屋并交付验收合格之日起至商品房交付之日止，按月计算按年支付。涉及国有土地的临时安置补偿标准按相关政策结合实际执行。

（十三）关于优惠政策。被拆迁房屋为唯一住房、单间四层及以下、住户人口5人及以上（以户口本为准）的被拆迁人，可申请购买柳白片区的康居工程等保障性住房，购买面积标准不超过人均40㎡；对低保无房户，可申请滨江新区定向回购商品房邻里中心配建的保障性住房。房屋产权证明以不动产登记信息查询记录为准。对个人取得的货币化安置补偿款免征个人所得税。

（十四）关于政策衔接问题。本办法施行前已依法实施房屋征收的项目，按照原有规定执行。