

# 龙港市双龙老旧工业园区改造工程征收集体土地涉及房屋补偿安置方案

## (征求意见稿)

为维护公共利益,切实做好龙港市双龙老旧工业园区改造工程征收集体土地涉及房屋补偿工作,保障征地范围内房屋所有权人的合法权益,根据《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》等法律法规和《龙港市征收农民集体所有土地管理办法(试行)》、《龙港市征收集体土地涉及房屋补偿暂行办法(试行)》、《龙港市房屋征收补偿房票安置实施办法(修订版)》等相关法律法规、政策规定,结合本项目的实际,制定本方案。

### 一、征地房屋补偿范围

本项目征地补偿范围东至高压走廊,南至支纬一路,西至河流,北至江边路。具体以龙港市双龙老旧工业园区改造工程房屋征收范围红线图为准。

### 二、征地房屋补偿部门及实施单位

龙港市自然资源与规划建设局为征地房屋补偿部门。

龙港市城乡一体化建设中心为征地房屋补偿实施单位,承担征地补偿的具体工作。

### 三、禁止事项

征地补偿范围内的单位和个人,在征地补偿范围公告发布之日起不得进行下列活动,否则在安置补偿过程中不予确认,所产生的损失和后果由行为人自行承担:

1. 新建、扩建、改建、装修房屋;

2. 改变房屋和土地用途；
3. 设立和变更房屋租赁关系；
4. 户口迁入或分户；
5. 房屋和土地权属分割、设定他项权利；
6. 法律规定的其他事项。

# 第一部分 原则规定

## 一、征地房屋补偿主要原则

(一) 合法产权房屋的权属、面积和用途以房屋权属证书记载的内容确定。

房屋登记未记载用途的，根据房屋登记所依据的用地、建房审批部门批准的用途确定；

房屋经城乡规划主管部门依法批准改变用途但未作房屋用途变更登记，按照城乡规划主管部门批准的用途确定。

未经登记房屋权属及面积由龙港市房屋征收产权调查小组根据相关规定依法认定处置，认定结果在征收范围内公布。

(二) 对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿；未超过批准期限的临时建筑，给予适当经济补偿。

(三) 征地补偿范围确定公布后，房屋所有权人不得实施新建、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。

(四) 合法产权房屋的所有权人可自行选择货币补偿或产权调换。未经登记房屋属违法建筑的，一律不予补偿安置。

(五) 实行产权调换的，房屋所有权人应当与实施单位按照规定计算、结清被搬迁房屋与产权调换房屋(以下简称“安置房”)价值的差价。过渡期间周转用房原则上由房屋所有权人自行安排，实施单位按标准计发临时安置费。

(六) 住宅房屋所有权人选择产权调换的，安置房建筑面积不考虑被搬迁房屋的共有人数量、户口登记人数等因素。应安置面积较大选择分套安置的，房屋所有权人应当在实施单位提供的

套型档次中选定套型面积。应安置面积扣除已选定的套型面积后，剩余最后一套面积不得小于安置房最小套型。签订补偿安置协议书时，房屋所有权人未书面明确分套意向的，安置房套型由实施单位确定。

（七）实行货币补偿的，实施单位应当在房屋所有权人签约并腾空房屋交付验收合格之日起 60 日内一次性支付货币补偿款。

（八）房屋所有权人未在规定期限内签约并腾空的，不得享受本方案规定的任何补助与奖励措施。

（九）房屋所有权人应当积极配合实施单位对房屋权属、面积、用途、租赁等涉及征地补偿情况的入户调查，向实施单位提供房地产登记权证、工商营业执照等与房屋调查相关的材料。拒不配合实施单位入户调查或未能及时提供相应材料的，相应不利后果由房屋所有权人自行承担。

#### （十）未经登记住宅用房补偿规定：

龙港市房屋征收产权调查小组牵头对征地补偿范围内的房屋进行调查，并根据调查结果如实填写房屋调查登记表，予以造册登记，并及时向被征收人公布。

##### 1. 符合下列条件的未经登记房屋予以补偿安置：

①1982 年 2 月 13 日国务院颁布的《村镇建房用地管理条例》实施前所建、延续使用至今的居住房屋；

②1982 年 2 月 13 日《村镇建房用地管理条例》实施后至 1992 年国土资源部航空拍摄前所建、建筑占地面积 25 m<sup>2</sup> 以上(含 25 m<sup>2</sup>)，延续使用至今的居住房屋；

③1992 年国土资源部航空拍摄之后至 1999 年 1 月 1 日新《中华人民共和国土地管理法》实施之前所建、建筑占地面积 25 m<sup>2</sup>

以上（含 25 m<sup>2</sup>）、持有当时乡（镇）人民政府越权批准的建房文件，延续使用至今的居住房屋；

④1992 年国土资源部航空拍摄之后至 1999 年 1 月 1 日新《中华人民共和国土地管理法》实施之前所建、建筑占地面积 25 m<sup>2</sup> 以上（含 25 m<sup>2</sup>），持有乡镇人民政府、国土、规划部门在这一时期内正式罚款凭证，尚未办理补办手续，延续使用至今的居住房屋；经市自然资源和规划建设局、市综合行政执法局、市行政审批局、市城乡一体化建设中心认定并补交相关费用后，予以补偿安置；

⑤1992 年国土资源部航空拍摄之前存在的居住房屋，建筑占地面积 25 m<sup>2</sup> 以上（含 25 m<sup>2</sup>），在 1999 年 1 月 1 日新《中华人民共和国土地管理法》实施之前，被搬迁房屋因故灭失，两年内在原址上重建，建筑占地面积 25 m<sup>2</sup> 以上（含 25 m<sup>2</sup>），延续使用至今的居住房屋，按原重建前的房屋状况予以补偿安置。房屋所有权人超过 92 航拍部分的建筑面积，参照第④点规定执行；

⑥1992 年国土资源部航空拍摄之前购买非居住功能集体所有房屋（如生产队的仓库、碾米厂等），经村经济合作社认可，同时改变为居住房屋，一直沿用至今、占地面积 25 m<sup>2</sup> 以上（含 25 m<sup>2</sup>）、经调查、公示确认权属无异议的居住房屋。

以上②至⑥项各类房屋，经龙港市房屋征收产权调查小组调查、认定后，如果被搬迁房屋的当事人不积极配合实际征迁工作、不按规定时间签订补偿协议和腾空搬迁房屋的，将严格按照相关的法律、法规进行处理，不再给予补偿安置，由市自然资源和规划建设局、市综合行政执法局，按照各自职能，依照相关法律法规的规定，及时进行处置。

## 2. 不作产权置换的情形：

(1) 合法房屋建筑占地面积之外的其他土地使用面积；

(2) 1992年国土资源部航空拍摄前所建的非公益事业房屋的非居住的构筑物，不作产权置换，建筑物按重置价结合成新率的2倍予以货币补偿；

(3) 1982年2月13日国务院《村镇建房用地管理条例》实施后，没有合法产权凭证而由市房屋征收产权调查小组认定的合法住房屋，建筑占地面积在15 m<sup>2</sup>以上(含15 m<sup>2</sup>)、25 m<sup>2</sup>以下(不含25 m<sup>2</sup>)，不作产权置换，其补偿标准按被征收房屋市场价值的50%予以货币补偿；建筑占地面积15 m<sup>2</sup>以下(不含15 m<sup>2</sup>)，不作产权置换，建筑物按重置价结合成新率的2倍予以货币补偿；

(4) 未超过批准期限的临时建筑，根据建筑物重置价结合成新率评估后予以适当货币补偿，不作产权置换。

### (十一) 未经登记工业用房补偿规定：

(1) 未经登记工业用房建于1982年2月13日国务院颁布的《村镇建房用地管理条例》实施前，按其建筑物及占有、使用土地予以补偿；现状发生改变，按改变前的状况予以补偿。

(2) 被搬迁的工业用房具有土地使用权证或被搬迁的工业用房没有土地使用权证，但拥有各级人民政府或原国土、规划部门批准的文件、会议纪要等，土地使用权予以补偿；但建筑物没有批准建设或没有按照原批准的文件建设，导致没有办理工业用房权属证书的，建筑物按以下规定补偿：

工业用房的现状容积率高于土地出让时规定的容积率的，按照土地出让时的容积率予以补偿；工业用房的现状容积率低于土地出让时规定的容积率的，按照工业用房现状容积率予以补偿。

(3) 被搬迁工业用房具有房屋所有权证，没有土地使用权证，被搬迁时能提供土地合法证明的，予以补偿；被搬迁时不能提供土地合法证明，按照当时办理厂房权证时所载的建筑物占地面积予以补偿。

(十二) 在征地补偿范围内，违法违章建筑物所有人，在自行拆除违法违章建筑物后，符合无房户或住房困难户条件的，按照市政府关于无房户或住房困难户的有关政策执行。

## 二、评估有关规定

(一) 被搬迁房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

被搬迁房屋价值和用于产权调换房屋的价值，由同一家房地产价格评估机构以征地补偿决定公告之日为价值时点，采用相同的方法、标准评估确定。（采用比准价评估方式的，安置房的层次差、朝向差在安置时按实结算）。

(二) 房地产价格评估机构由房屋所有权人协商选定，征地补偿决定公告后十日内仍不能协商选定的，由房屋征地补偿部门组织房屋所有权人按照少数服从多数的原则投票确定，或者采取摇号、抽签等方式随机确定。参加投票确定或者随机确定的候选房地产价格评估机构不得少于三家。投票确定房地产价格评估机构的，应当有过半数的房屋所有权人参加，投票确定的房地产价格评估机构应当获得参加投票的房屋所有权人的过半数选票。

(三) 房屋所有权人对被搬迁房屋评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向房地产价格评估机构书面申请复核评估。对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向温州市房地产价格评估专家委员会书面申请鉴定。

征地补偿过程中涉及到的资产评估机构选择的,具体参照本条上述的规定执行。

### **三、产权调换房屋认购定位规定**

产权调换房屋认购定位通知发出后,选择产权调换的房屋所有权人未在规定时间内参加认购定位的,由实施单位指定产权调换房源并将指定房源情况书面告知房屋所有权人,产权调换房屋建成交付时,经实施单位书面通知,房屋所有权人仍未在规定时间内缴纳购房款、办理产权调换房屋交付结算手续的,停止计发临时安置费,物业费由房屋所有权人自行承担。

房屋所有权人回迁选房顺序号抽签办法及时间、地点将另行规定。



## 第二部分 住宅用房

### 一、安置补偿方式

征地补偿范围内的房屋实行货币补偿和产权置换两种方式，房屋所有权人可任意选择其中一种方式。房屋所有权人也可以按照规定申请房票安置。

#### （一）货币补偿

房屋所有权人选择货币补偿的，被搬迁房屋的货币补偿金额，由具备相应资质的房地产价格评估机构根据被搬迁房屋的市场价格，结合被搬迁住宅房屋的面积、区位、层次、成新等因素及装饰装修和附属物评估确定。

房屋所有权人选择货币补偿，在龙港市范围内购置居住房屋，经房屋征地补偿部门核实，并提供补偿协议，税务部门应当在被搬迁房屋所补偿的金额内给予免交契税。其他有关税收优惠政策，按照税务部门有关规定执行；

房屋所有权人选择货币补偿，在龙港市范围内购置商品住房，可以享受首套房的相关优惠政策。

#### （二）产权置换

房屋征地补偿部门提供用于产权调换的房屋与被搬迁房屋进行调换，计算价格后，结算差价。

#### 1、应安置建筑面积确定

（1）不少于被搬迁合法房屋相等建筑面积的套房安置面积。

（2）被搬迁房屋属成套住宅的，在安置房源许可的情况下，成套住宅原合法建筑面积小于 180 m<sup>2</sup>，按合法建筑面积 1.2 倍的建筑面积（安置房含公摊）计算应安置建筑面积，但应安置建筑

面积不得超过 180 m<sup>2</sup>；被搬迁套房原合法建筑面积大于 180 m<sup>2</sup>的，以相等的合法建筑面积(安置房含公摊)计算应安置建筑面积。

(3) 被搬迁房屋属直间式住宅，可以选择下列方式中的一种计算应安置建筑面积：

① 不少于被搬迁合法房屋相等建筑面积的安置套房(安置房含公摊)；

② 按被搬迁房屋建筑占地面积与安置套房(安置房含公摊)建筑面积 1:4 比例予以安置，但安置房总建筑面积不超过 180 m<sup>2</sup>；

③ 按安置人口人均安置建筑面积 30 m<sup>2</sup>标准予以安置，但安置房(安置房含公摊)总建筑面积不得超过 180 m<sup>2</sup>(在本市范围内有其他住宅面积的一并计算)。

安置人口是指：房屋所有权人家庭具有常住户口且实际居住的人口。虽有常住人口但系寄居、寄养、寄读的人员不计入安置人口；房屋所有权人家庭虽无常住户口，但原常住人口在征收地符合规定的现役军人、大中专院校在校学生、劳动教养、监狱服刑人员等可计入安置人口。

安置人口的计算时间以房屋征地补偿部门公布的征地补偿范围公告之日为准。

## **2、安置用房户型选择及价格结算**

### **2.1 成套住宅**

#### **2.1.1 户型选择**

成套住宅房屋所有权人在签订房屋征地补偿协议时应按以下规定选定户型，并填写《安置房选定面积配比表》：

① 以该被搬迁的成套住宅应安置面积值为准，选择最接近于应安置面积的套型(90 m<sup>2</sup>或 120 m<sup>2</sup>)进行组合认购；

②当应安置面积大于 150 m<sup>2</sup>(不含)时,方可进行多套认购,认购不得超过两套;

③认购面积后多余的应安置面积(1.2 倍换算后),按市场基准价(8200 元/m<sup>2</sup>)核减综合成本价(5180 元/m<sup>2</sup>)由房屋征地补偿实施部门进行结算找补,最高不超过 60 m<sup>2</sup>(不含)。

### 2.1.2 价格结算

被搬迁的成套住宅和新建安置房的价值,均由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定,并结算差价。但在双方协商一致的情况下,可以采用以下方式结算差价:

①被搬迁的成套住宅依照重置价结合成新率和室内装饰装修评估补偿;

②被搬迁成套住宅合法建筑面积小于 180 m<sup>2</sup>的相等部分按 3500 元/m<sup>2</sup>购买,合法建筑面积相等部分至应安置面积(核算 1.2 倍后)按 4500 元/m<sup>2</sup>购买;合法建筑面积大于 180 m<sup>2</sup>的部分按 5350 元/m<sup>2</sup>购买;

③当唯一一套应安置面积小于 90 m<sup>2</sup>时,可认购 90 m<sup>2</sup>,不足部分按照市场基准值(8200 元/m<sup>2</sup>)的 80%购买;当唯一一套应安置面积大于 90 m<sup>2</sup>(含 90 m<sup>2</sup>)时,可认购 120 m<sup>2</sup>,不足部分按照市场基准值(8200 元/m<sup>2</sup>)购买。

## 2.2 直立间住宅

### 2.2.1 户型选择

直立间房屋所有权人签订征地补偿协议时,应按以下规定选定户型,并填写《安置房选定面积配比表》:

①多套认购须以该被搬迁直立间房屋应安置面积值为准,选

择最接近于应安置面积的套型进行组合认购；

②应安置面积 $\leq 240\text{ m}^2$ 的，认购不得超过 2 套，应安置面积在  $240\text{ m}^2$  与  $330\text{ m}^2$  之间的，认购不得超过 3 套，应安置面积 $\geq 330\text{ m}^2$ ，认购不得超过 4 套；

③认购面积后多余的安置面积，按市场基准价(8200 元/ $\text{m}^2$ )核减综合成本价(5180 元/ $\text{m}^2$ )由房屋征地补偿实施部门进行结算找补，最高不超过  $30\text{ m}^2$  (不含)。

### 2.2.2 价格结算

被搬迁的直立间房屋和新建安置房的价值，均由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定，并结算差价。但在双方协商一致的情况下，可以采用以下方式结算差价：

①被搬迁的直立间住宅依照重置价结合成新率和室内装饰装修评估补偿；

②每间被搬迁的直立间房屋选择产权置换，其中 0 至 36 平方米安置房面积以 1800 元/ $\text{m}^2$  购买；

③被搬迁房屋合法建筑面积在  $180\text{ m}^2$  (含) 以下的：合法建筑面积相等部分扣减  $36\text{ m}^2$  后按 3500 元/ $\text{m}^2$  购买；合法建筑面积以上至应安置建筑面积部分按 3800 元/ $\text{m}^2$  购买；应安置建筑面积以上至  $180\text{ m}^2$  部分按 4500 元/ $\text{m}^2$  购买；

④被搬迁房屋合法建筑面积在  $180\text{ m}^2$  (含) 以上：合法建筑面积中  $180\text{ m}^2$  部分扣减  $36\text{ m}^2$  后按 3500 元/ $\text{m}^2$  购买；合法建筑面积  $180\text{ m}^2$  (不含) 以上至  $240\text{ m}^2$  (含) 以下部分按 4500 元/ $\text{m}^2$  购买；合法建筑面积在  $240\text{ m}^2$  (不含) 以上部分按 5350 元/ $\text{m}^2$  购买；

⑤安置房政策内增购，按市场评估价优惠 20%，但每间不得

超过 30 m<sup>2</sup>。

### **3. 车库购置优惠**

房屋所有权人每征地补偿一间直立间房屋，按市场评估价优惠 50%配置一个车库，其他住宅安置房另有需要的，按市场价保留车库优先购置权。

### **4. 安置房地点及土地使用权类型**

(1) 安置用房的地点。

安置地块：龙港大桥工业园区安置地块（翡翠铭邸东首）

(2) 安置用房的土地使用权类型。被搬迁房屋产权置换后的新建安置房统一以国有划拨土地使用权类型房屋予以安置。

### **5. 安置房缴款方式**

安置房购房款的交付分二期进行，以被搬迁房屋价值的全部补偿款（不含临时安置费、搬迁费）在签订征地补偿安置协议时作为第一期购房款；第二期在安置房认购定位后 30 日内一次性付清剩余购房款。

#### **（三）房票安置**

申请房票安置的，依据《龙港市房屋征收补偿房票安置实施办法(修订版)》执行。

## **二、临时安置费及搬迁费规定**

### **（一）临时安置费**

根据被搬迁合法及可视为合法房屋建筑面积计算，标准为每月 10 元/m<sup>2</sup>。临时安置费每户每月低于 1000 元的，按 1000 元计算。临时安置费自签订补偿安置协议并腾空房屋交付验收合格之日起计算。

选择产权调换的搬迁过渡期限自房屋所有权人或直管公房、

单位自有房屋承租人完成搬迁之日起，至得到安置房之月止(以书面通知入户时间或公告截止日期为准)，临时过渡期限为 36 个月，超过过渡期限未提供安置房的，自逾期之月起按二倍支付临时安置费。另装修临时过渡期限为 6 个月，临时安置费标准不受房屋延期等因素提高支付标准。

房屋所有权人选择货币补偿或申请房票安置的，按 6 个月计算临时安置补助费一次性支付给房屋所有权人。

## **(二) 搬迁费**

符合补偿安置条件的房屋，具体组织实施部门应当向房屋所有权人支付搬家补助费，补助标准：100 m<sup>2</sup>以下（含 100 m<sup>2</sup>）每间（户）1500 元；100 m<sup>2</sup>以上 180 m<sup>2</sup>以下（含 180 m<sup>2</sup>）每间（户）2000 元；180 m<sup>2</sup>以上每间（户）2500 元。

选择货币补偿或申请房票安置的，按标准支付 1 次搬迁补助费；选择产权调换的，按标准给予 2 次计算。

## **三、补助奖励**

1. 对征地补偿公告规定的期限内或实施单位公告规定的期限内，签订征地补偿安置协议的房屋所有权人，按被搬迁房屋的间（套）数计算，合法直立间房屋每间给予奖励 9 万元、合法成套住宅每套 6 万元。

2. 房屋所有权人在征地补偿公告规定的期限内或实施单位公告规定的期限内，完成腾空并经验收合格的，合法直立间房屋每间给予奖励 6 万元、合法成套住宅每套 4 万元。

3. 合法直立间房屋所有权人，在征地补偿公告规定的期限内或实施单位公告规定的期限内，完成腾空并经验收合格的，每间给予 7 万元地价补偿，合法成套住宅按建筑物底层标准间确定 7

万/间地价补偿，以套及底层间为单位分摊收益。

4. 老人周转房统一安置在龙港五桥边上，如果合法被搬迁房屋 70 周岁以上老人在腾空公告规定的时间内自行解决周转过渡的，一户(间、套)内有 1 名老人符合条件的给予一次性 2 万元补助、一户(间、套)内有 2 名老人符合条件的给予一次性 3 万元补助，一户(间、套)内有 3 名及 3 名以上老人符合条件的给予一次性 5 万元补助，最多不超过 5 万元。上述 70 周岁老人涉及长辈的系指被搬迁房屋男性户主(含独女户)直系长辈。

5. 符合下列条件的低收入家庭，在征地补偿时，可以得到适当的经济补助：

(1) 经民政部门核准依法获得最低生活保障救助的家庭给予每户补助 3 万元；

(2) 经市有关部门批准获得特困救助的家庭给予每户补助 2 万元；

(3) 市人民政府规定的其他经济困难家庭给予每户补助 1.5 万元。

## 第三部分 工业用房

### 一、工业用房概念

合法工业用房是指征地补偿范围内已取得合法手续的生产用房及其附属、配套用房，以及经认定可视为合法的工业用途未经登记建筑。

### 二、临时安置费

临时安置费根据被搬迁合法及可视为合法工业用房建筑面积计算。被搬迁工业用地容积率低于 1.5 的，可按 1.5 换算建筑面积计算临时安置费。标准为每月 15 元 / m<sup>2</sup>，自签订征地补偿安置协议并腾空房屋验收合格之月起计算。

### 三、搬迁费

设施设备的重置价结合成新、拆装以及存货原材料的搬运等费用，由具有法定资质的评估机构以房屋征地补偿决定公告之日为基准日评估确定：

（一）可移动设施设备的搬迁费，按照货物运输、设备拆装调试的市场评估价格予以补偿。

（二）不可移动的设施设备，因搬迁造成无法恢复使用确需报废的，按照重置价结合成新或者账面固定资产折旧后的净值予以补偿。

（三）存货、原材料等的搬迁费根据货物运输的市场价格评估补偿。

### 四、停产停业损失补偿

（一）停产停业损失补偿可根据被搬迁工业用房及生产设备价值的 10% 计算。实行货币补偿的，停产停业损失补偿根据



按被搬迁工业用房及生产设施设备价值的 3%计算。

(二) 房屋所有权人认为其停产停业损失超过前款标准的,应当在规定的签约期限内向实施单位书面提供税务部门核准或者会计师事务所审计确定的该处工业用房被搬迁前三年的每月税后平均利润作为效益证明材料。房屋所有权人无法提供税务部门有效凭证的,效益可按工业用房临时安置费标准确定。其中被搬迁工业用房用于出租的,应当按照临时安置费的标准计算效益。

停产停业期限原则上不超过 6 个月;实行货币补偿的,停产停业期限原则上不超过 4 个月。

(三) 征地补偿决定公告时,被搬迁工业企业已停产的,原则上不予计算停产停业损失补偿。

## **五、安置方式**

工业用房征地补偿应当根据合法用地面积结合用地性质、使用年限、建筑面积、建筑结构、建筑成新等因素,实行货币补偿、产权调换或房票安置,具体由房屋所有权人选择。

(一) 房屋所有权人合法工业用地面积在 5 亩以下,房屋所有权人选择产权调换的,可选择标准厂房置换,并要求符合入园标准。

(二) 房屋所有权人合法工业用地面积在 5 亩以上,房屋所有权人选择产权调换的,可选择标准厂房置换,并要求符合入园标准;在房源许可下,可以申请独幢标准厂房置换。

(三) 房屋所有权人合法工业用地面积在 10 亩以上,房屋所有权人选择产权调换的,可申请土地置换。实行土地置换的,应当根据园区总体规划标准进行建设并按期投产。

## **六、货币补偿**

(一) 房屋所有权人选择货币补偿的, 按市场评估价予以补偿。

(二) 临时安置费一次性计算 6 个月, 搬迁费计算一次。

## 七、土地置换

(一) 置换地点:

置换土地安排在双龙工业园区, 土地性质: 国有出让。置换土地相关用地报批手续由房屋所有权人自行办理, 新的工业用房由房屋所有权人按规划要求自行建设。

(二) 置换面积及价格:

置换土地面积根据应安置建筑面积除以园区规划容积率确定, 按市场评估价结算差价。应安置建筑面积为被搬迁工业用房合法及可视为合法建筑面积, 被搬迁工业用地容积率低于 1.5 的, 可按 1.5 换算建筑面积后计算应安置建筑面积。

因扩大再生产需要, 且符合优质企业条件的, 经市长办公会议或工业联席会议研究确定, 可以申请扩大土地置换面积, 并按市场评估价结算差价, 优质企业条件由经发部门认定。置换用地面积原则上不超过被搬迁工业用房的合法用地面积。

(三) 过渡期限:

实行土地置换的, 过渡期限分为供地期和建设期两个阶段。过渡期临时安置费按以下规定计算, 一次性支付房屋所有权人, 包干使用:

供地期为房屋所有权人签订补偿安置协议并搬迁腾空之月起 12 个月。未按期供地的, 超出供地期的临时安置费按二倍计算; 房屋所有权人未按时完成手续申报导致无法按期供地的, 超出时间不予支付临时安置费。

建设期（含相关手续审批期限）原则上按 12 个月计算，被搬迁工业用房合法及可视为合法建筑面积达到 5000 m<sup>2</sup>的，建设期临时安置费按 18 个月计算。

如政府有提供现有厂房的，则不支付临时安置费。

#### （四）搬迁费：

可移动设施设备及存货、原材料等的搬迁费计算二次，一次性支付。

#### （五）结算方式：

实行土地置换的，房屋所有权人应按房屋征地补偿决定公告之日市场评估价计算置换土地与被搬迁工业用房的差价，房屋所有权人签约并腾空房屋交付验收合格之日起 60 日内结清差价款。

### 八、标准厂房调换

（一）调换面积：标准厂房建筑面积应当不小于被搬迁工业用房合法及可视为合法建筑面积。被搬迁工业用地容积率低于 1.5 的，可按 1.5 换算建筑面积后确定房屋所有权人可调换的标准厂房建筑面积。

调换的标准厂房建筑面积少于可选房源最小分割单元的，不足部分应当按市场评估价增购；调换的标准厂房建筑面积多于实际分割单元的，超出部分按市场评估价减去建安成本价补偿给房屋所有权人，若超出部分超过可选房源最小分割单元一半以上的，经市城乡一体化建设中心同意，也可以按市场评估价适当增购。

原则上增购房源与调换房源需相邻，调换房源需根据调换面积选择面积差较小的套型。

#### （二）置换地点：双龙工业园区

#### （三）认购价格：

1、被搬迁工业用房合法及可视为合法建筑面积按标准厂房综合成本价 2400 元/平方米结算；

2、超出被搬迁工业用房合法及可视为合法建筑面积，小于合法工业用地面积 1.5 倍部分按标准厂房市场评估比准价 2800 元/平方米优惠 10%结算；

3、增购部分建筑面积按标准厂房市场评估比准价 2800 元/平方米结算；

4、签定征地补偿协议时先按上述方案计算购房款，最终待标准厂房建设完成交付使用时，根据实际摸文认购定位标准厂房的层次、设计建筑荷载、层高、区位等因素进行一房一评后结算具体差价款。

#### （四）过渡期限：

标准厂房置换过渡期限原则上为房屋所有权人签订补偿安置协议并搬迁腾空之月起 24 个月；安置工业用房建筑高度超过 24 米的，过渡期限为自房屋所有权人签订补偿安置协议并搬迁腾空之月起 36 个月。周转用房由房屋所有权人自行安排，临时安置费一次性支付给房屋所有权人。超过过渡期限未提供标准厂房的，自逾期之月起临时安置费按二倍计算。

如政府有提供现有厂房的，则不支付临时安置费。

#### （五）搬迁费：

可移动设施设备及存货、原材料等的搬迁费计算二次，一次性支付。

#### （六）结算方式：

实行标准厂房调换的，被搬迁工业用房价值补偿款（不包含临时安置费和搬迁费）和本方案规定的奖励金额由政府挂账收储，

可抵为购买标准厂房的第一期购房款；第二期购房款在调换的标准厂房交付前全部结清实际差价款。

### （七）认购原则

标准厂房安置实行“早搬迁先认购”的原则，安置认购具体方案安置时另行制定。

在规定期限内签约并搬迁腾空验收合格的房屋所有权人搬迁腾空顺序号为“并列第一”。标准厂房认购时，先由持有“并列第一”搬迁腾空顺序号的房屋所有权人认购，然后由“并列第一”截止日后搬迁腾空房屋的房屋所有权人按实际腾空顺序号在剩余的标准厂房房源中认购。

## 九、房票安置

房票票面金额是被搬迁工业用房按货币补偿方式量化的安置补偿权益总金额。

## 十、保留提升

征地补偿决定公告发布前已经政府相关部门批准同意以“低效用地再开发”模式建成或在建的工业用房，由房屋所有权人提出申请，经实施单位审核，符合园区总体规划设计要求的，可予以保留，并根据园区总体规划设计要求进行提升。

## 十一、补助奖励

房屋所有权人在规定的签约期限内签订征地补偿安置协议并按期将房屋腾空交付验收合格的，给予房屋所有权人补助奖励，具体如下：

### （一）按期签约搬迁奖励

按被搬迁工业用房及生产设施设备价值的 5% 给予奖励。

### （二）货币补偿奖励

房屋所有权人选择货币补偿的,可按被搬迁工业用房及生产设施设备价值的 15%给予奖励。

### **(三) 房票奖励**

房票票面金额可包括权益金额和房票奖励。

房票奖励:从房票开具之日 12 个月内购买龙港市政府房源超市内的指定房源,给予权益金额 15%奖励。

## 第四部分 其他规定

### 一、其他补偿与补助

(一) 下列建筑物属合法或可视为合法的，不予产权调换，不纳入腾空奖励、临时安置费和搬迁费的计算范围，由实施单位根据评估机构评估确定的建造成本实行一次性货币补偿：

1. 多业主的公寓楼由业主自行出资建设的停车棚、门卫室等公寓楼配套建筑或抬（扩）建的附属建筑；

2. 地下层（地下室）、架空层、停车棚等与房屋主体建筑有关的附属建筑；

3. 其他与前述情形类似或非常规结构的建筑。

(二) 对房屋所有权人独立报装的水表、电表等设施，按以下标准予以补偿：

1. 独立报装水表 980 元/只；

2. 电表示单相为 300 元/只，三相为 700 元/只；

3. 有线电视 300 元/户；

4. 电话 108 元/台；

5. 宽带网络 158 元/户；

6. 太阳能热水器移装费 300 元/台；

7. 空调移机费 300 元/台；

8. 天然气管道 2300 元/户；

9. 充电桩移机费 500 元/户；

10. 中央空调移机费（一拖一 2000 元/户、一拖二 3000 元/户、一拖三 4000 元/户、一拖四 5000 元/户、一拖五 6000 元/户）。

原水费、电费、煤气费等费用由房屋所有权人在房屋腾空前一次性缴清。

## **二、其他类型房屋补偿规定**

### **(一) 企、事业单位的非住宅用房**

征地补偿范围内存在该类用房的，按被搬迁房屋批准的规划功能和土地性质经评估后，给予货币补偿。参照《龙港市国有土地上工业用房征收补偿暂行办法(施行)》规定的异地迁建条件的，一项目一方案另行制定。

### **(二) 庙宇、宗祠、教堂等宗教场所、民间信仰场所**

征地补偿范围内存在该类用房的，原则上经评估后给予货币补偿。选择异地重建或异地合并重建的，必须依法取得审批手续，并给予适当的经济补助。必要时，可以采用一项目一方案另行制定。

### **(三) 违章建筑物的处置**

1. 在征地补偿范围内，违法违规建筑物所有人在规定期限内自行拆除违法违规建筑物后，给予自拆补助。生产经营类违法违规简易结构棚房建筑面积按 60 元/m<sup>2</sup>、钢结构棚房按 80 元/m<sup>2</sup>、砖混结构按 100 元/m<sup>2</sup>给予自拆补助，居住类用房建筑面积按 200 元/m<sup>2</sup>给予自拆补助。未在规定期限内自行拆除的由执法部门依法处置不予补助。

## **三、其他事项**

1. 房屋所有权人应在房屋征地补偿决定公告规定的期限内与房屋征地补偿部门达成房屋征地补偿协议。

2. 房屋所有权人在签订征地补偿安置协议时，应将《房屋所有权证》《土地使用权证》或其他资料移交给房屋征地补偿部门，



房屋征地补偿安置协议生效后，由房屋征地补偿部门统一上缴相关职能部门核销。

3. 征收设有抵押权或租赁关系的房屋，房屋所有权人在征地补偿期限内自行处理抵押权或解除租赁关系；房屋产权归属存在矛盾纠纷的，房屋所有权人需自行解决好矛盾纠纷，否则，根据本方案相关规定处置。

4. 房屋所有权人应在房屋征地补偿决定公告规定的搬迁期限内将被搬迁房屋腾空，经房屋征地补偿部门验收合格后，由房屋征地补偿部门统一组织进行拆除，被搬迁房屋腾空后，其房屋以及附属物、构筑物，已作补偿的室内装饰物品等的处分权属于房屋征地补偿部门，房屋所有权人不得擅自拆除，否则照价赔偿。

5. 房屋征地补偿部门与房屋所有权人或者房屋承租人在征地补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，或者被搬迁房屋所有权人不明确的（包括有产权纠纷、产权人下落不明、暂时无法确定产权人等情况），由房屋征地补偿部门报请市人民政府按照征地补偿方案作出补偿决定，并在征地补偿范围内予以公告。

房屋所有权人对市人民政府作出的征地补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。房屋所有权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。房屋所有权人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在征地补偿决定公告规定的期限内又不搬迁的，由市人民政府依法申请人民法院强制执行。补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

6. 本方案涉及的各项费用均计入该项目的征地成本。

7. 本方案自正式公布之日起施行。