

附件

# 温岭市城北街道老振兴西路有机更新项目 国有土地上房屋征收与补偿方案

(征求意见稿)

## 第一章 总 则

**第一条** 为实施城市规划、改善群众居住条件，保障被征收房屋所有权人（以下简称被征收人）的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《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》等法律法规和政策规定，结合本改造区块实际，制定本方案。

**第二条** 房屋征收范围（具体以市政府公告的征收范围红线图为准），东至北繁路，南至振兴西路，西至规划路，北至空地，该范围内的国有土地上房屋征收与补偿安置适用本方案。

**第三条** 市住房和城乡建设局为国有土地上房屋征收部门。市住房和城乡建设局委托城北街道办事处为本区块内国有土地上房屋征收实施单位（以下简称房屋征收实施单位），具体承担区块内的房屋征收补偿工作。

## 第二章 一般规定

**第四条** 被征收房屋用途按照不动产权证、房屋所有权证或者其他合法房产凭证登记记载的用途确定。房屋登记未记载用途或者经自然资源和规划部门依法批准改变用途但未作房屋用途

变更登记的，按照自然资源和规划部门批准的用途确定。

**第五条** 被征收房屋的建筑面积，以被征收房屋的不动产权证、房屋所有权证或者其他合法房产凭证记载的建筑面积为准。对未经产权登记和所有权人不明确的房屋，房屋征收实施单位提请市政府组织有关部门依法进行调查、认定和处理。调查、认定结果在房屋征收范围内向被征收人公布。

**第六条** 征收住宅房屋的，被征收人可在货币补偿、产权调换、市场化安置这三种方式中选择一种进行安置。

**第七条** 被征收人在选择产权调换的安置房屋时，应通过公开摇号、抽签等方式选房。

公开选房的具体规定，由房屋征收实施单位制定，并在公开选房前向被征收人公布。

**第八条** 市场化安置是指房屋征收实施单位向被征收人提供《温岭市市场化安置购房凭证》（以下简称房票），被征收人持房票在温岭市范围内购买房地产开发企业（已与我市政府部门签订同意使用房票协议的房企）尚未出售的商品房（含住宅、商业用房等）、政府（含市属国企）提供的市场化安置房屋（具体房源以房屋征收实施单位公告为准）、整套或整间的二手房屋。

**第九条** 被征收房屋价值（含装饰装修、附属物等价值）、安置房屋价值，以及拟原地改造区块复建公寓式安置房的市场评估比准价格等，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。被征收房屋装饰装修、附属物补偿标准按照《被征收房屋装

饰装修补偿标准》（附件1）《被征收房屋附属物补偿标准》（附件2）执行。

被征收房屋和安置房屋的价值，以及拟原地改造区块复建公寓式安置房的市场评估比准价格等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。

房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，由房屋征收实施单位采取摇号、抽签等方式随机确定房地产价格评估机构。

### **第三章 住宅房屋**

**第十条** 住宅房屋选择货币补偿的，按照被征收房屋价值的1.1倍进行补偿。货币补偿款由房屋征收实施单位在征收补偿安置协议生效后、告知腾空搬迁前支付20%，腾空验收合格后6个月内付清余款。

**第十一条** 住宅房屋选择产权调换的，公寓式安置房选址在城北街道万昌北路东侧区域内（具体以规划选址为准）。安置房以毛坯房的标准（不采用全装修）交付。公寓式安置房套型面积分别约为60平方米、80平方米、120平方米、140平方米左右。

用于住宅产权调换的房源尚未开工建设的，被征收人在签订征收补偿安置协议时，应结合备选房源地块规划的房屋套型（含公摊面积），按要求申报套型组合。

**第十二条** 住宅房屋的安置建筑面积按被征收房屋的不动

产权证、房屋所有权证或者其他合法房产凭证记载的建筑面积实行等面积安置。

被征收人根据安置建筑面积，以“套数就少、面积就近”的原则，依次选择安置房屋套型和数量。安置房屋的不动产权证登记面积和购房款结算以房产实测面积为准，安置建筑面积和套型面积包含公寓式安置房屋的公摊面积。

**第十三条** 住宅房屋产权调换按以下价格标准结算，款项结算出现负数时，由房屋征收实施单位支付给被征收人，反之，由被征收人支付给房屋征收实施单位。

（一）实际安置房屋建筑面积与被征收房屋合法建筑面积相等部分，按照不超过1000元/m<sup>2</sup>结构差价（详见附件3）结算。

（二）因套型结构不可分割等原因超出被征收房屋合法建筑面积5%以内的，按安置房屋成本均价4000元/m<sup>2</sup>结算（具体按楼层朝向差价修正）；超出5%以外的按安置房屋市场评估价的70%结算。每户被征收人因套型不可分割等原因所增加的面积，累计不得超过20m<sup>2</sup>。

（三）因公寓房套型组合致使被征收人无法选足安置建筑面积，或者被征收人自愿减少安置建筑面积的，面积差按照安置房屋市场评估价扣除产权调换结构差价后结算补偿，每户最多不得超过20m<sup>2</sup>。

（四）每套公寓式安置房须配购1个地下停车泊位，非充电桩停车泊位按每个8万元结算，充电桩车位按每个9万元结算。

(五) 被征收人属于特困、低保、低保边缘家庭，实行产权调换的，小于60m<sup>2</sup>的部分，被征收房屋和产权调换房屋互不结算差价，并可自愿选择是否购买停车泊位。

**第十四条** 住宅房屋选择市场化安置的，市场化安置补偿标准=（拟原地改造区块复建公寓式安置房市场评估比准价格×拟产权调换安置建筑面积—参照拟原房地产权调换应支付的结算款）×1.2。

被征收住宅房屋合法建筑面积小于或等于200m<sup>2</sup>的被征收人，应支付结算款=等面积部分×等面积结构差价。

被征收住宅房屋合法建筑面积大于200m<sup>2</sup>的被征收人，应支付结算款=200m<sup>2</sup>×结构差价+补偿面积超出200m<sup>2</sup>部分×拟原地改造区块复建公寓式安置房市场评估比准价格的20%。

#### **第四章 奖励和补助**

**第十五条** 征收住宅房屋的，被征收人自行解决临时周转用房，搬迁费、临时安置费按以下标准执行：

(一) 搬迁费按照被征收房屋合法建筑面积20元/m<sup>2</sup>或者每户1200元，实行产权调换或市场化安置的按两次计发，实行货币补偿的计发一次。搬迁费在征收补偿安置协议生效后、告知腾空搬迁前，一次性结算。

(二) 临时安置费按照被征收房屋合法建筑面积每月12元/m<sup>2</sup>或者每户每月500元计算。

1. 实行产权调换的，临时安置费补助从被征收人腾空搬迁

验收合格之月起，直至交付安置房屋后6个月止；过渡期限为自腾空搬迁验收合格之月起24个月，超过过渡期限未交付用于产权调换房屋的，自逾期之月起按2倍支付；临时安置费每季度支付一次，其中首次应当在征收补偿安置协议生效后、告知腾空搬迁前支付。

2. 实行货币补偿的，在征收补偿安置协议生效后、告知腾空搬迁前，一次性支付6个月的临时安置费。

3. 实行市场化安置的，在征收补偿安置协议生效后、告知腾空搬迁前，一次性结算24个月的临时安置费。

#### **第十六条** 按期签约和按期腾空奖励按以下标准执行：

（一）被征收人在规定的签约期限内与房屋征收实施单位签订征收补偿安置协议的，按被征收房屋合法建筑面积奖励150元/m<sup>2</sup>。同时，对住宅房屋的被征收人，给予每户3万元的地下停车泊位购置费补助。

（二）被征收人在规定的搬迁期限内腾空搬迁，并经验收合格的，按被征收房屋合法建筑面积奖励50元/m<sup>2</sup>，每提前一天另按被征收房屋合法建筑面积奖励6元/m<sup>2</sup>，按面积计算的腾空奖励最高不超过100元/m<sup>2</sup>。

**第十七条** 超过批准期限的临时建筑和未经审批的建筑不作安置，但在规定期限内交付拆除的，可按评估的重置成新价的60%给予建材残值补贴。

## 第五章 房票的使用

**第十八条** 实行市场化安置的被征收人，其按期签约奖励、按期腾空奖励，以及被征收房屋价值中的装饰装修补偿费、附属物补偿费等，不再单独兑现，与市场化安置补偿金额一起并入房票票面总金额。

搬迁费、临时安置费，可根据被征收人的要求并入票面总金额，也可以按规定直接兑现货币。

**第十九条** 房票使用人为被征收房屋的所有权人，房票实行实名制，不得转让、买卖、赠与。房票有效期限为36个月，有效期自房屋腾空公告载明的搬迁期限截止日起开始计算。

房票使用人可根据购房金额申请房票拆票，拆票后的房票有效期为剩余期限。拆票后，房屋征收实施单位收回原发放的房票。

**第二十条** 房票使用人选择向房地产开发企业（已与我市政府部门签订同意使用房票协议的房企）购买其尚未出售的商品房时，由房票使用人直接与房地产开发企业签订商品房买卖合同，不限购买套数、不限购买面积、不限用途类型。可供房票购买的房企项目汇总表，房屋征收实施单位应当至少每半年对外公布更新一次。

房票使用人选择购买政府（含市属国企）提供的市场化安置房屋的，采取一房一价公开摇号或抽签方式选房，选购房屋的总价不得超过选房时所持有的房票票面金额的150%。

房票使用人选择购买二手房屋的，买卖双方自愿协商确定，

但须整套或整间购买，不得购买部分份额。不同的房票使用人可根据实际需求并票购买同一整套或同一整间二手房屋。房票使用人、售房人（房票受让人）应当到房票出具部门办理房票更名手续，房票有效期限不变。使用房票购买整套或整间的二手房屋的，仅限于房票第一次出具后两年内，不限更名次数。

房票使用人购房后，可以凭征收补偿安置协议享受征收补偿安置相关税收减免政策。房票受让人享受房票使用人同等购房权利，但购房后不能享受征收补偿安置相关税收减免政策，不能申请兑现货币。房票使用人和房票受让人享受与其他业主同等权利，履行同等义务。

**第二十一条** 房票使用人购房总价少于房票总金额的，余额部分由房屋征收实施单位在房票有效期内重新开具房票。余额在原房票总金额的20%以内且少于30万元的，房票使用人可在房票有效期内向房屋征收实施单位申请直接兑现货币。

逾期未使用的票面金额，视同房票使用人自行放弃市场化安置，由房屋征收实施单位按前款规定兑现后，票面剩余金额按50%兑现货币。

房票使用人购房总价超过房票金额的，超出部分由被征收人自付。

## **第六章 生效及其他**

**第二十二条** 房屋征收实施单位与被征收人签订的征收补偿安置协议，在规定的签约期限内达到90%及以上签约比例的，

经市政府批准后公告生效。未达到该签约比例的，征收补偿安置协议不生效，房屋征收决定效力终止。

签约期限由房屋征收实施单位根据工作实际另行公告确定。在签约期限内，房屋征收实施单位可组织阶段性的定点集中签约。

市政府批准并公告征收补偿安置协议生效后，房屋腾空搬迁期限由房屋征收实施单位根据工作实际另行公告确定。在腾空搬迁期限内，房屋征收实施单位应及时组织开展腾空搬迁验收。在房屋征收实施单位通知腾空搬迁之前，被征收人自行腾空搬迁的，不计入过渡期限。

**第二十三条** 市政府批准并公告生效后，仍有被征收人未与房屋征收实施单位达成征收补偿安置协议的，由房屋征收部门向市政府提出补偿决定方案，经市政府审查，将补偿决定方案送达未签约的被征收人，被征收人应当自补偿决定方案送达之日起十五日内，提出意见并选择补偿方式。被征收人逾期不选择补偿方式，补偿方式由补偿决定确定。被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由市政府依法申请人民法院强制执行。

**第二十四条** 对有产权纠纷的、产权人下落不明的、暂时无法确定产权人的，房屋征收实施单位可就被征收房屋有关事项，向公证机关办理证据保全手续，房屋征收部门对该被征收房屋提出补偿方案，报市政府批准后予以公告。

**第二十五条** 被征收人在征收补偿安置协议生效并将房屋腾空后,与房屋征收实施单位共同或者委托房屋征收实施单位向不动产登记部门申请办理权证注销及变更登记手续。

**第二十六条** 实行产权调换的被征收人,在征收补偿安置协议生效后,其按期签约奖励、按期腾空奖励,以及被征收房屋价值中的装饰装修补偿费、附属物补偿费等,不再单独兑现,直接作为安置房屋的第一期购房款。安置房屋交钥匙前结清房款。

实行产权调换的被征收人未按规定参加选房或未按时结清房款的,视同放弃产权调换安置方式,由房屋征收实施单位直接按货币补偿标准兑现,房屋征收实施单位不承担逾期未能交付安置房屋的责任。

实行产权调换的被征收人选房认购后,享有与其他业主同等权利,履行同等义务,相关税费由被征收人按规定承担。

**第二十七条** 本方案未尽事宜按有关法律法规和政策执行。房屋征收实施单位可在法律法规和本方案规定的框架内,制订出台具体的操作意见。

本方案自发布之日起施行。

- 附件:
1. 被征收房屋装饰装修补偿标准
  2. 被征收房屋附属物补偿标准
  3. 被征收房屋产权调换结构差价

## 附件 1

## 被征收房屋装饰装修补偿标准

类别	序号	项目名称	等级规格	单位	单价(元)	年折旧率(%)	备注
(一) 楼地面 装修项目	1	地砖	普通地砖	M <sup>2</sup>	60	5	
	2	抛光地砖	正品(60x60)	M <sup>2</sup>	90	5	
			中档抛光玻化砖(80x80)		130-150	5	
	3	微晶体地砖	高档	M <sup>2</sup>	300-500	5	
	4	瓷砖	普通瓷砖	M <sup>2</sup>	100	10	
	5	油漆地面	/	M <sup>2</sup>	30	10	
	6	水磨石地面	不嵌铜条	M <sup>2</sup>	50	10	
			嵌铜条	M <sup>2</sup>	100	5	
	7	马赛克地面	普通	M <sup>2</sup>	40	10	
			装饰	M <sup>2</sup>	100-300	10	根据材料确定
8	大理石地面	高档	M <sup>2</sup>	300	8	根据材料,按市场价格确定	
		中档	M <sup>2</sup>	200	8	含硬质基层	
		低档	M <sup>2</sup>	120	8	含硬质基层	
9	实木地板	普通	M <sup>2</sup>	150	10	含木踢脚板、油漆	
		高档	M <sup>2</sup>	150-300	10	含木踢脚板、油漆,根据品牌、材料,按市场价格确定	
10	复合木地板	普通	M <sup>2</sup>	50-80	10	板材厚 1.2 厘米、粘贴安装、企口式	
		高档		80-150	10	板材厚 0.8 厘米、粘贴安装	
(二) 贴面类	11	夹板墙裙、墙面	普通夹板	M <sup>2</sup>	50-80	10	普通夹板、切片板含木龙骨、油漆
			高档夹板	M <sup>2</sup>	120-150	10	柚木、樱桃木、枫木
	12	乳胶漆	/	M <sup>2</sup>	35	15	
	13	软包	一等	M <sup>2</sup>	90-130	10	九厘板以上衬板,海绵厚度 2cm 以上,面料好,做工考究,含线条
			二等	M <sup>2</sup>	60-90	10	五厘板以上衬板,海绵厚度 2cm 以上,面料较好,质量符合工程验收标准,含线条
三等			M <sup>2</sup>	40-60	10	五厘板以下衬板,海绵厚度 1.5cm 以上,面料一般,含线条	

类别	序号	项目名称	等级规格	单位	单价(元)	年折旧率(%)	备注
(二) 贴面类	14	贴墙纸	普通	M <sup>2</sup>	45-60	10	材料 25-30, 人工 15-20
			高档	M <sup>2</sup>	60-120	10	据材料确定(特殊材料按市场价确定)
	15	喷塑墙面	/	M <sup>2</sup>	25	10	
	16	油漆墙面	/	M <sup>2</sup>	25	10	
	17	木、铝合金踢脚线	/	M	20	6	
(三) 门窗类	18	木门窗套	大	只	300	8	含油漆
			小	只	200	8	含油漆
	19	铝合金纱窗	铝合金、塑钢纱门窗	M <sup>2</sup>	100	10	按照纱门窗框外围面积计算
	20	纱木门窗	简易	M <sup>2</sup>	45	10	按照纱门窗框外围面积计算
	21	不锈钢防盗窗	/	M <sup>2</sup>	120-180	10	壁厚 1mm 以上, 有衬管、国标
			/		60-90	10	壁厚 0.8mm 以上, 有衬管、国标
	22	合成防盗门	子母门	M <sup>2</sup>	1500	5	含门眼、门铃、门锁
			单面门	M <sup>2</sup>	1200	5	含门眼、门铃、门锁
	23	铁防盗窗、门	/	M <sup>2</sup>	100	10	
	24	木制过间门	高档	M <sup>2</sup>	1000	5	含人工费、材料费、油漆
普通			600		5		
25	卷帘门	/	M <sup>2</sup>	120-150	10	含人工费、材料费按装费	
(四) 天棚类	26	普通板吊顶(造型)	/	M <sup>2</sup>	50	10	含龙骨、油漆(三夹板)
	27	石膏板吊顶	/	M <sup>2</sup>	50	10	含龙骨、油漆
	28	塑料扣板吊顶	/	M <sup>2</sup>	30	10	含龙骨、压条
	29	三夹板吊顶	/	M <sup>2</sup>	70	10	含龙骨
	30	铝塑板吊顶	/	M <sup>2</sup>	70	10	含龙骨
(五) 楼梯类	31	扶手	木	M	200	10	根据材料确定(含油漆、柱)
			铁	M	100	10	根据竖向支撑密度
			不锈钢	M	150	10	根据竖向支撑密度

类别	序号	项目名称	等级规格	单位	单价(元)	年折旧率(%)	备注
(六) 雨蓬类	32	简易雨蓬	/	M <sup>2</sup>	40	15	
	33	玻璃钢雨蓬	/	M <sup>2</sup>	80	10	
	34	彩钢雨蓬	/	M <sup>2</sup>	180	10	含钢骨架
	35	布遮阳	/	M <sup>2</sup>	20-25	15	含不锈钢骨架
(七) 家具类	36	厨房吊柜	/	M <sup>2</sup>	250-300	10	大芯板衬底,木夹板贴面,带柜门
	37	灶 柜	/	M <sup>2</sup>	450	10	大芯板衬底,樱桃木、枫木板贴面,带柜门
			/	M <sup>2</sup>	380	10	大芯板衬底,木夹板贴面,带柜门
			/	M <sup>2</sup>	260	10	普通夹板贴面
	38	衣柜、电视机柜	/	M <sup>2</sup>	480-680	8	根据材料确定,含木工板+油漆,带柜门
39	其他固定柜	(鞋柜、隔堂柜、壁柜等)	M <sup>2</sup>	430	10	含木工板+油漆,带柜门	
(八) 装修的设备设施	40	不锈钢水槽	单眼	只	90	10	
			双眼	只	150	10	
	41	普通水槽	/	只	40	5	含下水管
	42	陶瓷水槽	/	只	60	5	含下水管
	43	座便器(普通)	/	套	350	5	含水箱、下水道等
	44	蹲坑	/	只	200	5	含水箱、下水道等
	45	洗脸盆	/	套	350	10	含水箱、下水道等
	46	洗脸盆组合柜	/	套	350-1000	10	根据材料确定
	47	立式陶瓷便槽	/	只	200	5	含水箱、下水道等
	48	浴缸(普通)	/	只	500	10	根据材料、品牌确定
	49	整体浴房	/	套	1200	8	普通品牌
	50	镜面装饰玻璃	/	M <sup>2</sup>	90	10	含人工及材料费
51	玻璃	雕花	M <sup>2</sup>	300	10		
		磨砂	M <sup>2</sup>	100	10		

说明:1. 装修项目年折旧率见上表,残值为30%;如保养,使用状况较好,评估机构可根据使用年限,折旧率按使用状况调整。

2. 本表所列各项价格为综合平均指导价,评估操作中,如装修材料特殊或本表未涉及的项目,由评估机构按实调整。

## 附件 2

# 被征收房屋附属物补偿标准

一、硬化的村道 80 元/m<sup>2</sup>，三面光渠道 60 元/米，水泥排水渠 60 元/米。

二、砖砌围墙 100 元/m<sup>2</sup>；天井庭院中的水泥地面、石板地面 50 元/m<sup>2</sup>。水井 500 元/口，化粪池 500 元/只；鱼池、花池 80 元/m<sup>2</sup>。

三、花坛每只 50—100 元（盆栽一律不补）。

四、三眼灶 400 元/座，铺瓷砖增加 800 元；二眼灶 300 元/座，铺瓷砖增加 600 元；单眼灶 200 元/座，铺瓷砖增加 400 元。特殊炉灶酌情估价。

五、空调迁移补偿费 150 元/台，太阳能热水器迁移补偿费 1000 元/只，电热水器、燃气热水器迁移补偿费 150 元/只，电话移机补偿 108 元/只，有线电视凭证补偿 300 元/户，三相电表凭证补偿 1800 元/户，自来水表凭证补偿 1000 元/户，宽带网、管道煤气等具体按征收时初安装收费标准补偿。

六、电梯、中央空调、地热等，按拆装费或残值补偿。

## 附件 3

## 被征收房屋产权调换结构差价

单位：元/m<sup>2</sup>

结构类别	等级	主要结构标准	结构差价
钢混	一等	基础及主体为钢筋混凝土结构，现浇板楼地面，外墙面砖或涂料，内墙中级抹灰，铝合金窗或塑钢窗，水电卫配置完善。	500
	二等	基础及主体为钢筋混凝土结构，多孔板楼地面，局部现浇板，内外墙面砖、涂料或均为中级抹灰以上，木门窗或部分铝合金窗、塑钢窗、钢窗，水电卫配置一般。	600
砖混	一等	基础为混凝土，主体梁柱齐全或有圈梁，多孔板或现浇板楼地面，结构完整，内外墙面砖、涂料或均为中级抹灰以上，小青瓦注泥屋面或平屋面，门窗配备完整，水电卫配置较完善。	685
	二等	基础为块石，承重墙与隔墙完整，多孔板楼地面，内外墙粉刷一般，小青瓦注泥屋面或平屋面，门窗配置一般，水电卫配置一般。	730
砖石（木）	一等	基础为块石，砖墙承重或较好木立柱承重，较好隔墙与围护砖墙，内外墙粉刷一般或木板壁较好，门窗油漆完整较好，水泥或石板地面，木楼板、阁栅较好，木桁条，椽一般，小青瓦注泥屋面，水电卫配置一般。	760
	二等	基础为块石，砖石墙承重或木立柱承重，围护墙、隔墙粉刷差、木门窗，一般水泥地面，木楼板，阁栅桁条较差，屋面尚好，水电卫配置一般。	780
木结构	一等	基础为块石，较差木柱承重，护围结构和内结构材料较差，水泥或石板地面，楼板面较差，较差小青瓦屋面，水电卫配置一般，无卫生设施。	800
	二等	基础为一般块石，较差木柱承重，房屋不完整，混合土地面，楼板面较差，较差小青瓦屋面，水电卫配置不全，无卫生设施。	850