关于《瑞安市飞云江治理二期工程》的起草说明

瑞安市水利工程建设中心

2024年3月

根据会议议程，现就《瑞安市飞云江治理二期工程征收集体所有土地涉及房屋补偿方案》做如下说明：

一、项目概况

瑞安市飞云江二期治理工程征地房屋补偿范围：工程路线东起铁路桥、西至平阳坑镇，经锦湖街道、潘岱街道、桐浦镇、陶山镇、马屿镇、平阳坑镇。

二、涉法内容说明

文本内容根据《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》、《浙江省土地征收程序规定》（浙自然资规〔2022〕4号）等法律法规及相关政策的规定，结合本工程的实际情况，特制定本方案。

三、主要内容说明

文本分别从征地房屋“补偿范围、补偿原则、补偿评估、补偿规定、安置方式、奖励措施”等方面，规范瑞安市飞云江治理二期工程征收集体所有土地涉及房屋补偿方案。

1. 补偿范围与签约期限

瑞安市飞云江治理二期工程征地房屋补偿范围：工程路线东起铁路桥、西至平阳坑镇，经锦湖街道、潘岱街道、桐浦镇、陶山镇、马屿镇、平阳坑镇。（具体以相关部门批准的瑞安市飞云江治理二期工程征地红线范围图为准）。在上述集体所有土地征收范围内涉及对征地房屋所有权人（以下简称“房屋所有权人”）补偿的，适用本方案。征地房屋签约期限为自征地房屋补偿方案公告之日起60日内，签约期限届满后，不享受签约奖励。

1. 补偿原则与补偿规定

1、补偿原则：

①征地房屋补偿安置以房屋《不动产权证》或《土地使用权证》《房屋所有权证》或其他合法有效证件记载的用途、面积或通过其他方式可以确定的用途、面积计算。

②征地房屋房产土地权属未登记或登记不全的，按照《瑞安市人民政府办公室关于印发瑞安市征收集体土地范围内未登记房屋认定处置办法（修订）的通知》（瑞政办〔2023〕86号）等规定认定处置。

③红线外且与红线内房屋不可分割的连体房屋，可列入补偿范围，其补偿安置政策参照红线范围内的征地房屋。

④征地房屋宅基地范围内的附属用房和房屋前后左右庭院上搭建、改建的其他用房等，给予适当补偿，不计算安置面积，其中已取得《不动产权证》或《房屋所有权证》的给予重置成新价补偿。征地房屋中与主体建筑有关的已经登记产权的地下层（地下室）、架空层、阁楼和其他类似情形的，给予重置成新价补偿，不计算安置建筑面积。违法建筑物、超过批准期限的临时建筑，不予补偿安置；拆除未超过批准期限的临时建筑，可以给予适当补偿，不予安置。征地房屋所有权人在征地启动公告发布后，进行装修、改扩建和改变房屋用途等不当增加补偿费用行为的，不予补偿，不作为安置依据。房屋所有权人不得自行拆除签订协议后的房屋内的一切固定设施，否则补偿费根据被损坏后的设施价值予以计算。

2、补偿规定：

补偿费包括房屋重置成新价、搬迁费（回迁费）、临时安置费及地面上其他附着物补偿费等。具体标准见正式文本第五条。

（三）安置方式与安置标准

安置方式分为货币补偿安置、产权调换安置和房票安置，房屋所有权人可选择其中一种安置方式。具体标准如下：

1、货币补偿安置：货币补偿款由房屋重置成新价、搬迁费、6个月临时安置费、地面上其他附着物补偿费、货币安置建筑面积回购款等构成，由实施单位按照补偿协议约定的支付期限、方式，一次性支付给房屋所有权人货币补偿款。

1. 产权调换安置：被征地房屋确定住宅安置建筑面积，在套型选择许可的前提下，房屋所有权人情况特殊的允许通过增购方式优化选择住宅安置房套型组合，但增购建筑面积不大于住宅产权调换安置建筑面积（不含奖励面积）8%的安置房建筑面积，且增购最大不超过20㎡。安置房按套型认购后，剩余安置建筑面积，由实施单位回购，剩余安置建筑面积回购款=剩余的安置建筑面积×住宅安置建筑面积回购单价。
2. 房票安置：实施单位应在征地房屋补偿安置协议生效后，被征地房屋搬迁腾空完毕经验收合格之日向房屋所有权人出具房票。房票实行实名制，对象为征地房屋的所有权人，不得买卖、抵押、质押。房票票面金额由征地房屋货币补偿金额及房票奖励组成，房票有效期自出票之日起计算，使用期限为24个月。房票具体标准及使用方式详见正式文本第六条第（三）项。

（四）安置房建设

安置房源为国有出让的高层或多层毛坯期房，建设标准为符合国家规定的建筑设计规范和工程质量标准，并有相应的附属配套设施。安置房套型建筑面积分别为 85 ㎡、105 ㎡、125 ㎡、135 ㎡左右四档套型，允许误差范围±5 ㎡，具体以安置房竣工实测建筑面积为准。房屋所有权人以与安置面积最接近的套型面积进行认购选择。不同镇街被征地房屋安置地块详见正式文本第六条第（二）项第2目。

除搬迁费（回迁费）、临时安置费外的征地房屋重置成新价、其他补偿费和剩余安置建筑面积回购款等直接转为第一期购房款，如上述补偿款金额未达购房款总额30%的，于工程±0.0时补足；第二期购房款待安置房主体结构结顶后，缴纳购房款总额60%的差额；第三期购房款待安置房工程预验收后，缴纳购房款总额90%的差额；余款待安置房竣工交付时结清（具体交款时间以交款通知或公告为准）；未及时缴纳房款的按合同标准缴纳违约金。

（五）奖励措施

1、落地式房屋所有权人，在规定时间内签约的，一自然间予以15㎡的安置建筑面积奖励（征地房屋不足一自然间的按比率计算），在规定时间内搬迁腾空房屋并通过验收的，一自然间再予以20㎡的安置建筑面积奖励（征地房屋不足一自然间的按比率计算）；

2、公寓式房屋所有权人，在规定时间内签约的，一套公寓式住宅予以合法产权（或认定为合法）建筑面积 10%的奖励；在规定的时间内腾空搬迁房屋并通过验收的，再予以合法产权（或认定为合法）建筑面积 10%的奖励；两项合计奖励面积最高不超过 35 ㎡；

3、房屋所有权人选择房票安置的，给予按货币补偿方式确定补偿金额的15%进行奖励。

四、房地产评估机构的选择方式

房地产价格评估机构由房屋所有权人协商选定；补偿方案公告后10日内仍不能协商选定的，由实施单位采取摇号方式随机确定。