

龙港市鳌江四桥片区城市有机更新项目（区块一） 征收集体土地涉及房屋补偿方案 (征求意见稿)

为维护公共利益,切实做好龙港市鳌江四桥片区城市有机更新项目（区块一）国有土地上房屋征收补偿工作,保障被征收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

龙港市鳌江四桥片区城市有机更新项目（区块一）补偿范围东至松阳路,南至规划道路,西至鳌江堤塘,北至彩虹大道。但本地块上以下国有土地上的房屋除外:龙洲路 293 号、龙洲路 252 号、龙洲路 515 号、东一路 4 号 A 幢、龙洲路 260 号、龙美路（城东工业园区）、城东工业园区 B5 幢、龙美路 296 号、东一路 12 号、城东工业区（龙美路 298 号）、东一路 255-305 号（第 1 幢东侧）、城东工业区 E6E8、龙洲路、东城路 362 号、东一路 202-256 号、东城路 247-299 号、东城路 349 号、东城路 347 号、东城路 345 号、东城路 343 号、龙洲南路 79 号、龙洲南路 105 号、龙洲南路 95 号等及该范围内未注明房号的国有土地上的房屋。

具体征收范围以划定的红线范围为准。

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、征地房屋补偿签约搬迁期限

（一）签约期限：

自本方案公告发布之日起 30 日内。

（二）腾空期限：

具体由政府另行公布。

本项目补偿时间为房屋补偿公告发布后至本项目补偿实施完毕，但房屋补偿方案发布之前，本地块内被补偿人已经同实施单位签订协议的，协议有效。

四、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）房屋征收范围确定公布后，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）合法产权房屋的房屋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、结清被征收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）住宅房屋房屋所有权人选择产权调换的，安置房建筑面积不考虑被征收房屋的共有人数量、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，被征收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、租赁等涉及征收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，不利后果由房屋所有权人自行承担。

（十）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。

（十一）住宅用房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，经征地房屋补偿实施部门核实，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；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。

（十二）选择人均安置的，其安置人口是指：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收部门公布的征收范围公告之日为准。

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。

四、房票安置相关规定

除本方案规定外，其他根据《龙港市房屋征收补偿房票安置实施办法（修订版）》相关规定执行。

第二部分 住宅用房补偿安置

一、相关标准

（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/m²。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月起计算。

（二）搬迁费：根据被搬迁合法及可视为合法建筑面积计算，标准为：100 m²以下（含 100 m²）每间（户）1500 元；100 m²以上 180 m²以下（含 180 m²）每间（户）2000 元；180 m²以上每间（户）2500 元。

二、货币补偿

（一）旧房价值补偿：根据被搬迁房屋合法及可视为合法建筑面积结合市场评估价确定。

（二）临时安置费：按标准一次性计发 6 个月。

（三）搬迁费：按标准计发一次。

三、产权置换

（一）安置地块及房屋类型：产权调换房屋安置根据就近原则确定（期房）。

（二）安置面积：产权调换房屋建筑面积原则上不小于被搬迁合法及可视为合法房屋建筑面积，但房屋所有权人同意的除外。

（三）户型选择：

（1）以应安置建筑面积为准，选择最接近于应安置建筑面积的套型进行组合认购，安置房户型建筑面积分别为 90、120 和 150 平方米；

(2) 应安置建筑面积大于 150 m² (不含), 小于等于 240 m² 的, 认购不得超过 2 套; 应安置建筑面积大于 240 m², 小于等于 330 m² 的, 认购不得超过 3 套; 应安置建筑面积大于 330 m² 的, 小于等于 480 m² 的, 认购不得超过 4 套; 应安置建筑面积大于 480 m² 的, 认购原则上不得超过 5 套;

(3) 认购面积后多余的安置面积选择回购的, 回购价格按就地模拟市场评估基准价减去回购面积安置购买价 (不低于综合成本价 5180 元/m²) 后由征地房屋补偿实施部门进行结算找补, 最高不超过 30 m²。成套住宅 1.2 倍系数增加部分建筑面积和政策内增购建筑面积 (最高 30 m²) 不予回购。

(四) 价格结算:

(1) 被搬迁房屋与产权调换房屋价值应按征地补偿决定公告之日市场评估价确定。被补偿人应按以下节点分两期缴纳购房款, 按实计算、结清新旧房屋差价:

第一期: 在签订协议时, 以旧房补偿款、房屋装饰装修补偿等作为首期购房款予以扣除;

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。

(2) 被搬迁房屋产权置换后的新建安置房统一以国有出让土地使用权类型房屋予以安置。签订协议时, 根据可安置建筑面积暂扣 300 元/平方米, 交房结算时多退少补。

(五) 搬迁费: 按标准在签约搬迁后及产权调换房屋实际交付时各支付一次。

(六) 过渡期限: 自被补偿人签约腾空房屋并交付验收合格之日起 36 个月。过渡期间按标准计发临时安置费, 每户每月低

于 1000 元的，按 1000 元计算。产权调换房屋交付使用后，再按标准计发 6 个月装修期临时安置费。

如实施单位逾期未提供产权调换房屋的，自逾期之月起按标准的二倍支付临时安置费。临时安置费翻倍后每户每月仍低于 1000 元的，按 1000 元计算。临时安置费标准不受房屋延期等因素提高支付标准。

四、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。

五、补助奖励

被补偿人积极配合入户调查，在本补偿方案规定的签约期限内签订房屋征收补偿协议并按期搬迁腾空，经验收合格的，按如下规定给予优惠奖励、补助：

（一）签约腾空奖励

1. 被补偿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，完成征地房屋补偿协议签约的，合法直立间房屋每间给予奖励 9 万元、合法成套住宅每套给予奖励 6 万元。

2. 被补偿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、合法成套住宅每套给予奖励 4 万元。

（二）工程配合奖励

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，合法直立间房屋按每间给予 7 万元工程配合奖，合法成套住宅按套或底层间给予 2 万元工程配合奖。

（三）车位购置优惠奖励

被补偿人每补偿一间直立间住宅房屋，按市场评估价优惠50%配置一个车位，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。

（四）产权调换奖励

1、应安置建筑面积

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 m²，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，应安置建筑面积大于150 m²，小于180 m²的，最多增购至180 m²；应安置建筑面积大于等于180 m²的，最多增购至210 m²。

被搬迁房屋属直间式住宅的，可按被搬迁房屋建筑合法占地面积的4倍计算应安置建筑面积（安置房含公摊），但不超过180 m²；也可按安置人口人均安置建筑面积30 m²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 m²（在本市范围内有其他住宅面积的一并计算）。

2、新旧房屋差价优惠结算：

① 被搬迁房屋依照重置价结合成新率和室内装饰装修评估补偿；

② 成套住宅按以下优惠方式购买安置房：

合法建筑面积小于180 m²的相等部分按优惠价3500元/m²购买，合法建筑面积相等部分至应安置面积（核算1.2倍后）按市场评估基准价的50%（下限5000元/m²）购买；合法建筑面积大于180 m²部分按市场评估基准价的50%（下限5000元/m²）购买；

③ 直立间住宅按以下优惠方式购买安置房：

被搬迁房屋合法建筑面积 0 至 36 平方米安置房建筑面积按 1800 元/m²优惠购买；

被搬迁房屋合法建筑面积在 180 m²(含)以下的：合法建筑面积相等部分扣减 36 m²后按优惠价 3500 元/m²购买；合法建筑面积以上至应安置建筑面积部分按优惠价 3800 元/m²购买；应安置建筑面积以上至 180 m²部分按市场评估价的 50%（下限 5000 元/m²）购买；

被搬迁房屋合法建筑面积在 180 m²(含)以上的：合法建筑面积在 180 m²部分扣减 36 m²后按优惠价 3500 元/m²购买；合法建筑面积 180 m²(不含)以上至 240 m²(含)以下部分按市场评估价的 50%（下限 5000 元/m²）购买；合法建筑面积在 240 m²(不含)以上部分按市场评估价的 65%（下限 6500 元/m²）购买。

3、政策内增购：

(1) 可享受政策内增购的建筑面积，增购价按市场评估价的 80%计算（下限 5180 元/m²），但每户（间）不得超过 30 m²。

(2) 当唯一一套应安置面积小于 90 m²时，可增购至 90 m²，不足部分按照市场评估价的 80%购买。

（五）不合格“住改非”一次性经济补助

原合法或可视为合法住宅房屋底层改变功能现状可作为营业用房使用，但未办理相关审批手续的房屋，可根据底层改变功能建筑面积（不得超过 30 m²），按所在区域底层营业功能市场评估价与底层住宅功能市场评估价的差价给予一次性经济补助。

（六）自行周转补助

被补偿人选择全部产权置换的，在腾空公告规定的时间内自行解决周转过渡的，70 周岁以上老人按以下规定给予补助：

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征收房屋男性户主(含独女户)直系长辈。

(七) 其他经济补助

符合下列条件的低收入家庭,在房屋被征收时,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2.8万元;
- 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 工业用房补偿安置

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。在规定期限内签约并按时腾空的，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 / m²，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）选择产权调换的，停产停业损失补偿可根据被搬迁工

业用房及生产设施设备价值的 10% 计算。选择货币补偿的，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）被补偿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征收前三年的每月税后平均利润作为效益证明材料。被补偿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）房屋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，具体由被补偿人选择。

产权调换方式包括标准厂房置换和土地置换，原则上合法用地面积大于 10 亩的可以申请土地置换，土地置换具体要求根据《龙港市工业企业用地用房征收置换实施细则》内容确定。

六、货币补偿

（一）被补偿人选择货币补偿的，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：

置换土地安排在以下区域：

1、双龙工业园区；

2、龙港市新城 XC-7-05a 地块：原温州市龙钢不锈钢有限公司地块（时代大道东侧，毗邻能科轻工园）；

3、龙港市新城 XC-A06-b 地块：龙港市江南涂区域建设用海 A06B 地块（东塘路以东，发展路以北）；

4、龙港市芦浦工业功能区 B-10 地块：龙港市芦浦工业功能区龙港卫生材料生产基地 A 地块（高科路南侧）；

土地性质：国有出让。置换土地按国有工业用地出让方式办理有关手续，新的工业用房由被征收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，一次性支付被征收人，包干使用：

供地期为被补偿人签订征地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；被补偿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 m²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，被补偿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，被补偿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被补偿人可调换的标准厂房建筑面积。

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（下限 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优惠 10% 结算；

3、标准厂房交付时，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综合成本价（下限 2400 元/平方米）予以回购；若超出部分建筑面积超过可选房源最小分割单元建筑面积一半以上的，经实施单位同意，也可以按市场评估价适当增购。

4、签定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、建筑设计荷载、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被补偿人签订征地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，过渡期限为自被补偿人签订征地补偿安置协议并搬迁腾空之月起 36 个月。周转用房由被补偿人自行安排，临时安置费一次性支付给被补偿人。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被补偿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”搬迁腾空顺序号的被补偿人认购,然后由“并列第一”截止日后搬迁腾空房屋的被补偿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、补助奖励

被补偿人在规定的签约期限内签订补偿安置协议并按期将房屋腾空交付验收合格的,给予被补偿人补助奖励,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) 建筑物计容补助

规定容积率低于 1.5 或未规定的,按现状容积率但不超过 1.5 容积率建筑面积给予重置价和装饰装修补偿;超出部分建筑面积不予补偿。

(三) 货币补偿奖励

被补偿人选择货币补偿的,可按被搬迁工业用房及生产设施

设备价值的 15%给予奖励。

（四）工业房票奖励

工业房票票面金额可包括权益金额和房票奖励。

工业房票奖励：购买龙港市政府房源超市内指定房源的，从房票开具之日 6 个月内购买的给予权益金额 15%奖励；从房票开具之日 12 个月内购买的给予权益金额 10%奖励。

第四部分 营业、办公用房补偿安置

一、相关标准

（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，具体标准根据被搬迁房屋所处的路段、层次等因素分类评估确定。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月起计算。

（二）搬迁费：根据被搬迁合法及可视为合法房屋建筑面积计算，标准为 15 元/m²，每户每次不低于 1000 元。

二、办公、营业用房认定

合法办公用房是指征收范围内已取得合法手续的办公用房。

合法营业用房是指征收范围内已取得合法手续的商业用房。

三、货币补偿

（一）被搬迁房屋价值补偿：按旧房市场评估价确定。

（二）停产停业损失：按被搬迁房屋市场评估价值的 5% 给予一次性补偿。

（三）临时安置费：按标准一次性计发 6 个月。

（四）搬迁费：按标准计发一次。

四、产权调换

（一）安置地点：产权调换营业、办公用房根据就近原则确定安置地块（期房）、土地性质出让。

（二）安置面积及价格结算：产权调换房屋建筑面积原则上不小于被搬迁合法及可视为合法房屋建筑面积，但被补偿人同意的除外。被搬迁房屋与产权调换房屋价值应按征收决定公告之日市场评估价确定。被补偿人应自产权调换房屋实际交付时结清新

旧房屋差价。

（三）停产停业损失：按被搬迁房屋市场评估价值的 5%给予一次性补偿。

（四）搬迁费：按标准在签约搬迁后及产权调换房屋实际交付时各支付一次。

（五）过渡期限：自被补偿人签约腾空房屋并交付验收合格之月起计算 36 个月。过渡期间按标准计发临时安置费。

如实施单位逾期未提供产权调换房屋的，自逾期之月起按逾期当年标准的二倍支付临时安置费。

五、房票安置

房票票面金额：被搬迁房屋按货币补偿方式量化的安置补偿权益总金额。

六、补助奖励

被补偿人在规定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，给予被补偿人奖励补助，具体如下：

（一）签约腾空奖励

被补偿人在签约期限内签订征地房屋补偿协议并按期搬迁腾空房屋交付实施单位验收合格的，被搬迁办公用房按市场评估价的 3%给予奖励，被搬迁商业用房按市场评估价的 5%给予奖励。

（二）货币补偿奖励

被补偿人选择货币补偿方式的，可按合法及可视为合法房屋市场评估价的 10%给予奖励。

（三）商业、办公房票奖励

商业办公房票票面金额可包括权益金额和房票奖励。

商业办公房票奖励：购买龙港市政府房源超市内指定房源的，

从房票开具之日 6 个月内购买的给予权益金额 15%奖励；从房票开具之日 12 个月购买的内给予权益金额 10%奖励。

第五部分 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；

4、坡屋面直立间住宅房屋的阁楼高度超 2.2 米部分且有独立楼梯的，可按重置价结合成新率给予补助。

（二）对被补偿人独立报装的水表、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、煤气费等费用由被征收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

征地房屋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，原则上给予货币补偿。具体补偿安置方案按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

征地房屋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

在征地房屋补偿范围内，违法违章建筑物所有人在规定期限内自行拆除违法违章建筑物后，给予自拆补助。生产经营类违法违章简易结构棚房按 60 元/m²、钢结构棚房按 80 元/m²、砖混结构按 100 元/m²给予自拆补助；居住类用房违法违章常规建筑结构按 200 元/m²、简易房按 100 元/m²、简易棚按 80 元/m²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、被补偿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、被补偿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》或其他资料移交给征地房屋补偿实施部门，房屋征地补偿安置协议生效后，由征地补偿部门统一核销。

3、征收设有抵押权或租赁关系的房屋，被补偿人在征收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，被补偿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、被补偿人应在征地补偿决定公告规定的搬迁期限内将被搬迁房屋腾空，经征地房屋补偿实施部门验收合格后，由征地房屋补偿实施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征地房屋补偿实施部门，被补偿人不得擅自拆除，否则照价赔偿。

5、征地房屋补偿部门与被补偿人或者房屋承租人在征地房屋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），由征地房屋补偿部门报请市人民政府按照征地房屋补偿方案作出补偿决定，并在征地房屋补偿范围内予以公告。

被补偿人对市人民政府作出的征地房屋补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。被补偿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。被补偿人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在征地房屋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。