《温州市鹿城区征收集体土地房屋补偿

实施细则》起草说明

一、制定依据及背景

温州市政府于2025年4月24日出台《温州市区征收集体土地涉及住宅用房补偿办法》（温政办〔2025〕27号）。为规范鹿城区范围内征收集体土地房屋（工业、仓储除外）补偿工作，更新补偿内容，维护征收集体土地涉及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》《浙江省土地管理条例》《温州市市区征收农民集体所有土地管理办法》（2020年第7号市政府令）《温州市区征收集体土地涉及住宅用房补偿办法》(温政办〔2025〕27号)等有关规定，结合我区实际，起草本细则。

二、主要框架及内容

本次细则包括调查登记、房屋评估、补偿安置方式、住宅面积增购、安置价格结算、搬迁临时安置费补偿、签约腾空奖励、停产停业损失补偿、不合格“住改商”补助、分户分套、认购定位、住房保障安置、宅基地建房、义务教育入学资格等内容。重点内容如下：

（一）关于房屋评估。结合市级《办法》，参照国有土地上房屋评估流程，新增评估机构选定方面内容。另明确可视为合法未经登记房屋的价值原则上按相同用途合法产权旧房评估价扣减2%（上限每平方米200元）评估确定。

（二）关于实物安置方式。住宅部分的产权调换分为“合法面积、一翻三、人均保底”三种，另对符合条件的设有宅基地建房安置。**一是**“一翻三”安置。对被补偿人的身份认定及土地取得方面进行修订调整。**二是**人均保底保障。在我区以往做法基础上、结合相关规定确定住房面积核定口径，形成“人均住房面积核定规则”作为细则的附件。**三是**宅基地安置。在项目类型（符合规划）方面、房屋区域范围类型、宅基地足量预留、人员身份及安置要求等方面进行明确后，方可给予宅基地安置。**四是**针对无合法(及可视为合法)房屋的，仅持有土地证或无任何不动产权证的被补偿人将通过住房保障人均方式落实安置。分别为持有土地使用权证的可按人均30平方米建筑面积、未取得土地使用权证的可按人均18平方米建筑面积计算。

（三）关于优惠购买。针对不属于可视为合法但持有一定的相关材料的未经登记住宅房屋，可给予额外增购安置面积。另本次细则拟依旧保留可额外按户增购建筑面积50平方米的规定。

（四）关于奖励、补助等。**一是**签约腾空奖。鉴于市级《办法》总体以市场价为基础且限定了实物安置的奖励上限。细则拟按旧房市场评估比准价的3%（上限300元/平方米）设定签约腾空奖。**二是**清障补助费。拟在细则中新增不属于可视为合法的未登记建筑根据建筑结构不同，按常规结构、简易结构、棚结构建筑分别可给予每平方米200元、100元、50元清障费。

（五）关于价格结算。结合市级《办法》，通过市场价一定比例的优惠进行引导。**一是**结合我区以往做法，对住宅安置房结算分别设定不同优惠比例。同时，考虑到原拆旧房的层次、朝向、结构等的差异，本次细则拟明确在安置房交付结算时，原合法房屋的评估单价与旧房市场评估比准价的差价需另行按实结算。**二是**营业、办公产调结算方面，拟明确安置房建筑面积超出协议应安置建筑面积的部分，参照住宅超面积结算给予8折优惠计价。

（六）关于认购定位。本次细则将是否按期缴纳购房款与摸文认购定位资格先后相关联。在原有的按期签约腾空、未按期签约腾空两大批次基础上，拟规定已缴款的先认购、未缴款的后认购。

（七）关于新老政策衔接。明确废止原《温州市鹿城区征收集体土地涉及房屋补偿实施细则》(温鹿政办〔2019〕24号发布，温鹿政办〔2020〕11号修订)《鹿城区房屋征收人均保底安置人口审定办法（试行）》(温鹿政办〔2016〕41号)。同时，细则施行前征地补偿安置方案已确定并公布的项目，继续按照原有规定执行。