

附件

温岭市 GY040212 地块景观绿化工程建设项目 国有土地上房屋征收与补偿方案

(征求意见稿)

第一条 为改善市 GY040212 地块基础设施及周边居民的居住环境，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（详见征收范围红线图），东至河道，西至西溪置信原墅，北至西溪置信原墅，南至河道。

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西街道办事处为 GY040212 地块景观绿化工程建设项目国有土地上房屋征收实施单位，具体承担区块内的房屋征收与补偿工作，浙江温岭工业园区管委会负责资金、房源等要素保障工作。

第四条 川城社区负责做好被征收人的思想工作，督促被征收人按时签订征收补偿安置协议并做好搬迁腾空，保证征收工作顺利进行。

第五条 征收范围内的违法建筑、超过批准期限的临时建筑，不予补偿。征收未超过批准期限的临时建筑，结合已使用

年限等因素，按照重置折旧价给予补偿。

第六条 被征收房屋的建筑面积，以被征收房屋的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。

第七条 被征收房屋和安置房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。被征收房屋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，公证机构进行现场公证。

第八条 征收国有土地上合法住宅房屋的，被征收人可在产权调换、货币补偿两种安置方式中任选一种。被征收人在签订征收补偿安置协议时应按规定要求申报安置方式，列入协议内容。

（一）选择产权调换的。公寓式安置房选址在万昌西路北侧、合岙路西侧区块（文和佳园）内。公寓式安置房不采用装配式建筑，竣工验收后，公寓式安置房以毛坯房的标准（不采用全装修）交付。按被征收房屋的房屋所有权证或者其他合法

房产凭证记载的建筑面积等面积安置。被征收人根据安置建筑面积，以“套数就少、面积就近”的原则，依次选择安置房套型和数量。公寓式套型面积分别设计为80平方米、100平方米、120平方米、140平方米左右，被征收人在签订征收补偿安置协议时应按规定要求申报套型组合。具体幢号楼层（含车位）以及能否满足所申报的套型组合，以选房定位抽签为准。安置房的不动产权证登证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商品房的公摊面积。安置房屋建筑面积与被征收房屋原合法建筑面积相等部分按不超过1000元/平方米结构差价（详见附件1）结算。因套型结构不可分割等原因，安置房屋建筑面积超出被征收房屋原建筑面积5平方米以内按成本均价4000元/平方米结算（具体按楼层朝向差价修正），超出5平方米面积部分按市场评估价的70%支付购房款。每户被征收人因套型结构不可分割等原因所增加的面积，累计不得超过20平方米。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，面积差按照市场评估价扣除4000元/平方米成本均价后结算补偿。每户被征收人的套型组合中，单套公寓式安置房面积在100平方米及以上的，每套必须配购1个地下停车泊位；单套公寓式安置房面积少于100平方米的，在有多余停车泊位的前提下，按比例配购。停车泊位按每个10万元结算，

停车泊位选择充电桩车位的另加 2 万元结算，每户首个车位享受 5 万元的优惠。选择产权调换的被征收人在征收补偿安置协议生效后，被征收房屋装修补偿费、附属物补偿费、按时签约奖励费、按时腾空奖励费等作为第一期购房款。在公寓式安置房定位抽签认购后 15 日内，被征收人结清安置房购房款（包括停车泊位费用）、物业专项维修资金等款项。

（二）选择货币补偿的。被征收房屋的价值由具有相应资质的房地产价格评估机构评估，按照被征收房屋市场评估价的 1.1 倍系数进行补偿。房屋征收实施单位在征收补偿安置协议生效并将房屋腾空验收合格后，6 个月内一次性支付给被征收人。

第九条 对被征收房屋的装修、附属物等价值，以及公寓式安置房的市場评估价、楼层朝向差价等事项，由城西街道办事处按有关规定选定的具有相应资质的房地产价格评估机构进行评估，并予以公示。补偿评估标准按照《被征收房屋装修补偿标准（附件 2）》和《被征收房屋附属物补偿标准》（附件 3）执行。

第十条 征收住宅房屋的搬迁费，按被征收房屋建筑面积 20 元/平方米支付，每户不低于 1200 元。选择产权调换的，被征收人回迁安置用房时，再次支付搬迁费。

第十一条 征收住宅房屋临时安置费。被征收人一律自行

解决临时周转用房。选择产权调换的，房屋征收实施单位按被征收房屋建筑面积每月每平方米 15 元标准支付临时安置费。临时安置费从被征收人搬迁腾空验收合格之月起至交付安置房后 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。选择货币补偿的，在征收补偿安置协议生效并将房屋腾空交付房屋征收实施单位之后，按被征收房屋建筑面积每月每平方米 15 元标准一次性支付 12 个月临时安置费。

第十二条 签约和腾空奖励费。被征收人在房屋征收实施单位公告规定的集中签约期限内到指定地点签订征收补偿安置协议的，按被征收房屋建筑面积每平方米奖励 150 元。被征收人在房屋征收实施单位公告的搬迁期限内腾空的，按被征收房屋建筑面积每平方米奖励 50 元，每提前一天另按被征收房屋建筑面积每平方米奖励 6 元，腾空奖励每平方米最高不超过 100 元。

第十三条 房屋征收实施单位与被征收人签订征收补偿安置协议生效后，被征收人应在规定期限内搬迁腾空。

第十四条 房屋征收实施单位与被征收人，在公告规定的签约期限内达不成征收补偿安置协议，应向市政府提出补偿决

定方案，由市政府审查并把补偿决定方案送达被征收人。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、腾退的，由市政府依法申请人民法院强制执行。

第十五条 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。房屋征收部门对上述被征收房屋提出的补偿方案，报市政府批准后予以公告。

第十六条 本办法未尽事宜按有关法律法规和政策执行，本方案已明确事项与我市现行相关规定不一致的，以本方案为准。

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。

第十七条 本方案自发布之日起施行。

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

附件1

被征收房屋产权调换结构差价

单位：元/m²

结构类别	等级	主要结构标准拆	结构差价
砖混	一等	基础为混凝土，主体梁柱齐全，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	基础为混凝土，主体有圈梁，多孔板楼地面，局部现浇板，结构基本完整，内外墙均为中级抹灰，小青瓦注泥屋面或平屋面，门窗配备完整，水电卫配置一般。	730
	三等	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。	760
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完好，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
	三等	基础为块石，石板墙承重或较差木立柱承重，护围结构和内结构材料很差或较差，屋面地面差或一般，阁栅及楼板面较差，水电卫配置一般。	800
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

说明：被征收房屋产权调换结构差价根据房屋楼层、成新、朝向等因素进行修正。

附件 2

房屋装饰装潢补偿指导标准

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 ²	60	5	
	2	抛光地砖	正品(60x60)	M ²	90	5	
			中档抛光玻化砖(80x80)		130-150	5	
	3	微晶体地砖	高档	M ²	300-500	5	
	4	瓷砖	普通瓷砖	M ²	100	10	
	5	油漆地面	/	M ²	30	10	
	6	水磨石地面	不嵌铜条	M ²	50	10	
			嵌铜条	M ²	100	5	
	7	马赛克地面	普通	M ²	40	10	
			装饰	M ²	100-300	10	根据材料确定
8	大理石地面	高档	M ²	300	8	根据材料,按市场价格确定	
		中档	M ²	200	8	含硬质基层	
		低档	M ²	120	8	含硬质基层	
9	实木地板	普通	M ²	150	10	含木踢脚板、油漆	
		高档	M ²	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 ²	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 ²	50-80	10	普通夹板、切片板含木龙骨、油漆
			高档夹板	M ²	120-150	10	柚木、樱桃木、枫木
	12	乳胶漆	/	M ²	35	15	
	13	软包	一等	M ²	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 ²	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 ²	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	M2	45-60	10	材料 25-30,人工 15-20
			高档	M2	60-120	10	据材料确定(特殊材料按市场价确定)
	15	喷塑墙面	/	M2	25	10	
	16	油漆墙面	/	M2	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	M2	100	10	按照纱门窗框外围面积计算
	20	纱木门窗	简易	M2	45	10	按照纱门窗框外围面积计算
	21	不锈钢防盗窗	/	M2	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	M2	1500	5	含门眼、门铃、门锁
			单面门	M2	1200	5	含门眼、门铃、门锁
	23	铁防盗窗、门	/	M2	100	10	
	24	木制过间门	高档	M2	1000	5	含人工费、材料费、油漆
普通			600		5		
25	卷帘门	/	M2	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)	/	M2	50	10	含龙骨、油漆(三夹板)
	27	石膏板吊顶	/	M2	50	10	含龙骨、油漆
	28	塑料扣板吊顶	/	M2	30	10	含龙骨、压条
	29	三夹板吊顶	/	M2	70	10	含龙骨
	30	铝塑板吊顶	/	M2	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 ²	40	15	
	33	玻璃钢雨蓬	/	M ²	80	10	
	34	彩钢雨蓬	/	M ²	180	10	含钢骨架
	35	布遮阳	/	M ²	20-25	15	含不锈钢骨架
(七) 家具类	36	厨房吊柜	/	M ²	250-300	10	大芯板衬底,木夹板贴面,带柜门
	37	灶 柜	/	M ²	450	10	大芯板衬底,樱桃木、枫木板贴面,带柜门
			/	M ²	380	10	大芯板衬底,木夹板贴面,带柜门
			/	M ²	260	10	普通夹板贴面
	38	衣柜、电视机柜	/	M ²	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 ²	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 ²	90	10	含人工及材料费
	51	玻璃	雕花	M ²	300	10	
磨砂			M ²	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 3

其他地上附着物补偿指导标准

一、硬化的村道每平方米 80 元，三面光渠道 60 元/米，水泥排水渠 60 元/米。

二、砖砌围墙每平方米 100 元；天井庭院中的水泥地面、石板地面每平方米 50 元。水井每口 500 元，化粪池每只 500 元；鱼池、花池 80 元/m²。

三、花坛每只 50—100 元（盆栽一律不补）。

四、三眼灶每座 400 元，铺瓷砖增加 800 元；二眼灶每座 300 元，铺瓷砖增加 600 元；单眼灶每座 200 元，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。