

龙港市鳌江二桥沿线道路贯通工程及旧城改造项目 (一期) 国有土地上房屋征收与补偿方案

(征求意见稿)

为了加快鳌江二桥建设步伐,改善人居环境,完善城市功能,根据《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》和《龙港市国有土地上房屋征收与补偿办法(试行)》等相关法律、法规的规定,结合本项目实际情况,特制定本方案。

一、征收范围

龙港市鳌江二桥沿线道路贯通工程及旧城改造项目(一期)征收范围,具体为:建新路171号、建新路173号、建新路175号、建新路177号、建新路179号、建新路181号、建新路183号、建新路185号、建新路187号、建新路189号、建新路191号、建新路193号、建新路195号、建新路197号、建新路199号、建新路201号、建新路203号、建新路205号、建新路207号、建新路209号、建新路211号、建新路213号、建新路215号、建新路217号、建新路219号、建新路221号、建新路223号、建新路225号、建新路227号、建新路229号、建新路231号、建新路233号、建新路235号、建新路237号、建新路239号、建新路241号、建新路243号、建新路247号、建新路249号、建新路251号、建新路253号、建新路255号、建新路257号、建新路259号、建新路261号、建新路263号、建新路265号、建

新路 267 号、人民路 98 号、人民路 104 号、人民路 112 号、人民路 118 号、人民路 120 号、人民路 122 号、人民路 124 号、人民路 126 号、人民路 130 号、人民路 132 号、人民路 134 号、龙港商厦等及该范围内未标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。

国有土地上房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

二、房屋征收部门及实施单位

龙港市自然资源与规划建设局为房屋征收部门。

龙港市城乡一体化建设中心为房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。

三、房屋征收签约搬迁期限

本项目征收时间为房屋征收公告发布后至本项目征收实施完毕，但房屋征收决定作出之前，本地块内被征收人已经同实施单位签订协议的，协议有效。

（一）签约期限：自本方案公告发布之日起 30 日内。

（二）腾空期限：具体由实施单位另行公布。

四、禁止事项

房屋征收范围内的单位和个人，在房屋征收范围公告发布之日起不得进行下列活动，否则在安置征收过程中不予确认，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. 法律规定的其他事项。

五、房屋征收基本原则

（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的，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的，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）已取得审批手续建设的直立间房屋，实测面积超出产权证记载面积的，1992年国土资源部航空拍摄之前存在的居住房屋，按重置价结合成新率的2倍予以补偿；1992年国土资源部航空拍摄之后存在的居住房屋，按重置价结合成新率予以补偿。

（三）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。

（四）房屋征收范围确定公布后，被征收人不得实施新建、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。

（五）合法产权房屋的被征收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。

（六）实行产权调换的，被征收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被征收人自行安排，实施单位按标准计发临时安置费。

（七）住宅房屋被征收人选择产权调换的，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，被征收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。签订征收与补偿安置协议书时，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。

（八）实行货币补偿的，实施单位应当在被征收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。

（九）被征收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。

（十）被征收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，相应不利后果由被征收人自行承担。

房屋征收产权调查小组牵头对征收范围内的房屋进行调查，并根据调查结果如实填写房屋调查登记表，予以造册登记，并及时向被征收人公布。

1. 符合下列条件的房屋予以补偿安置：

（1）拥有房屋所有权证或不动产权证的房屋（不含附

属用房和其他构筑物)。

(2) 由房屋征收产权调查小组调查确认可补偿房屋:

①1982年2月13日国务院颁布的《村镇建房用地管理条例》实施前所建、延续使用至今的居住房屋;

②1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施后至1992年国土资源部航空拍摄前所建、建筑占地面积25 m²以上(含25 m²), 延续使用至今的居住房屋;

③1992年国土资源部航空拍摄之后至1999年1月1日新《中华人民共和国土地管理法》实施之前所建、建筑占地面积25 m²以上(含25 m²)、持有当时乡(镇)人民政府越权批准的建房文件, 延续使用至今的居住房屋;

④1992年国土资源部航空拍摄之后至1999年1月1日新《中华人民共和国土地管理法》实施之前所建、建筑占地面积25平方米以上(含25平方米), 持有乡镇人民政府、国土、规划部门在这一时期内正式罚款凭证, 尚未办理补办手续, 延续使用至今的居住房屋, 经市自然资源与规划建设局、市综合行政执法局、市行政审批局、市城乡一体化建设中心认定并补交相关费用后, 予以补偿安置;

⑤1992年国土资源部航空拍摄之前存在的居住房屋, 建筑占地面积25 m²以上(含25 m²), 在1999年1月1日新《中华人民共和国土地管理法》实施之前, 被征收人因故自行拆除, 两年内在原址上重建, 建筑占地面积25 m²以上(含25 m²), 延续使用至今的居住房屋, 按原重建前的房屋状况予以补偿安置。被征收人在规定期限内履行协议签订的, 超

过 92 航拍部分的建筑面积按照重置价结合成新率予以补偿。

以上②至⑤项各类房屋，经房屋征收产权调查小组调查、认定后，被征收房屋的当事人不积极配合实际征迁工作、不按规定时间签订征收与补偿协议和腾空搬迁房屋的，将严格按照相关的法律、法规进行处理，不再给予补偿安置。

2. 不作产权置换的情形：

(1) 合法房屋建筑占地面积之外的其他土地使用面积；

(2) 1992 年国土资源部航空拍摄前所建的非公益事业房屋的非居住的附属用房、构筑物，不作产权置换，建筑物按重置价结合成新率评估价的 2 倍予以货币补偿；

(3) 1982 年 2 月 13 日，国务院《村镇建房用地管理条例》实施后，没有合法产权凭证而由房屋征收产权调查小组认定的合法居住房屋，建筑占地面积在 15 m²以上(含 15 m²)、25 m²以下（不含 25 m²），不作产权置换，其补偿标准按被征收房屋价值的 50%予以货币补偿；建筑占地面积 15 m²以下（不含 15 m²），不作产权置换，建筑物按重置价结合成新率的 2 倍予以货币补偿；

(4) 未超过批准期限的临时建筑，根据建筑物重置价结合成新率等因素经评估后予以适当货币补偿。

六、评估的相关规定

根据《国有土地上房屋补偿评估办法》，本地块内的被征收房屋和安置用房除另有特别约定以外，一律实行市场价评估。评估报告应当对被征收房屋和安置用房的区位、用途、

建筑面积、结构、楼层、朝向、成新、配套设施等因素充分予以考虑。

（一）房地产价格评估机构由被征收人协商选定，房屋征收公告后十日内仍不能协商选定的，由房屋征收部门组织被征收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，应当有过半数的被征收人参加，投票确定的房地产价格评估机构应当获得参加投票的被征收人的过半数选票。

（二）被征收人对被征收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。

征收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。

七、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，选择产权调换的被征收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被征收人，产权调换房屋建成交付时，经实施单位书面通知，被征收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，物业费由被征收人自行承担。

被征收人回迁选房顺序号抽签办法及时间、地点将另行规定。

八、住宅房屋补偿安置

（一）住宅用房安置补偿方式

征收范围内的房屋实行货币补偿和产权置换两种方式，被征收人可任意选择其中一种方式。

（二）货币补偿

被征收人选择货币补偿的，被征收房屋的货币补偿金额，由具备相应资质的房地产价格评估机构根据被征收房屋的市场价格，结合被征收住宅房屋的面积、区位、成新等因素及装饰装修和附属物评估确定。

被征收人按规定时间签订协议和腾空房屋的，在验收合格后的 60 日内，征收实施单位向被征收人一次性付清补偿款。有关税收优惠政策，按照税务部门有关规定执行。

（三）产权置换

征收实施单位根据被征收人的住宅房屋类型的应安置面积，分别提供 90 m²和 120 m²两种套型的置换房屋用于与被征收房屋的产权调换。

1. 成套住宅的房屋产权置换（含套房底层居住类房屋，但不包含非机动车停放房、农机房、地下室）

（1）被征收人可按照下列规定予以置换：

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）作为应安置面积予以补偿安置，但应安置面积不得超

过 180 m²；被征收套房原合法建筑面积大于 180 m²的，以相等的合法建筑面积（安置房含公摊）予以安置。

（2）成套住宅被征收人在签订房屋征收与补偿协议时应按以下规定选定户型，并填写安置房选定面积配比表：

①以该被征收的成套住宅应安置面积值为准，选择最接近于应安置面积的套型（90 m²或 120 m²）进行组合认购；

②当应安置面积大于 150 m²（不含）时，方可进行多套认购，认购不得超过两套；

③认购面积后多余的应安置面积（1.2 倍换算后），按市场基准价（12000 元/m²）核减综合成本价（5180 元/m²）由房屋征收实施部门进行结算找补，最高不超过 60 m²（不含）。

（3）被征收的成套住宅和新建安置房，均由有资质的房地产评估机构按照市场评估法评估确定，并结算差价。但在双方协商一致的情况下可以采用以下的方式结算差价：

①被征收的成套住宅依照重置价结合成新率和室内装饰装修评估补偿；

②被征收成套住宅合法建筑面积小于 180 m²的相等部分按 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 5000 元/m²购买；合法建筑面积大于 180 m²的部分按 6500 元/m²购买；

③当唯一一套应安置面积小于 90 m²时，可认购 90 m²，不足部分按照市场基准价（12000 元/m²）的 80%购买；当唯一一套应安置面积大于 90 m²（含 90 m²）时，可认购 120 m²，

不足部分按照市场基准价（12000 元/m²）购买。

2. 直立间房屋的产权置换

（1）被征收人选择套房置换的，可以选择下列方式中的一种：

①不少于被补偿合法房屋相等建筑面积（不含附房）的安置套房（安置房含公摊）；

②按被征收房屋建筑占地面积与安置套房（安置房含公摊）建筑面积 1:4 比例予以安置，但安置房总建筑面积不超过 180 m²；

③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）。

安置人口是指：被征收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；被征收人家庭虽无常住户口，但原常住人口在征收地的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。

（2）直立间房屋征收户签订房屋征收与补偿协议时，按以下规定选定户型，并填写安置房选定面积配比表：

①多套认购须以该被征收直立间房屋应安置面积值为准，选择最接近于应安置面积的套型进行组合认购；

②应安置面积≤240 m²的，认购不得超过 2 套，应安置

面积在 240 m²与 330 m²之间的，认购不得超过 3 套，应安置面积 ≥330 m²，认购不得超过 4 套；

③认购面积后多余的安置面积，按市场基准价（12000 元/m²）核减综合成本价（5180 元/m²）由房屋征收实施部门进行结算找补，最高不超过 30 m²（不含）。

（3）直立间房屋的产权置换安置用房价格结算，在双方协商一致的情况下采用以下的方式结算差价：①底层建筑面积按照被征收房屋所处地理位置、成新等因素，采用市场评估法确定底层被征收房屋的价值并单独补偿；②除底层外的其他层数建筑依照重置价结合成新率和室内装饰装修评估补偿；③被征收房屋合法建筑面积在扣减作为营业性用房的 30 m²后 180 m²以下，合法建筑面积相等部分的安置房面积按 3500 元/m²价格购买；应安置面积以上至 180 m²以下部分和合法建筑面积在 180 m²以上至 240 m²以下的安置房面积按 5000 元/m²购买；合法建筑面积在 240 m²以上部分的安置房面积按 6500 元/m²购买；合法建筑面积在 330 m²以上部分的安置房面积按 8000 元/m²购买；④每间合法被征收直立间房屋选择产权置换，其中 0 至 36 m²安置房面积以 1800 元/m²购买；⑤安置房政策内增购，按市场评估价优惠 20%，但每户不得超过 30 m²。

（4）2013 年 10 月 1 号之前，原直立间房屋现状改为套间的，参照处罚补办政策办理后，按成套住宅补偿安置。

3. 车库配备优惠

被征收人每拆一间直立间房屋，可以市场评估价的 50%

购置一个标准车库；其它住宅安置用房另有需要的，保留标准车库优先购置权。

4. 安置用房的地点、土地使用权类型

(1) 安置用房的地点。本项目房屋征收以就近安置为主，可选择坐落于龙港市鳌江二桥沿线道路贯通工程及旧城改造项目安置房建设地块进行安置房选择结算，安置回购价格按本方案实施结算。

(2) 安置用房的土地使用权类型。被征收房屋产权置换后的新建安置房统一以国有划拨土地使用权类型房屋予以安置。原被征收房屋为国有出让土地使用权类型的，新建安置房划拨转出让的费用由征收实施单位平台承担。原被征收房屋为国有划拨土地使用权类型的，其新建安置房划拨转出让的费用需由被征收人提出申请，经房屋征收实施单位同意后，划拨转出让的费用由被征收人自行承担计入征收核算，缴纳标准按照该安置房屋的评估出让土地的楼面价（625.25元/m²）乘以安置建筑面积的40%的50%执行，在项目征收过程中，缴纳金额在征收户签订的《产权调换协议》中直接扣减。

5. 安置房缴款方式

安置房购房款的交付分二期进行，以被征收房屋价值的全部补偿款在签订征收与补偿安置协议时作为第一期购房款；第二期在安置房认购定位后一次性付清剩余购房款。

九、营业用房补偿安置

(一) 营业用房补偿方式

1. 被征收人持有房屋所有权证，产权登记用途为营业性用房的按营业性用房征收补偿，根据不同地段、不同区位由房地产评估机构给予评估后进行货币化补偿。

2. 临商业街的住宅底层和住宅底层独立产权套房作为营业性用房的，可以参照营业性用房给予征收补偿，根据不同地段、不同区位由房地产评估机构给予评估后进行货币化补偿。

3. 营业性用房或参照营业性用房单独安置的，其安置面积应在被征收房屋总面积内扣除。营业性用房以产权登记的营业用房面积扣减、临商业街的住宅底层作为营业性用房的扣减 30 m²，凡营业性用房面积剥离扣减 30 m²后应安置面积不达 180 m²的，可允许购买补足至 180 m²。

十、临时安置费及搬迁费规定

（一）临时安置费

临时过渡安置补助费为 10 元/m²/月（按被征收房屋的合法建筑面积计算），每月临时安置补助费不足 1000 元，按 1000 元计算。底层住宅存在市场价值的，每平方米每月补偿标准以评估公司评估结果为准。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。

选择产权调换的搬迁过渡期限自被征收人或直管公房、单位自有房屋承租人完成搬迁之日起，至得到安置房之月止（以书面通知入户时间或公告截止日期为准），临时过渡期限为 36 个月，若延期，过渡费按实际超期时间结合过渡费标准 2 倍结算支付（因被征收人原因造成逾期安置的除外）。

另装修临时过渡期限为 6 个月，过渡费标准不受房屋延期等因素提高支付标准。

营业性用房及参照营业性用房，每平方米每月临时安置补助费标准以评估公司评估结果为准，给予 6 个月临时安置补助费。

（二）搬迁费

选择产权调换的被征收人，按以下标准给予两次搬家补助费：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。

被征收人选择货币补偿安置的，征收实施单位应当从其搬迁腾空房屋交付验收合格后，按本方案规定的标准支付被征收人一次搬迁补助费。

十一、补偿与补助奖励

（一）在征收公告规定的期限内或实施单位公告规定的期限内，签订征收与补偿安置协议的被征收人，对合法直间式房屋每间给予奖励 9 万元、合法成套住宅每套给予奖励 6 万元。

（二）被征收人在征收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，对合法直间式房屋每间给予奖励 6 万元、合法成套住宅每套给予奖励 4 万元。

（三）被征收人在征收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，对合法直间式

房屋每间给予 6 万元基础配套设施补偿、合法成套住宅每套给予 2 万元基础配套设施补偿。

（四）龙港商厦一、二层因搬迁、停产停业等产生的一切损失，给予按合法建筑面积 1000 元/m²的综合补偿与补助奖励。

（五）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 3 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。

（六）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正规结构的建筑。

（七）对被征收人独立报装的水表、电表等设施，按以下标准予以补偿，直接纳入该户评估补偿报告：

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。

（八）其他类建筑物补偿规定

1、企、事业单位的非住宅用房。

征收范围内存在该类用房的，按被征收房屋批准的规划功能和土地性质经评估后，给予货币补偿。参照《龙港市国有土地上工业用房征收补偿暂行办法（试行）》规定的异地迁建条件的，一项目一方案另行制定。

2、生产性非住宅用房。

参照《龙港市国有土地上工业用房征收补偿暂行办法（试行）》相关规定给予适当补偿。

3、庙宇、宗祠、教堂等宗教场所、民间信仰场所。

征收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。

十二、违章建筑物的处置

（一）在被征收房屋范围内，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建筑面积按 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，居住类用房建筑面积按 200 元/m² 给予自拆补助。未在规定期限内自行拆除的由相关执法部门依法处置，不予补助。

（二）在征收范围内，原违法违章建筑物为所有人唯一住宅的，在自行拆除违法违章建筑物后，符合我市相关住房保障规定的，龙港市人民政府给予优先住房保障；符合无房户或住房困难户条件的，按照龙港市人民政府关于无房户或住房困难户的有关政策执行。

十三、征收与补偿房屋协议签订

（一）被征收人应在房屋征收公告规定的期限内与房屋征收部门达成房屋征收与补偿协议。

（二）被征收人在签订征收与补偿安置协议时，应将《房屋所有权证》《土地使用权证》或其他资料移交给房屋征收部门，房屋征收与补偿安置协议生效后，由房屋征收部门统一上缴相关职能部门核销。

（三）征收设有抵押权或租赁关系的房屋，被征收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，被征收人需自行解决好矛盾纠纷，否则，根据本方案相关规定处置。

（四）被征收人应在房屋征收公告规定的搬迁期限内将被征收房屋腾空，经房屋征收部门验收合格后，由房屋征收部门统一组织进行拆除。被征收房屋腾空后，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房屋征收部门，被征收人不得擅自拆除和变买，否则照价赔偿。

十四、不履行龙港市政府作出征收与补偿决定的处理方法

房屋征收部门与被征收人或房屋承租人在补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，或者被征收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），由房屋征收部门报请市人民政府按照征收与补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对龙港市人民政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在房屋征收公告规定的期限内又不履行搬迁的，由龙港市人民政府依法申请人民法院强制执行。征收与补偿协议订立后，一方当事人不履行征收与补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

十五、本方案涉及的各项费用均计入本项目的征收成本。

十六、本方案自正式公布之日起施行。