关于《雁荡山风景区灵岩村房屋征收补偿安置暂行办法（草案送审稿）》的

起草说明

为保障乐清市雁荡山风景区范围内灵岩村被征收房屋所有权人（以下简称“被征收人”）的合法权益，做好房屋征收补偿安置工作，结合实际起草了《雁荡山风景区灵岩村房屋征收补偿安置暂行办法（草案送审稿）》。现就起草情况说明如下：

一、文件制定背景

因雁荡山风景区全面提升生态、文化及业态的需要，按照“逐步疏解、总体搬迁”的调控目标，扎实开展“村落重塑”行动，规范房屋征收行为，促进土地资源的优化配置和房产资源开发利用，制订本办法。

二、文件涉法内容说明（制定依据）

该文件依据《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》《浙江省土地管理条例》等法律法规和《浙江省土地征收程序规定》《乐清市房屋征收补偿房票安置实施细则》（乐政发〔2022〕26号），结合本区域实际，制定本办法。

三、文件制定过程

前期，我们在充分征求市有关部门和专家的意见建议，经过市级层面专题会议，最终形成《雁荡山风景区灵岩村房屋征收补偿安置暂行办法（草案送审稿）》，现准备公开向社会公众征求意见。

四、文件主要内容

**第一条 实施目的**

因雁荡山风景区全面提升生态、文化及业态的需要，依据《雁荡山风景名胜区总体规划（2021—2035年）》，按照“逐步疏解、总体搬迁”的调控目标，扎实开展“村落重塑”行动，规范房屋征收等行为，保障被征收人的合法权益，促进土地资源的优化配置和房产资源开发利用，制订本办法。

**第二条 实施主体**

温州市雁荡山风景旅游管理委员会研究具体政策性处理实施方案，指导房屋征收补偿安置工作。

雁荡镇人民政府负责房屋征收补偿安置具体工作。

**第三条 适用范围**

本办法适用于雁荡山风景区内的雁荡镇灵岩村，详见征收范围图。

**第四条 按期签约规定**

自灵岩村征收公告发出之日起，在规定期限内，被征收人与实施主体签订征收补偿安置协议并按时腾空的，视为按期签约。按期签约并办理房屋交接手续后，实施主体给予10000元奖励。

**第五条 征收补偿方式**

采用货币化安置、定向安置房产权置换、定向游览服务设施用房购置和房票安置相结合的补偿安置方式。

**第六条 征收补偿原则**

房屋的建筑面积和占地面积，按照不动产权证（土地使用权证和房屋所有权证）或者其他合法有效证件中载明的面积予以确认。未经登记的建筑或者土地，由相关部门认定：经认定为可以确权登记的，按照可以确权登记的建筑面积或者占地面积予以补偿安置；经认定未超过批准期限的临时建筑给予残值补偿；经认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，按照有关法律依法处理。

**第七条 建筑面积置换标准**

（一）四层及以下的合法建筑按照其房屋的合法占地面积的4倍标准确定应置换的建筑面积。

（二）五层以上的合法建筑按照其房屋实际合法建筑面积的1倍标准确定应置换的建筑面积。

（三）已确认使用权或者产权的道坦、简易房（厕所、猪舍、柴基等）按照其合法占地面积的1倍标准确定应置换的建筑面积。

（四）属地乡镇人民政府负责对实际存在且目前仍在使用的未确认使用权或者产权的道坦、三基（指厕所基、猪栏基和稻草基）进行审核，并在所在村宣传栏公示，公示无异议的，按照其占地面积的0.7倍标准确定应置换的建筑面积。

（五）已取得合法有效的土地批文，但实地房屋未建的，按照其批准的房屋占地面积的4倍标准确定应置换的建筑面积；已取得合法有效的建房批文（建设用地规划许可证、建设工程规划许可证），实地房屋在建或停建的，按照其批准的房屋占地面积的4倍标准（审批层数四层及以下）或批准的建筑面积（审批层数五层以上）确定应置换的建筑面积。

**第八条 安置面积计算方式**

（一）安置面积＝应置换建筑面积+按期签约面积奖励；

（二）应置换建筑面积。按本办法第七条规定的建筑面积置换标准计算；

（三）按期签约面积奖励。在规定期限内签订征收补偿安置协议并按时腾空的，给予奖励应置换建筑面积的15%，逾期不予奖励。

**第九条 货币化安置**

（一）货币化权益金额=安置面积×货币化安置基准价+房屋建筑物残值。

（二）货币化安置基准价。经具有资质的房地产价格评估机构根据地理位置、土地价值、相邻区域商品房的销售价格等综合因素，确定货币化安置基准价为4080元/㎡。

（三）房屋建筑物残值。由具有相应资质的房地产价格评估机构依法对被征收人房屋建筑物残值做出评定，参照《乐清市人民政府关于印发<乐清市线性工程建设政策处理办法>的通知》（乐政发〔2023〕8号）执行。

**第十条 定向安置房产权置换**

用于产权置换的定向安置房特指雁荡山景中村搬迁站前社区04-27-1地块安置房和04-44地块安置房（待建）。

（一）安置房可置换面积。被征收人允许进行产权置换的定向安置房面积，原则上不超过本办法第八条第一款计算所得的安置面积。

（二）安置房置换价格确定。安置房综合成本包含土地费用、建安费、工程其他费用、账务费用、规费、管理费、税金、公建配套建设费、物业维修基金等除房产契税外一切费用。确定定向安置房的置换均价为4800元/㎡。

（三）安置房置换要求。选择产权置换的，被征收人在签订征收补偿安置协议时要明确分套意向，如未明确的，视为被征收人授权由实施主体确定分套方案。置换费用从被征收人的货币化权益金额中予以抵扣。安置房套型面积超出或少于协议安置面积的部分，由被征收人与被征收人之间自行协商调剂，报实施主体备案登记。

（四）住宅套型面积。雁荡山景中村搬迁站前社区04-27-1地块安置房和04-44地块安置房（待建）供选择置换的安置房实际套型面积以房屋竣工实测数据为准。意向套型建筑面积与实际建筑面积差值的货币化价值，在交房时多退少补。

（五）安置房分配。由实施主体另行制定安置房分配方案，并将分配程序及相关事宜进行公告，统一组织分配。抽签过程由乐清市公证处公证，纪委现场监督。

（六）停车位。每套安置房配备一个停车位。

（七）交房要求。被征收人收到交房通知书之日起，3个月内办理交房手续。逾期由被征收人承担违约责任。

**第十一条 定向游览服务设施用房购置**

定向游览服务设施用房，特指依据雁荡山风景区相关规划对征收搬迁后的灵岩村进行开发建设的旅游度假类的公寓式酒店等房产。

（一）定向游览服务设施用房可购置面积。被征收人允许进行购置的定向游览服务设施用房面积，不超过本办法第八条第一款计算所得的安置面积的10%。

（二）定向游览服务设施用房购置相关规定。针对定向游览服务设施用房的购置价格、购置要求、分配方式等相关政策另行制定。

**第十二条 房票安置**

房票安置的房源类型限于乐清市市区（乐成街道、城东街道、城南街道）范围内的政府商定商品房。

（一）政府商定商品房房票金额=货币化权益金额+政府商定商品房房票奖励；

（二）政府商定商品房房票奖励=货币化权益金额×25%；

（三）房票自出票之日起生效，有效期 24个月。房票有效期届满后按《乐清市房屋征收补偿房票安置实施细则》予以兑换货币化安置权益。

**第十三条 房票使用**

（一）房票实行实名制，被拆迁人不得买卖、抵质押、非法套现，非直系血亲、非配偶间不得赠与使用。

（二）自出票之日起至房屋买卖合同签订之日止，货币化权益金额参照出票时一年期贷款市场报价利率（LPR）计息，按房票结算时间一次性发放利息；

（三）购房后剩余部分房票金额及其他未尽事宜按《乐清市房屋征收补偿房票安置实施细则》有关要求执行。

**第十四条 搬迁补偿费**

以每户搬出迁入两次计，按照下列规定分档给予补偿：

（一）征收建筑面积不足100m2的，每次搬迁费1200元，合计2400元。

（二）征收建筑面积100m2以上、200m2以下的，每次搬迁费1800元，合计3600元。

（三）征收建筑面积超过200m2的，每次搬迁费2400元，合计4800元。

**第十五条 临时安置补偿费**

（一）被征收人过渡时间内自行安排周转用房。

（二）被征收人选择货币化安置和政府商定商品房房票安置的，临时安置补偿费按照被征收房屋建筑面积给予一次性补偿12个月，补偿标准10元/月•m2。

（三）被征收人选择定向安置房产权置换的，临时安置补偿费按照被征收房屋面积给予补偿，补偿标准10元/月•m2。从腾空房屋并交付验收合格之日至安置房交付之日起六个月止，按月计算按年支付。

（四）被征收人如选择多种补偿安置方式相结合的，临时安置补偿费按所选定向安置房产权置换面积所占安置面积的比值分类计算。

**第十六条 停产停业损失补偿规定**

被征收房屋处于商业经营状态的，按有关规定给予停产停业损失补偿，相关政策另行制定。

**第十七条 房屋征收税收优惠**

根据《浙江省人民代表大会常务委员会关于契税具体适用税率等事项的决定》（浙江省第十三届人民代表大会常务委员会公告第54号）第二条第（一）项规定：“土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用，重新承受土地、房屋权属，选择货币补偿的，对成交价格不超出货币补偿部分免征契税，对超出部分减半征收契税；选择房屋产权调换、土地使用权置换且不支付差价的，免征契税，支付差价的，对差价部分减半征收契税。”

对个人取得的货币化安置补偿款免征个人所得税。

**第十八条 返租规定**

灵岩村征收完成后启动区块改造，依据规划重新布局旅游相关的服务功能和产业。区块改造完成后另行制定各类旅游服务设施用房的返租政策，针对灵岩村原非经营户、经营户、沿街户等对象，原则上分类给予优先返租、租金减免等优惠政策。

**第十九条 有效期限**

本办法自发布之日起实施，有效期5年。