附件1

温州市区征收集体土地上住宅用房补偿

办法

（征求意见稿）

为维护征收集体土地范围内住宅用房所有权人（简称被补偿人）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》《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关规定，结合本市市区实际，制定本办法。

一、适用范围

因公共利益需要征收集体土地上住宅用房补偿安置的（简称征地住宅补偿），适用本办法。

二、补偿范围

征地住宅的权属、建筑面积和用途，以不动产权属证书或者其他合法有效凭证记载的内容确定。

经认定视为合法建筑应当给予补偿，经认定未超过批准期限的临时建筑按重置价结合批准期限的剩余年限给予适当补偿。经认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿。

征地补偿安置方案公告前应先完成未经登记建筑的认定，具体认定工作按照市和各区政府（功能区管委会）未经登记建筑认定的相关规定执行。

三、补偿内容

征地住宅补偿包括合法房屋（含视为合法建筑）价值的补偿（含室内装饰装修的补偿）和搬迁费、临时安置费的补偿，合法房屋价值应扣减房屋基底占地涉及的征地安置补助费,房屋基底占地以外的补偿按照《温州市市区征收农民集体所有土地管理办法》（市政府令第〔2020〕7号）等相关规定执行。

四、补偿方式

被补偿人可以选择货币补偿或产权调换的方式。

五、产权调换方式

（一）合法面积。被补偿人选择产权调换的，按合法房屋面积确定协议安置面积。

（二）“一翻三”。被补偿人系征地范围内所在村在册常住农业户口且宅基地（房屋）属原始取得或继承取得的，可按合法房屋宅基地基底面积一至三倍的标准确定协议安置面积。

（三）“人均”。被补偿人系征地范围内所在村在册常住人口且有合法土地或房屋，根据本条第一、二项确定的协议安置面积按户内人均建筑面积不足30平方米的，可申请按人均建筑面积30平方米确定协议安置面积。

计入人均的户内成员在市区范围内另有房屋合并计算。

具体申请材料、人口数确定、另有房屋情况等由各区政府（功能区管委会）自行规定。

六、价格结算

被补偿人选择产权调换的，协议安置面积与原合法房屋等面积部分，按成本价与旧房重置价结合成新结算差价；协议安置面积中超出合法房屋面积部分，可按市场评估价给予一定比例优惠结算。成本价和优惠比例由各区政府（功能区管委会）自行规定。

七、搬迁费补偿

征地住宅的搬迁费按合法房屋面积结合搬迁费标准计算，且每户每次不低于1000元，具体参照国有土地上房屋征收补偿的相关标准确定。实行产权调换的，搬迁费计算两次。

八、临时安置补偿

被补偿人选择产权调换的，过渡期限自被补偿人签约搬迁腾空并经验收合格之月起24个月；产权调换房屋为新建高层建筑的，过渡期限自被补偿人签约搬迁腾空并经验收合格之月起36个月。临时安置费按下列规定支付：

（一）被补偿人自行解决周转用房的，应当支付其签约搬迁腾空并经验收合格之月起至产权调换房屋交付后6个月内的临时安置费。超过过渡期限未交付产权调换房屋的，应当自逾期之月起按照公布的最新标准的两倍支付临时安置费。

（二）提供周转用房的，不支付临时安置费。超过过渡期限未交付产权调换房屋的，除继续提供周转用房外，还应当自逾期之月起按照公布的最新标准支付临时安置费。

九、货币补偿方式

被补偿人选择货币补偿的，按征地合法房屋的市场评估价确定货币补偿金额，并一次性给予6个月临时安置费。

十、房屋评估

合法房屋价值的市场评估价，由具有法定资格的房地产价格评估机构以征地补偿安置方案确定并公布之日为估价时点评估确定。

征地预公告发布后，各区政府（功能区管委会）应及时组织被补偿人协商选定房地产价格评估机构，不能协商选定的，按照少数服从多数的原则投票，或者采取摇号、抽签等随机方式确定，及时开展评估工作。参与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，由公证机构对投票确定或者随机确定做好现场公证。

十一、奖励机制

被补偿人在规定的期限内签约搬迁腾空并经验收合格的，被补偿人选择产权调换的可按合法房屋建筑面积给予奖励，奖励标准上限为1000元/平方米，具体由各区政府（功能区管委会）自行规定。

十二、保障机制

（一）被补偿人系征地范围内所在村在册常住人口且无合法土地或房屋的，可按户内人均不超过18平方米确定协议安置面积，并按市场评估价的一定比例优惠购买，具体由各区政府（功能区管委会）自行规定。

（二）被补偿人符合低收入住房困难家庭条件的，可优先在产权调换时一并给予住房保障。最低补偿建筑面积以内不结算差价；产权调换房屋最小套型超出最低补偿建筑面积的，超出面积部分可按市场评估价的一定比例优惠购买，具体由各区政府（功能区管委会）自行规定。

温州市区最低补偿建筑面积不小于45平方米，具体由市政府根据本行政区域内居民生活水平和居住条件的变化调整并公布。

十三、临时安置费标准

征收集体土地上住宅用房的临时安置费标准参照国有土地上房屋征收临时安置费标准执行。

十四、非住宅补偿

征收集体土地上涉及非住宅的补偿参照国有土地上房屋征收与补偿的相关规定。

十五、其他事项

本办法自公布之日起实施。公布之前已实施补偿的按原有规定执行。

《温州市区城市建设房屋征收城中村改造农房集聚建设补偿实施办法》（温政发〔2012〕19号）同时废止。