《龙湾区征收集体土地涉及住宅用房补偿实施细则》起草说明

现就报送合法性审查的《龙湾区征收集体土地涉及住宅用房补偿实施细则》（以下简称《细则》）有关情况汇报如下：

一、文件涉法内容

《细则》依据《温州市人民政府办公室关于印发温州市区龙湾区征收集体土地涉及住宅用房补偿办法的通知》（温政办〔2025〕27号）修定。涉及权利义务的内容及依据主要有：《细则》第一点、第三点、第四点、第五点、第六点、第七点、第八点、第九点，分别规定适用范围、住宅补偿、奖励、腾空安置、临时安置费、搬迁费、固定设施移装费、住房保障。明确货币补偿金额按照征地合法房屋的市场评估价计算。被补偿人选择产权调换的，安置面积可以按照合法面积确定，或者按照合法房屋宅基地基底面积一至三倍确定，并明确将人均建筑面积30平方米作为保底政策，明确人均保底安置面积包括众用公摊面积。同时，规定了安置面积与原合法房屋等面积部分、因安置房套型原因超出部分以及其他超出合法房屋面积部分的结算价格。明确选择产权调换的给予奖励，鼓励引导被补偿人选择实物安置。明确被补偿人在征收范围内房屋属合法的且符合低收入住房困难家庭的补偿条件以及补偿标准、购买价格，明确低收入住房困难家庭按照人均18平方米且不小于60平方米的建筑面积予以住房保障。

二、文件起草过程

2025年4月24日温州市人民政府办公室发布《关于印发温州市区征收集体土地涉及住宅用房补偿办法的通知》（温政办〔2025〕27号）。前期根据市里征求意见稿，我局科室内部进行反复交流讨论形成初稿，通过走访永中街道、海滨街道等进行政策修订调研。邵建寨副主任分别于2024年12月26日、2025年1月23日、5月7日召开专题会议研究《细则》，会后我局根据会议讨论情况修改完善，并于5月上旬向相关单位书面征求意见，并根据意见意见进行修订完善；经我局法律顾问进行合法性审查后；5月14日，我局进行集体讨论，并对《细则》进行再次修改完善。

三、文件施行日期及有效期

《细则》拟自发布之日起30日后施行，施行前房屋补偿方案已公告（公布），按房屋补偿方案执行。《细则》施行后，与《龙湾区城中村改造与农房改造集聚建设实施办法》（温龙委发〔2012〕30号）不一致的按照《细则》实施，《细则》未尽事宜按照《龙湾区城中村改造与农房改造集聚建设实施办法》及其补充规定等政策执行。2021年8月31日发布的《龙湾区（高新区）征收集体土地涉及房屋补偿实施细则》（温龙政发〔2021〕25号）同时废止。