龙港市龙港大桥片区城市有机更新项目

（区块二）集体土地上房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

为维护公共利益，切实做好龙港市龙港大桥片区城市有机更新项目（区块二）集体土地上房屋征收补偿工作，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《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规和《龙港市征收农民集体所有土地管理办法（试行）》《龙港市征收集体土地涉及房屋补偿暂行办法（试行）》《龙港市房屋征收补偿房票安置实施办法（修订版）》等相关法律法规、政策规定，结合本项目的实际，制定本方案。

一、征收范围

本项目征收范围东至龙金大道、象湖路，南至镇安路，西至鳌江堤塘，北至鳌江堤塘。

具体门牌如下：龙港镇新陡门村480号、龙港镇新陡门村481号、龙港镇沿湖路斗门村488号、龙港镇新陡门村489号、龙港镇新陡门村497号、龙港镇新陡门村沿湖公路498号等及该范围内未注明房号的集体土地上的房屋。

具体以龙港市龙港大桥片区城市有机更新项目（区块二）房屋征收范围红线图为准。

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征收实施单位，承担征收与补偿的具体工作。

三、房屋征收签约搬迁期限

（一）签约期限

自本方案公告发布之日起30日内。

（二）腾空期限

具体由政府另行公布。

本项目征收时间为房屋征收补偿公告发布后至本项目征收补偿实施完毕，但房屋征收补偿方案发布之前，本地块内被征收人已经同实施单位签订协议的，协议有效。

四、房屋征收与补偿主要原则

（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。

未经登记建筑调查认定根据《龙港市征收改造范围内未经登记建筑调查认定处理工作的实施意见》（龙政办发〔2024〕19号）等相关文件依法认定处置，认定结果在征收范围内公布。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

（七）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。

（八）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。

（九）被征收人应当积极配合实施单位对房屋权属、面积、用途、租赁等涉及征收补偿情况的入户调查，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，不利后果由被征收人自行承担。

（十）在被征收房屋范围内，违法违章建筑物所有人，在自行拆除违法违章建筑物后，符合无房户或住房困难户条件的，按照市政府关于无房户或住房困难户的有关政策执行。

（十一）住宅用房被征收人选择货币补偿，在龙港市范围内购置居住房屋，经房屋征收实施部门核实，并提供补偿协议，税务部门应当在被征收房屋所补偿的金额内给予免交契税。其他有关税收优惠政策，按照税务部门有关规定执行；在龙港市范围内购置商品住房，可以享受首套房的相关优惠政策。

（十二）选择人均安置的，其安置人口是指：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。

五、评估有关规定

（一）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确定。

被征收房屋价值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价值时点，采用相同的方法、标准评估确定。（采用比准价评估方式的，安置房的层次差、朝向差在安置时按实结算）。

（二）房地产价格评估机构由被征收人协商选定，房屋征收决定公告后十日内仍不能协商选定的，由房屋征收实施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。

（三）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。

征收补偿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。

六、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负担，并采取收取逾期利息、滞纳金和房产处置等法律措施。

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。

七、房票安置相关规定

除本方案规定外，其他根据《龙港市房屋征收补偿房票安置实施办法（修订版）》相关规定执行。

八、住宅用房补偿安置

（一）相关标准

1.临时安置费：根据被征收合法及可视为合法房屋建筑面积计算，标准为每月10元/㎡。临时安置费每户每月低于1000元的，按1000元计算。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。

2.搬迁费：根据被征收合法及可视为合法建筑面积计算，标准为：100㎡以下（含100㎡）每间（户）1500元；100㎡以上180㎡以下（含180㎡）每间（户）2000元；180㎡以上每间（户）2500元。

（二）货币补偿

1.旧房价值补偿：根据被征收房屋合法及可视为合法建筑面积结合市场评估价确定。

2.临时安置费：按标准一次性计发6个月。

3.搬迁费：按标准计发一次。

（三）产权置换

1.安置地块及房屋类型：产权调换房屋安置根据就近原则确定（期房）。

2.安置面积：产权调换房屋建筑面积原则上不小于被征收合法及可视为合法房屋建筑面积，但被征收人同意的除外。

3.户型选择

（1）以应安置建筑面积为准，选择最接近于应安置建筑面积的套型进行组合认购，安置房户型建筑面积分别为90、120和150平方米；

（2）应安置建筑面积大于150㎡（不含），小于等于240㎡的，认购不得超过2套；应安置建筑面积大于240㎡，小于等于330㎡的，认购不得超过3套；应安置建筑面积大于330㎡的，小于等于480㎡的，认购不得超过4套；应安置建筑面积大于480㎡的，认购原则上不得超过5套；

（3）认购面积后多余的安置面积选择回购的，回购价格按就地模拟市场评估基准价减去回购面积安置购买价（不低于综合成本价5180元/㎡）后由房屋征收实施部门进行结算找补，最高不超过30㎡。成套住宅1.2倍系数增加部分建筑面积和政策内增购建筑面积（最高30㎡）不予回购。

4.价格结算

（1）被征收房屋与产权调换房屋价值应按房屋征收决定公告之日市场评估价确定。被征收人应按以下节点分两期缴纳购房款，按实计算、结清新旧房屋差价：

第一期：在签订协议时，以旧房补偿款、房屋装饰装修补偿等作为首期购房款予以扣除;

第二期：在安置房认购定位后30日内一次性付清剩余购房款。

（2）被征收房屋产权置换后的新建安置房统一以国有出让土地使用权类型房屋予以安置。签订协议时，根据可安置建筑面积暂扣300元/平方米，交房结算时多退少补。

5.搬迁费：按标准在签约搬迁后及产权调换房屋实际交付时各支付一次。

6.过渡期限：自被征收人签约腾空房屋并交付验收合格之月起36个月。过渡期间按标准计发临时安置费，每户每月低于1000元的，按1000元计算。产权调换房屋交付使用后，再按标准计发6个月装修期临时安置费。

如实施单位逾期未提供产权调换房屋的，自逾期之月起按标准的二倍支付临时安置费。临时安置费翻倍后每户每月仍低于1000元的，按1000元计算。临时安置费标准不受房屋延期等因素提高支付标准。

（四）房票安置

申请房票安置的，依据《龙港市房屋征收补偿房票安置实施办法（修订版）》执行。

（五）补助奖励

被征收人积极配合入户调查，在本补偿方案规定的签约期限内签订房屋征收补偿协议并按期搬迁腾空，经验收合格的，按如下规定给予优惠奖励、补助：

1.签约腾空奖励

（1）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，完成征收补偿协议签约的，合法直立间房屋每间给予奖励9万元、合法成套住宅每套给予奖励6万元。

（2）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，合法直立间房屋每间给予奖励6万元、合法成套住宅每套给予奖励4万元。

2.工程配合奖励

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，合法直立间房屋按每间给予7万元工程配合奖，合法成套住宅按套或底层间给予2万元工程配合奖。

3.车位购置优惠奖励

被征收人每征收一间直立间住宅房屋，按市场评估价优惠50%配置一个车位，其他住宅安置房另有需要的，按市场价保留车库优先购置权。

4.产权调换奖励

（1）应安置建筑面积

被征收房屋属成套住宅的，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㎡，按合法建筑面积1.2倍的建筑面积（安置房含公摊）计算应安置建筑面积，应安置建筑面积大于150㎡，小于180㎡的，最多增购至180㎡；应安置建筑面积大于等于180㎡的，最多增购至210㎡。

被征收房屋属直间式住宅的，可按被征收房屋建筑合法占地面积的4倍计算应安置建筑面积（安置房含公摊），但不超过180㎡；也可按安置人口人均安置建筑面积30㎡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㎡（在本市范围内有其他住宅面积的一并计算）。

（2）新旧房屋差价优惠结算

①被征收房屋依照重置价结合成新率和室内装饰装修评估补偿；

②成套住宅按以下优惠方式购买安置房：

合法建筑面积小于180㎡的相等部分按优惠价3500元/㎡购买，合法建筑面积相等部分至应安置面积（核算1.2倍后）按市场评估基准价的50%（下限5000元/㎡）购买；合法建筑面积大于180㎡部分按市场评估基准价的50%（下限5000元/㎡）购买；

③直立间住宅按以下优惠方式购买安置房：

被征收房屋合法建筑面积0至36平方米安置房建筑面积按1800元/㎡优惠购买；

被征收房屋合法建筑面积在180㎡（含）以下的：合法建筑面积相等部分扣减36㎡后按优惠价3500元/㎡购买；合法建筑面积以上至应安置建筑面积部分按优惠价3800元/㎡购买；应安置建筑面积以上至180㎡部分按市场评估价的50%（下限5000元/㎡）购买；

被征收房屋合法建筑面积在180㎡（含）以上的：合法建筑面积在180㎡部分扣减36㎡后按优惠价3500元/㎡购买；合法建筑面积180㎡（不含）以上至240㎡（含）以下部分按市场评估价的50%（下限5000元/㎡）购买；合法建筑面积在240㎡（不含）以上部分按市场评估价的65%（下限6500元/㎡）购买。

（3）政策内增购

①可享受政策内增购的建筑面积，增购价按市场评估价的80%计算（下限5180元/㎡），但每户（间）不得超过30㎡。

②当唯一一套应安置面积小于90㎡时，可增购至90㎡，不足部分按照市场评估价的80%购买。

5.不合格“住改非”一次性经济补助

原合法或可视为合法住宅房屋底层改变功能现状可作为营业用房使用，但未办理相关审批手续的房屋，可根据底层改变功能建筑面积（每间不得超过30㎡），按所在区域底层营业功能市场评估价与底层住宅功能市场评估价的差价给予一次性经济补助。

6.自行周转补助

被征收人选择全部产权置换的，在腾空公告规定的时间内自行解决周转过渡的，70周岁以上老人按以下规定给予补助：

一户（间、套）内有1名老人符合条件的给予一次性2万元补助、一户（间、套）内有2名老人符合条件的给予一次性3万元补助，一户（间、套）内有3名及3名以上老人符合条件的给予一次性5万元补助，最多不超过5万元。上述70周岁老人涉及长辈的系指被征收房屋男性户主（含独女户）直系长辈。

7.其他经济补助

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2.8万元；

（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。

九、营业、办公用房补偿安置

（一）相关标准

1.临时安置费：根据被征收合法及可视为合法房屋建筑面积计算，具体标准根据被征收房屋所处的路段、层次等因素分类评估确定。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。

2.搬迁费：根据被征收合法及可视为合法房屋建筑面积计算，标准为15元/㎡，每户每次不低于1000元。

（二）办公、营业用房认定

合法办公用房是指征收范围内已取得合法手续的办公用房。

合法营业用房是指征收范围内已取得合法手续的商业用房。

（三）货币补偿

1.被征收房屋价值补偿：按旧房市场评估价确定。

2.停产停业损失：按被征收房屋市场评估价值的5%给予一次性补偿。

3.临时安置费：按标准一次性计发6个月。

4.搬迁费：按标准计发一次。

（四）产权调换

1.安置地点：产权调换营业、办公用房根据就近原则确定安置地块（期房）、土地性质出让。

2.安置面积及价格结算：产权调换房屋建筑面积原则上不小于被征收合法及可视为合法房屋建筑面积，但被征收人同意的除外。被征收房屋与产权调换房屋价值应按征收决定公告之日市场评估价确定。被征收人应自产权调换房屋实际交付时结清新旧房屋差价。

3.停产停业损失：按被征收房屋市场评估价值的5%给予一次性补偿。

4.搬迁费：按标准在签约搬迁后及产权调换房屋实际交付时各支付一次。

5.过渡期限：自被征收人签约腾空房屋并交付验收合格之月起计算36个月。过渡期间按标准计发临时安置费。

如实施单位逾期未提供产权调换房屋的，自逾期之月起按逾期当年标准的二倍支付临时安置费。

（五）房票安置

房票票面金额：被征收房屋按货币补偿方式量化的安置补偿权益总金额。

（六）补助奖励

被征收人在规定签约期限内签订补偿安置协议并按期将房屋腾空交付验收合格的，给予被征收人奖励补助，具体如下：

1.签约腾空奖励

被征收人在签约期限内签订房屋补偿协议并按期搬迁腾空房屋交付实施单位验收合格的，被征收办公用房按市场评估价的3%给予奖励，被征收商业用房按市场评估价的5%给予奖励。

2.货币补偿奖励

被征收人选择货币补偿方式的，可按合法及可视为合法房屋市场评估价的10%给予奖励。

3.商业、办公房票奖励

商业办公房票票面金额可包括权益金额和房票奖励。

商业办公房票奖励：购买龙港市政府房源超市内指定房源的，从房票开具之日6个月内购买的给予权益金额15%奖励；从房票开具之日12个月购买的内给予权益金额10%奖励。

十、其他规定

（一）其他补偿与补助

1.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常规结构的建筑;

（4）坡屋面直立间住宅房屋的阁楼高度超2.2米部分且有独立楼梯的，可按重置价结合成新率给予补助。

2.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：

（1）独立报装水表980元/只；

（2）电表单相为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。

（二）其他类型房屋补偿规定

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，原则上给予货币补偿。具体补偿安置方案按一项目一方案另行制定。

2.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。

3.违章建筑物的处置

在征收范围内，违法违章建筑物所有人在规定期限内委托实施单位拆除违法违章建筑物后，给予残值补助。生产经营类违法违章简易结构棚房按60元/㎡、简易钢结构棚房按80元/㎡、砖混结构按100元/㎡、钢结构按200元/㎡给予残值补助；居住类用房违法违章常规建筑结构按200元/㎡、简易房按100元/㎡、简易棚按80元/㎡给予残值补助。未在规定期限内委托拆除的按相关规定依法处置，不予补助。

（三）其他事项

1.被征收人应在房屋征收决定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。

2.被征收人在签订征收安置协议时，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实施部门，房屋征收补偿安置协议生效后，由房屋征收部门统一核销。

3.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。

4.被征收人应在房屋征收决定公告规定的搬迁期限内将被征收房屋腾空，经房屋征收实施部门验收合格后，由房屋征收实施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实施部门，被征收人不得擅自拆除，否则照价赔偿。

5.房屋征收部门与被征收人或者房屋承租人在征收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。被征收人对补偿决定不服的，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，在房屋征收决定公告规定的期限内又不搬迁的，由市人民政府依法申请人民法院强制执行。补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

6.本方案涉及的各项费用均计入该项目的征收成本。

7.本方案自正式公布之日起施行。