**龙港市平阳麻步至龙港新城公路郭宕至龙港新城段改建工程（香林大道一期）征收集体土地涉及房屋补偿安置方案**

（征求意见稿）

为维护公共利益，切实做好龙港市平阳麻步至龙港新城公路郭宕至龙港新城段改建工程（香林大道一期）征收集体土地上房屋征收补偿工作，保障被征收房屋所有权人的合法权益，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、征地房屋补偿范围

龙港市平阳麻步至龙港新城公路郭宕至龙港新城段改建工程（香林大道一期）建设范围内高龙社区、利民社区、张家堡社区、龙南社区集体土地上的房屋。具体征收范围以划定的红线范围为准。

二、征地房屋补偿部门及实施单位

龙港市自然资源与规划建设局为征地房屋补偿部门和实施单位，承担征地补偿的具体工作。

三、征地房屋补偿签约搬迁期限

（一）签约期限：

自土地征收补偿方案公布之日起2个月内。

1. 腾空期限：

具体由政府另行公布。

四、禁止事项

征地补偿范围内的单位和个人，在征地补偿范围公告发布之日起不得进行下列活动，否则在安置补偿过程中不予确认，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.房屋和土地权属分割、设定他项权利；

6.法律规定的其他事项。

第一部分 原则规定

一、征地房屋补偿主要原则

（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。

（二）未经登记建筑认定根据《龙港市征收改造范围内未经登记建筑调查认定处理工作实施意见》（龙政办发【2024】19号）规定依法处置，认定结果在征收范围内公布。

符合下列情形之一，因历史原因审批手续不完整而未登记的房屋，在建房时间、房屋状况、房屋用途、房屋权属等方面认定依据充分的，可给予调查认定，具体按如下给予处置：

1.对于1992年自然资源部航空拍摄后至1998年自然资源部航空拍摄前所建，已取得土地房产双证或不动产权证，现状建筑面积大于证载建筑面积的，并且延续使用至今的居住房屋。可按现状建筑面积安置，超出证载建筑物按重置价结合成新率的90%予以补偿。

2.对于1992年自然资源部航空拍摄后至1998 自然资源部航空拍摄前所建，建筑占地面积25平方米以上（含25平方米），已取得土地使用证、原乡镇人民政府建房批准文件、建房审批表、乡镇人民政府或国土规划部门正式罚款凭证之一的，并且延续使用至今的居住房屋。可按现状建筑面积安置，建筑物按重置价结合成新率的80%予以补偿。

3.对于1998年自然资源部航空拍摄后所建，建筑占地面25平方米以上（含25平方米），在1999年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施之前已取得乡镇人民政府相关建房批准文件的，并且延续使用至今的居住房屋。可按现状建筑面积安置，建筑物按重置价结合成新率的70%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，房屋所有权人不得实施新建、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）合法产权房屋的房屋所有权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，房屋所有权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房屋所有权人自行安排，实施单位按标准计发临时安置费。

（七）住宅房屋所有权人选择产权调换的，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，房屋所有权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。

（八）实行货币补偿的，实施单位应当在房屋所有权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）房屋所有权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）房屋所有权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，不利后果由房屋所有权人自行承担。

（十一）在征地补偿范围内，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。

(十二）住宅用房房屋所有权人选择货币补偿，在龙港市范围内购置居住房屋，经征地房屋补偿实施部门核实，并提供补偿协议，税务部门应当在被搬迁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。

（十三）选择人均安置的，其安置人口是指：房屋所有权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；房屋所有权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、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。

（十四）征收范围内涉及到的象岗社区房屋按照《龙港市象岗社区城中村改造项目征收集体土地涉及房屋补偿方案》实施，与原实施单位签定的协议可作为本项目征收的协议使用。

二、评估有关规定

（一）被搬迁房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

被搬迁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征地补偿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房屋所有权人协商选定，在十日内协商不成的，由房屋征地补偿部门组织房屋所有权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。

（三）房屋所有权人对被搬迁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。

征地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。

三、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，选择产权调换的房屋所有权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房屋所有权人。产权调换房屋建成交付时，经实施单位书面通知，房屋所有权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，物业费由房屋所有权人自行负担，并采取收取逾期利息、滞纳金和房产处置等法律措施。

房屋所有权人回迁选房顺序号抽签办法及时间、地点将另行规定。

四、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。

第二部分 住宅用房补偿安置

一、相关标准

（一）临时安置费：根据被搬迁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。

（二）搬迁费：根据被搬迁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

（一）旧房价值补偿：根据被搬迁房屋合法及可视为合法建筑面积结合市场评估价确定。

（二）临时安置费：按标准一次性计发6个月。

（三）搬迁费：按标准计发一次。

三、产权置换

（一）安置地块及房屋类型：征收部门提供坐落于龙港世纪新城片区6-32、7-03-1地块安置用房（期房），用于产权置换使用,安置顺序优先安置世纪新城6-32地块。

（二）安置面积：产权调换房屋建筑面积原则上不小于被搬迁合法及可视为合法房屋建筑面积，但房屋所有权人同意的除外。

（三）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平方米；
2. 每间被搬迁房屋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㎡，认购不得超过3套。
3. 被征收人可选择一套安置房，认购面积后多余的安置面积选择回购的，回购价格按征收公告发布之日的安置地块楼面地价由征地房屋补偿实施部门进行结算找补。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。

（四）价格结算：

1. 被搬迁房屋与产权调换房屋价值应按征地补偿决定公告之日市场评估价确定。被搬迁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：安置房认购定位后60日内一次性付清剩余购房款。

1. 被搬迁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按300元/平方米结算土地出让金。

（五）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。

（六）过渡期限：自被搬迁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。逾期未超过一年的，临时安置费将在安置房认购款结算时，根据实际逾期月份一次性结清。

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

被搬迁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：

（一）签约腾空奖励

1．被搬迁人在征地补偿公告规定的期限内或实施单位公告规定的期限内，完成征地房屋补偿协议签约的，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．被搬迁人在征地补偿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。

（二）工程配合奖励

在征地补偿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。

（三）车位购置优惠奖励

被搬迁人每补偿一间直立间住宅房屋，按市场评估价优惠50%配置一个车位，独立产权套房的被补偿人每户按市场价优惠30%配置一个车位。其他住宅安置房另有需要的，按市场价保留车位优先购置权。

被补偿人需在房屋交付使用后的6个月内完成车位的认购手续。逾期未认购者，将取消其享有的优惠及优先购置权。

（四）产权调换奖励

**1、应安置建筑面积**

被搬迁房屋属成套住宅的，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㎡。

被搬迁房屋属直间式住宅的，可按被搬迁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)，但每间不超过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)。

1. **新旧房屋差价优惠结算：**
2. 被搬迁房屋依照重置价结合成新率和室内装饰装修评估补偿；
3. 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；

1. 直立间住宅按以下优惠方式购买安置房：

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

被搬迁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；

被搬迁房屋合法建筑面积在180㎡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。

1. 根据被征收房屋坐落在不同区域与安置地段地价的差异，按地价评估实行地价优惠50%补差。

**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。

（五）自行周转补助

本项目为线型交通工程不宜集中建设临时周转房，被搬迁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。

（六）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。

第三部分 其他规定

一、其他补偿与补助

（一）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。

（二）对被搬迁人独立报装的水表、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

**（一）企、事业单位的非住宅用房**

征地房屋补偿范围内存在该类用房的，按被搬迁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。

**（二）庙宇、宗祠、教堂等宗教场所、民间信仰场所**

征地房屋补偿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。

**（三）违章建筑物的处置**

在征地房屋补偿范围内，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。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由执法部门依法处置，不予补助。

三、其他事项

1、被搬迁人应在房屋征地补偿决定公告规定的期限内与房屋征地补偿部门达成房屋征地补偿协议。

2、被搬迁人在签订征地补偿安置协议时，应将《房屋所有权证》《土地使用权证》或其他资料移交给征地房屋补偿实施部门，房屋征地补偿安置协议生效后，由征地补偿部门统一核销。

3、征收设有抵押权或租赁关系的房屋，被搬迁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，被搬迁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、被搬迁人应在征地补偿决定公告规定的搬迁期限内将被搬迁房屋腾空，经征地房屋补偿实施部门验收合格后，由征地房屋补偿实施部门统一组织进行拆除，被搬迁房屋腾空后，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征地房屋补偿实施部门，被搬迁人不得擅自拆除，否则照价赔偿。

5、征地房屋补偿部门与被搬迁人或者房屋承租人在征地房屋补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，或者被搬迁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），由征地房屋补偿部门报请市人民政府按照征地房屋补偿方案作出补偿决定，并在征地房屋补偿范围内予以公告。

被搬迁人对市人民政府作出的征地房屋补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。被搬迁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。被搬迁人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在征地房屋补偿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地成本。

7、本方案自正式公布之日起施行。