附件1

龙湾区征收集体土地涉及住宅用房补偿

实施细则

（草案）

为维护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，规范本区征收集体土地涉及住宅用房补偿（以下简称“房屋补偿”）工作，根据《温州市市区征收农民集体所有土地管理办法》（温州市人民政府令第7号）、《温州市区征收集体土地涉及住宅用房补偿办法》（温政办〔2025〕27号）规定，参照《\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*》（温龙政发〔20\*\*〕\*\*号）规定，结合本区实际，制定本细则。

一、适用范围

本细则适用于龙湾区辖区范围内征收集体土地涉及住宅用房补偿活动。

二、责任单位

龙湾区人民政府负责本辖区内集体土地上房屋补偿工作。

房屋补偿实施单位承担房屋补偿范围内房屋调查登记、房屋评估、补偿协议签订、房屋拆除等房屋补偿的具体工作。

三、住宅补偿

（一）被补偿人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

（二）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。

合法房屋的权属、面积和用途以不动产权属证书或其他合法凭证记载的内容确定。房屋仅取得土地使用权证的，其权属和用途按土地使用权证记载的内容确定。房屋登记未记载用途，以自然资源和规划等部门提供的合法有效文件确定；未登记房屋经认定视为合法建筑的（简称“视为合法建筑”），权属、面积、用途等以认定为准；视为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，应当给予补偿；认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

未登记建筑的认定根据龙湾区未登记建筑认定的有关规定执行。

（三）选择货币补偿的，按合法房屋（含视为合法建筑，下同）的市场评估价确定补偿金额。

（四）选择产权调换的，用于产权调换房屋（安置房）的建筑面积不小于被补偿人合法房屋建筑面积。被补偿人要求安置面积小于合法房屋建筑面积的除外。

被补偿人可以按下列方式选定一种产权调换安置方式：

1.“合法面积”安置。按合法房屋建筑面积确定应安置面积。

2.“一三落地”安置。被补偿人系征地范围内属地村集体经济组织成员，根据《关于进一步推进户籍制度改革的实施意见》（温政发〔2016〕26号）建立城乡统一户口登记制度前为农业户身份，且宅基地属原始取得或者继承取得该宅基地上房屋的，可按合法房屋宅基地基底面积一至三倍的标准确定应安置面积。被补偿人系土地征收未安置落实到单位工作，虽原已“农转非”但仍为村集体经济组织成员，可按照属地农业户执行。

3.“人均保底”安置。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，根据本项第1、2点确定的应安置面积不足户内人均建筑面积30平方米的，可申请按30平方米确定应安置面积。

具体人口审定与另有面积合并计算按照《龙湾区（高新区）征收集体土地涉及房屋补偿人均保底安置人口审定办法（试行）》（温龙委办发〔2017〕5号）文件执行。

4.以上第1、2点中应安置面积不包括众用分摊面积，第3点应安置面积包括众用分摊面积。

（五）根据第（四）项确定产权调换安置方式的，价格按下列规定结算：

1.由同一家具有法定资质的房地产价格评估机构以征地房屋补偿方案公告（公布）之日为评估时点确定被补偿房屋价值和安置房的价值，并与被补偿人计算、结清产权调换的差价。应安置面积中与合法房屋建筑面积相等部分，每平方米给予安置房与被补偿房屋市场评估比准价差价的20%-50%优惠（具体比例在方案中确定）。

2.选择“一三落地”“人均保底”安置的，应安置面积超出合法房屋建筑面积部分按安置房市场评估比准价60%计价(上限5700元/平方米，下限5500元/平方米)。

（六）因安置房套型原因超出部分按以下规定结算：

1.选择“合法面积”“一三落地”安置的，因套型设计原因，安置房套内建筑面积超出应安置面积10平方米（含）以内的，按安置房市场评估比准价60%计价(上限5700元/平方米，下限5500元/平方米)；其余部分按安置房市场评估比准价的80%计价(下限5700元/平方米)。

2.选择“人均保底”安置的，安置房建筑面积因套型原因超出应安置面积10平方米（含）以内的，按安置房市场评估比准价80%计价(下限5700元/平方米)，其余部分按安置房市场评估比准价计价。

（七）被补偿房屋室内装饰装修等补偿由房地产价格评估机构评估后按评估价予以补偿。

（八）国有出让性质安置房出让金部分按安置房市场评估比准价一定比例另行计算，具体按有关文件执行。

（九）安置房套内建筑面积与建筑面积的换算系数暂定为1.25，众用分摊面积最终以房产测绘为准。

安置房众用分摊面积，被补偿房屋合法面积对应的众用分摊按安置房市场评估比准价40%计价(上限3800元/平方米，下限3300元/平方米)，其余增购众用分摊面积结算，按其同类同价结算。

（十） 房屋建筑面积较大（套内建筑面积120平方米以上）的，被补偿人要求分套安置的，经房屋补偿实施单位同意后方可办理分套手续，且分套后每套套内建筑面积不得少于60平方米（含）。安置时只能有一套房屋享受套型差（自然增购）10平方米（含）以内的面积的优惠计价；具体按第（六）项规定执行。

四、奖励

（一）被补偿人积极配合房屋征收实施单位开展入户丈量调查登记、评估工作可给予奖励（具体标准在补偿方案中确定）。

（二）选择产权调换的，被补偿人在“并列第一”截止日前签订协议并在规定时间内腾空被补偿房屋，经验收合格后交由实施单位拆除的，按合法房屋建筑面积给予最高300元/㎡奖励（签约与腾空具体奖励标准在补偿方案内确定）。

（三）在房源许可的情况下，根据住宅补偿第（四）项第1、2点确定产权调换安置的，可给予被补偿人每户（分户前）增购不超过40平方米套内建筑面积，按安置房市场评估比准价计价。

五、腾空安置

（一）被补偿人在“并列第一”截止日之前搬迁腾空房屋的，房屋补偿实施单位发给被补偿人“并列第一”搬迁腾空顺序号；在“并列第一”截止日之后搬迁腾空房屋的，房屋补偿实施单位按照被补偿人实际搬迁腾空先后时间发放搬迁腾空顺序号。

（二）被补偿人在签订产权调换协议书后，被补偿房屋补偿金额抵作安置房购房款，认购定位时被补偿人应缴纳至安置房购房款的90%，未按规定缴纳购房款的视为自动放弃“并列第一”资格。

（三）认购定位时，先由持有“并列第一”搬迁腾空顺序号的被补偿人抽签产生顺序号、认购号并认购安置房，然后由除“并列第一”外的被补偿人按实际搬迁腾空顺序结合购房款缴纳顺序在剩余安置房源中认购。

（四）安置房交钥匙时应结清余款。安置房建成交付时，被补偿人仍未在规定时间内办理安置房交付结算手续的，停发临时安置费。

六、临时安置费

（一）被补偿人选择房屋产权调换的，房屋补偿实施单位应当依照下列规定支付临时安置费：

1.被补偿人自行解决周转用房的，应当支付其过渡期间的临时安置费。临时安置费根据合法房屋建筑面积结合临时安置费标准计算（具体在补偿方案中确定）。房屋补偿实施单位超过过渡期限未交付安置房的，应当自逾期之月起按最新标准的两倍支付临时安置费。

2.房屋补偿实施单位提供周转用房的，不支付临时安置费。房屋补偿实施单位超过过渡期限未交付安置房的，除继续提供周转用房外，还应当自逾期之月起按最新标准支付临时安置费。

（二）房屋补偿范围内房屋属合法房屋，且符合低收入住房困难家庭条件，其合法房屋建筑面积小于60平方米的，临时安置费按60平方米计算；两倍支付时按实际面积计算，且不低于两倍支付前的临时安置费。

（三）产权调换住宅用房的，安置房交付后，房屋补偿实施单位按交付当年标准再支付六个月临时安置费。

（四）被补偿人选择货币补偿的，房屋补偿实施单位一次性支付六个月临时安置费。

七、搬迁费

征地涉及房屋补偿造成搬迁的，房屋补偿实施单位应当支付搬迁费，根据被补偿合法房屋建筑面积结合搬迁费标准按户支付，每户不低于1000元。

实行期房产权调换的，搬迁费计算二次。

八、固定设施移装费

水、电总表（分表由被补偿人自行拆除）统一由水务部门和电业部门拆除注销，对被补偿人独立报装的水表、电表、有线电视、电话等，按如下标准给予补偿：

（一）独立报装水表950元/只。

（二）电表单相为210元/只，三相为700元/只。

（三）有线电视（凭有线电视站证明）300元/户。

（四）电话（凭报停或移机证明）108元/台。

（五）宽带网络108元/台。

原水费、电费、煤气费等费用由被补偿人在领取搬迁腾空顺序号前一次性缴清。

九、住房保障

（一）被补偿人在征收范围内房屋属合法房屋，且符合低收入住房困难家庭条件，可以家庭为单位向房屋补偿实施单位提出书面申请并提交相关材料。

申请人家庭成员包括申请人本人及其配偶、未婚子女（离异人员的子女监护权归属以离婚协议或生效的司法文书为准）。与申请人共同生活的父母可以作为申请家庭成员。

（二）申请人或其家庭成员持有下列有效凭证之一的，认定为低收入家庭：

1.民政部门颁发的《温州市最低生活保障家庭救助证》；

2.民政部门颁发的《温州市困难家庭救助证》。

申请人及其家庭成员人均住房建筑面积在15平方米（含）以下的，认定为住房困难家庭。

（三）下列住房应计入申请人家庭成员人均住房面积核定范围：

1.私有住房（包括按政府优惠政策购、建的住房，共有产权住房属于其所有的部分）；

2.承租的公有住房（包括国家直管公房和单位自管公房）；

3.实行货币补偿未满五年的住房；

4.实行产权调换的征收（拆迁）待安置住房；

5.实行房票安置，房票持有期间，按量化房票权益的面积计算；

6.已签订购房合同并经主管部门备案的期房；

7.申请家庭拥有的非住宅房产参照专业评估机构出具的评估价格折算成同地段住宅面积并计入家庭住房面积；

8.其他可以认定的住房。

（四）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。

安置房建筑面积60平方米以内或被补偿房屋价值以内部分不结算差价；安置房建筑面积超出60平方米至按人均18平方米保障建筑面积部分按安置房市场评估比准价40%计价（上限3800元/平方米，下限3300元/平方米）。

保障建筑面积小于安置房最小套型建筑面积的，可给予增购至最小套型建筑面积，增购部分按安置房市场评估比准价60%计价(上限5700元/平方米，下限5500元/平方米)。

本项规定的建筑面积均包含众用分摊面积。

（五）被补偿人申请住房保障的，不再享受套型差优惠政策；住房保障与“人均保底”安置规定不得混用。安置的建筑面积计入申请人再次申请住房保障时家庭住房建筑面积的核定范围。

十、其他规定

（一）被补偿人系征地范围内属地村集体经济组织成员，根据《关于进一步推进户籍制度改革的实施意见》（温政发〔2016〕26号）建立城乡统一户口登记制度前为农业户身份，存在以下情况的按规定予以补偿或增购。

1.视为合法房屋但宅基地不属于原始取得或无土地证、土地审批手续的，根据合法房屋基底面积可参照住宅补偿第（四）项第2点确定应安置面积并根据第（五）项规定结算差价，其中应安置面积超出合法房屋建筑面积部分按安置房市场评估比准价60%（上限5700元/平方米，下限5500元/平方米）上浮100元/平方米计价。

2.未登记建筑经认定不属于视为合法房屋，存在下列情形的，分类确定基底面积和建筑面积，参照住宅补偿第（四）项第2点确定应安置面积。就低确认的建筑面积按安置房市场评估比准价40%计价(上限3800元/平方米，下限3300元/平方米)，应安置面积超出就低确认的建筑面积部分按安置房市场评估比准价60%（上限5700元/平方米，下限5500元/平方米）上浮100元/平方米计价。

（1）已领取土地使用权证或具有土地相关合法审批手续的，基底面积以土地登记面积及其对应房屋基底面积就低原则确认；

（2）历史上存在房屋并已领取不动产权证或有关土地和房屋手续的，基底面积或旧房建筑面积以登记面积及其对应历史影像图就低原则确认；

（3）历史上存在房屋但仅具有土地相关合法审批手续的，基底面积以土地登记面积及对应历史影像基底面积就低原则确认；

（4）仅具有土地相关合法审批手续的，基底面积按土地登记面积（标注为“坦”的部分除外）确认。

（5）本项涉及土地和房屋相关合法审批手续或其他相关凭证，以农业农村、资规认定为准。

3.房屋和土地均未取得合法手续且房屋经认定不属于视为合法建筑，但符合以下情形的，被补偿人在“并列第一”截止日前签订协议，可予以优惠增购：

（1）房产图（最接近1990年3月31日）显示存在、基准图未显示、2000版图纸未显示、现状存在的房屋，按房产图测量的基底面积1:1.5予以增购，价格按安置房市场评估比准价70%计价（下限5700元/平方米）。

（2）房产图（最接近1990年3月31日）显示为“基”的、基准图未显示、2000版图纸有显示、现状存在的房屋，按房产图测量的基底面积1:1予以增购，价格按安置房市场评估比准价80%计价（下限5700元/平方米）。

根据以上规定优惠增购的，因安置房套型原因超出增购面积部分，按安置房市场评估比准价计价。

1. 被补偿人系征地范围内属地村集体经济组织成员，房屋和土地均未取得合法手续且房屋经认定不属于视为合法建筑的，不符合第（一）项第2、3点规定或根据第（一）项第2、3点规定增购面积不足户内人均住宅建筑面积18平方米的，可申请按户内人均住宅建筑面积18平方米确定安置面积，按安置房市场评估比准价60%（上限5700元/平方米，下限5500元/平方米）上浮100元/平方米计价。因安置房套型原因超出增购面积部分，按安置房市场评估比准价计价。

具体人口审定与另有面积合并计算按照《龙湾区（高新区）征收集体土地涉及房屋补偿人均保底安置人口审定办法（试行）》（温龙委办发〔2017〕5号）文件执行。

（三）下列建筑物属合法（含视为合法）的，不予产权调换，不纳入临时安置费、搬迁费、奖励等计算范围，由实施单位根据评估机构确定的建造成本予以一次性货币补偿：

1.多业主的公寓楼由业主自行出资建设的停车棚、门卫室、公寓配套建筑或抬、扩建的附属建筑，用于生产生活使用的牲口房、厕、仓储用房、农具房等。

2.地下室、架空层、停车棚等与房屋主体建筑有关的附属物。

3.其他同前两项情形类似或非常规结构的建筑。

十一、参照执行

征收集体土地涉及的工业用房、商业用房补偿的，参照《龙湾区国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（温龙政发〔2024〕\*\*号）、《龙湾区征收国有土地上工业用房补偿实施细则（试行）》（温龙政办发〔2025〕\*\*号）有关规定执行。

十二、实施时间

（一）本细则自2025年\*\*月\*\*日起施行，本细则施行前房屋补偿方案已公告（公布），按房屋补偿方案执行。

（二）本细则施行后，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）不一致的按照本细则实施，本细则未尽事宜按照《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。

（三）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。