龙湾区征收集体土地涉及房屋补偿实施细则

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为保护集体土地上房屋相关权利人合法权益，规范本区征收集体土地涉及房屋补偿（以下简称“房屋补偿”）工作，根据《温州市人民政府关于温州市市区征收农民集体所有土地管理办法实施后有关政策衔接的意见》（温政发〔2020〕27 号）、《温州市人民政府关于规范温州市区征收集体土地涉及房屋补偿工作的实施意见》（温政发〔2013〕101号）、《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的通知》（温政发〔2012〕19号）规定，参照国有土地上房屋征收与补偿有关规定，结合本区实际，制定本细则。

第二条　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。

第三条　本细则适用于龙湾区辖区范围内征收集体土地涉及房屋补偿活动。

第二章 住宅用房补偿与奖励

第四条　房屋所有权人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

第五条　房屋补偿包括合法房屋（含视为合法建筑，下同）价值补偿、搬迁补偿和临时安置补偿等。

房屋价值补偿包括房屋及其占用的土地使用权的补偿（不含征地安置补助费）、房屋室内装饰装修价值的补偿。

合法房屋的权属、面积、用途以不动产权证或其他合法有效证件中记载的内容确定；未登记房屋经认定视为合法建筑的（以下简称“视为合法建筑”），以认定面积为准，认定房屋用途以自然资源和规划等部门提供的合法有效文件确定。经认定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区未登记建筑认定的有关规定执行。

第六条　选择货币补偿的，房屋价值的补偿不低于房屋补偿方案公告（公布）之日类似房屋的市场价格。

选择“合法房屋建筑面积”补偿。房屋所有权人以合法房屋建筑面积确定货币补偿金额，由具有法定资质的房地产价格评估机构根据被征收住宅用房房屋标准价值，结合被征收住宅用房的面积、区位、层次、朝向、成新等因素及其装饰装修和附属物评估确定。

选择“合法房屋基底面积一至三倍确定安置面积”补偿。房屋所有权人符合政策规定的（在签约期限内签约的），由具有相应资质的房地产价格评估机构根据被征收住宅用房房屋标准价值，结合被征收住宅用房的面积、区位、层次、朝向、成新等因素及其装饰装修和附属物，以及合法房屋基底增购面积的货币补偿金额评估确定。

合法房屋基底增购面积的货币补偿单价，由具有相应资质的房地产价格评估机构根据被征收住宅用房房屋标准价值减去征地房屋补偿方案公告（公布）之日划拨土地性质安置房标准房屋市场价50%（上限6000元/平方米，下限5500元/平方米）评估确定，最低保底为每平方米300元。

第七条　选择货币补偿的，房屋所有权人在“并列第一”截止日（具体日期由实施单位现场公布，下同）前签订协议，按合法房屋建筑价值（含装饰装修补偿）最高给予12%签约奖励；按期腾空的最高再给予3%按期腾空奖励；延期腾空的，每延期1天，扣减10%的按期腾空奖励。

按照货币补偿总额（合法房屋建筑价值、装饰装修、附属物补偿、货币补偿奖励）的10%予以购房补助。

第八条　选择产权调换的，用于产权调换房屋的建筑面积不小于房屋所有人合法房屋建筑面积。

房屋（旧房）和安置房（新房）的评估价格，由同一家房地产价格评估机构选择同一评估时点，采用相同的方法、标准评估确定，房屋补偿实施单位与房屋所有权人结算产权调换价值的差价：

房屋（旧房）以及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。

安置房（新房）市场评估价由房地产价格评估机构根据安置房评估房屋标准价值格结合朝向、层次及其他因素进行评估确定。

第九条　房屋所有权人在规定时间内签订房屋补偿安置协议并腾空房屋的，可以按下列方式选定一种产权调换安置方式，具体如下：

（一）“合法面积”安置

房屋所有权人合法房屋以1∶1相等面积确定应安置建筑面积。

（二）“一三落地”安置

房屋所有权人系属地户改前农业户口的（以公安部门户籍登记为准），可按其合法房屋基底面积（建筑占地面积）的三倍确定应安置建筑面积。

房屋所有权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。

（三）“三五底顶”安置

房屋所有权人系属地户籍在册人口的（以公安部门户籍登记为准），可选择“三五底顶”安置，具体可安置面积按照《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。

以上第一种和第二种安置建筑面积不包括众用分摊面积（房屋〈旧房〉所有权证上已注明众用分摊面积的除外），第三种安置建筑面积包括众用分摊面积。

第十条 按本细则第九条确定应安置面积的购买价格及原旧房补偿标准按下列规定计算：

（一）按第九条方式安置的，原旧房合法及视为合法建筑面积按重置价结合成新进行补偿，重置价参照《温州市国有土地上房屋征收评估技术规范（试行）》（温征评专〔2018〕1号）执行。

应安置面积中与原旧房合法面积相等部分，按征地房屋补偿方案公告（公布）之日划拨土地性质安置房标准房屋市场价30%计价，但最高不高于3800元/平方米，最低不低于3300元/平方米。

（二）按第九条第（二）款方式即“一三落地”安置的，应安置面积中超出合法房屋面积部分按征地房屋补偿方案公告（公布）之日划拨土地性质安置房标准房屋市场价50%计价，但最高不高于6000元/平方米，最低不低于5500元/平方米。

（三）按第九条第（三）款方式即“三五底顶”安置的，户改前农业户口人均30平方米，户改前非农户口人均20平方米部分扣减合法及视为合法建筑面积部分按征地房屋补偿方案公告（公布）之日划拨土地性质安置房标准房屋市场价50%计价，但最高不高于6000元/平方米，最低不低于5500元/平方米。户改前农业户口增购至人均50平方米，户改前非农户口增购至人均30平方米部分按征地房屋补偿方案公告（公布）之日划拨土地性质安置房标准房屋市场价60%计价，但不低于前述价格。因安置房套型原因超出人均50平方米（农业）或30平方米（非农）部分按征地房屋补偿方案公告（公布）之日划拨土地性质安置房标准房屋市场价计价。

（四）国有出让性质安置房出让金部分按征地房屋补偿方案公告（公布）之日划拨土地性质安置房标准房屋市场价一定比例另行计算，具体按有关文件执行。以上具体标准在房屋补偿方案中拟定。

第十一条　选择产权调换的，房屋所有权人在“并列第一”截止日前签订协议，按合法及视为合法建筑面积给予最高1300元/㎡奖励（签约与腾空具体奖励标准在补偿方案内确定）。

在房源许可的情况下，可给予房屋所有权人每户（分户前）增购不超过套内建筑面积40平方米（选择按第九条第（三）款方式安置的除外），按征地房屋补偿方案公告（公布）之日划拨土地性质安置房标准房屋市场价计价。

第十二条　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结算，按其同类性质同价结算。

第十三条　因套型设计原因，安置房套内建筑面积超出协议安置面积10平方米（含）以内的，按征地房屋补偿方案公告（公布）之日划拨土地性质安置房标准房屋市场价50%计价，但最高不高于6000元/平方米，最低不低于5500元/平方米；超过10平方米以上的部分，按征地房屋补偿方案公告（公布）之日市场评估价格的80%计算。

第十四条　房屋建筑面积较大（套内建筑面积120平方米以上），房屋所有权人要求分套安置的，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）以内的面积按征地房屋补偿方案公告（公布）之日划拨土地性质安置房标准房屋市场价50%计价，但最高不高于6000元/平方米，最低不低于5500元/平方米；其余超出部分建筑面积均按征地房屋补偿方案公告（公布）之日市场评估价格的80%计算。

第十五条　房屋所有权人在“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房屋所有权人“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房屋所有权人实际搬迁腾空先后时间发给搬迁腾空顺序号。

房屋所有权人在签订产权调换协议书后，被补偿房屋补偿金额作为安置房购房款，认购定位时房屋所有权人应缴纳到安置房购房款的百分之九十，未按规定缴纳购房款的视为自动放弃“并列第一”资格。

认购定位时，先由持有“并列第一”搬迁腾空顺序号的房屋所有权人抽签产生顺序号、认购号并认购安置房，然后由除“并列第一”外的房屋所有权人按实际搬迁腾空顺序结合购房款缴纳顺序在剩余的安置房源中认购。

安置房交钥匙时结清余款。安置房建成交付时，经房屋补偿实施单位书面通知，房屋所有权人仍未在规定时间内办理安置房交付结算手续的，应当停发临时安置费。

第十六条　临时安置费、搬迁费、移装固定设施补助具体如下：

（一）房屋所有权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向房屋所有权人支付临时安置费：

1.房屋所有权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（根据市人民政府公布的最新标准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用于产权调换房屋的，应当自逾期之月起根据市人民政府公布的最新标准的两倍支付临时安置费。

房屋补偿范围内房屋属合法房屋，且符合低收入及住房困难家庭条件，其合法房屋面积小于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。

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用于产权调换房屋的，除继续提供周转用房外，还应当自逾期之月起按照市人民政府公布的最新标准支付临时安置费。

3.涉及住宅用房的，产权调换房屋交付后，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。

（二）房屋所有权人选择货币补偿的，房屋补偿实施单位应当一次性支付六个月临时安置费。

（三）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，根据被征收房屋建筑面积结合搬迁标准按户支付。住宅用房每户不低于1000元。实行期房产权调换的，搬迁费计算二次。

（四）移装固定设施补助，水、电总表（分表由房屋所有权人自行拆除）统一由水务部门和电业部门拆除注销，对房屋所有权人独立报装的水表、电表、有线电视、电话等，按如下标准给予补偿：

1.独立报装水表950元/只。

2.电表单相为210元/只，三相为700元/只。

3.有线电视（凭有线电视站证明）300元/户。

4.电话（凭报停或移机证明）108元/台。

5.宽带网络108元/台。

原水费、电费、煤气费等费用由房屋所有权人在领取搬迁腾空顺序号时一次性缴清。

第三章 住房保障

第十七条　房屋所有权人在征收范围内房屋属合法或视为合法建筑，且符合低收入及住房困难家庭条件，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。

（一）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》。

（二）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。

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.实行货币补偿未满一年的住房；

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地税部门对该套房产的评税价格（无评税价格的，按申请家庭委托的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。

第十八条　低收入住房困难家庭按不小于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；超过部分结算差价。

房屋所有权人申请住房保障的，不再享受套型差优惠政策；住房保障与第九条第（三）款安置规定不得混用。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。

第四章 附则

第十九条　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：

（一）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。

（二）地下室、架空层、停车棚等与房屋主体建筑有关的附属物。

（三）其他与前述情形类似或非常规结构的建筑。

第二十条　集体土地上涉及的工业用房、商业用房补偿参照《龙湾区国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（温龙政发〔2023〕\*\*号）、《龙湾区国有土地上工业用房征收补偿实施细则（暂行）》（温龙政办发〔2014〕4号）有关规定执行。

第二十一条　依据《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）征收集体土地实施房屋补偿安置的，补偿标准参照本实施细则制定补偿安置方案。

第二十二条　本细则自2023年\*\*月\*\*日起施行，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。本细则施行后，本细则与《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。本细则实行前房屋补偿方案已公告（公布），按房屋补偿方案执行。