

乐清市人民政府办公室文件

乐政办发〔2025〕1号

乐清市人民政府办公室 关于印发《乐清市滨江新区拆迁补偿安置办法》的 通知

各乡镇人民政府、街道办事处，市政府直属各单位：

《乐清市滨江新区拆迁补偿安置办法》已经十七届市政府第四十七次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际，认真组织实施。

乐清市人民政府办公室

2025年1月15日

（此件公开发布）

乐清市滨江新区拆迁补偿安置办法

为保障乐清市滨江新区建设范围内被拆迁房屋所有权人(以下简称“被拆迁人”)的合法权益,做好房屋拆迁补偿安置工作,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》《浙江省土地管理条例》等法律法规,《乐清市人民政府关于印发乐清市城中村改造、一般村改造、农房改造集聚建设、城市建设房屋征收补偿暂行办法的通知》(乐政发〔2013〕10号)、《乐清市人民政府关于印发〈乐清市城中村改造有关征地拆迁补偿政策的补充规定〉的通知》(乐政发〔2016〕81号)、《乐清市人民政府关于印发〈乐清市征收集体土地涉及房屋拆迁实施程序规定〉的通知》(乐政发〔2016〕83号)、《乐清市人民政府关于印发〈乐清市房屋征收补偿房票安置实施细则〉的通知》(乐政发〔2022〕26号)等文件,参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定,结合本区域实际,制定本办法。

一、总则

(一)适用范围。乐清市滨江新区范围内的房屋拆迁补偿。

(二)实施主体。市滨江开发建设中心负责指导房屋拆迁补偿安置工作。属地乡镇人民政府(街道办事处)负责房屋拆迁补偿安置具体工作。

(三)拆迁补偿原则。房屋的建筑面积和占地面积按照不动

产权证（土地使用权证和房屋所有权证）或者其他合法有效证件中载明的面积予以确认；未经登记的建筑或者土地，由相关部门认定；经认定为可确权登记的，按照可确权登记的建筑面积或占地面积予以补偿安置；经认定未超过批准期限的临时建筑给予残值补偿；经认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，依法处理，不予补偿和安置。

未经批准擅自改变房屋使用功能的，一律按照原有房屋的使用功能认定。

（四）评估规定。由符合法定资质的评估机构依法对被拆迁人房屋建筑物残值做出评定，参照《乐清市人民政府关于印发〈乐清市线性工程政策处理办法〉的通知》（乐政发〔2023〕8号）执行。

二、补偿方式和标准

（一）拆迁补偿方式。采用货币化、乐清市域商品房房票和乐清市滨江新区定向回购商品房房票相结合的补偿安置方式。

对办公用房、工业用房、营业用房及其他特殊用房等拆迁补偿事项，根据现行有关政策执行。特殊情况由市滨江开发建设中心商属地乡镇人民政府（街道办事处）和相关单位，报市政府同意后予以处理。

（二）建筑面积置换标准。

1. 四层以下合法建筑按照其房屋的合法占地面积的4倍标准确定应置换的建筑面积。

2. 五层及以上合法建筑按照其房屋实际合法建筑面积的 1 倍标准确定应置换的建筑面积。

3. 已确认使用权或者产权的道坦、三基（厕所基、猪栏基和稻草基）按照其合法占地面积的 1 倍标准确定应置换的建筑面积。

4. 属地乡镇人民政府（街道办事处）负责对实际存在且仍在使用的未确认使用权或者产权的道坦、三基（厕所基、猪栏基和稻草基）进行审核，并在所在村（社）宣传栏公示，公示无异议的，按照其占地面积的 0.7 倍标准确定应置换建筑面积。

（三）货币化安置。

1. 货币化权益金额 = 安置面积 × 货币化安置基准价 + 房屋建筑物残值。

在规定期限内签订拆迁补偿安置协议并按时腾空拆除的，给予奖励应置换建筑面积的 15%（违法建筑认定可确权登记的部分不予奖励），根据项目建设安排与拆迁进度要求适当调整截止时限和奖励比例（最高不超过应置换建筑面积的 15%），逾期未签约腾空的不予奖励。

2. 安置面积 = 应置换建筑面积 + 按期签约奖励。

3. 应置换建筑面积按本办法相关规定计算。

4. 货币化安置基准价。由市滨江开发建设中心委托具有相应资质的房地产价格评估机构根据地理位置、土地价值、相邻区域商品房的销售价格等综合因素，评估确定货币化安置基准价为

4900 元/m²，如后期房地产市场波动较大，可进行适当调整。

（四）乐清市域商品房房票安置。

乐清市域商品房房票可购买乐清市范围内政府商定房源。

1. 乐清市域商品房房票金额 = 货币化权益金额 + 市域商品房房票奖励。

2. 市域商品房房票奖励 = 货币化权益金额 × 25%。

3. 乐清市域商品房房票自出票之日起生效，有效期 24 个月，逾期取消房票安置奖励后按《乐清市人民政府关于印发〈乐清市房屋征收补偿房票安置实施细则〉的通知》（乐政发〔2022〕26 号）予以变现。

（五）乐清市滨江新区定向回购商品房房票安置。

乐清市滨江新区定向回购商品房房票仅限于购买市滨江开发建设中心以安置为目的建设的商品房。

1. 定向回购商品房房票金额 = 货币化权益金额 + 滨江新区定向回购商品房房票奖励。

2. 定向回购商品房房票奖励 = 货币化权益金额 × 10%。

3. 价格确定。定向回购商品房购置均价为 10400 元/m²，如后期房地产市场波动较大，结合成本做适当调整。

购置均价包含土地费用、建安费、工程其他费用、账务费用、规费、管理费、税金、公建配套建设费、物业维修基金等除房产税外一切费用。

4. 套型面积。商品房套型面积为 89 m²、120 m²、140 m²、

160 m²四种。

5. 分套要求。被拆迁人在签订拆迁补偿安置协议时要明确分套意向，尚未明确的由属地乡镇（街道）确定分套方案。不足最小套型的多余面积以货币化安置补偿方式结算。

6. 地下停车位。按8万元/个的标准每套限购1个，按期签约的可半价购买。

7. 交房要求。被拆迁人收到交房通知书之日起，需3个月内办理交房手续。逾期需承担违约责任，取消前期签约奖励后按《乐清市人民政府关于印发〈乐清市房屋征收补偿房票安置实施细则〉的通知》（乐政发〔2022〕26号）予以变现。

8. 其他事项。被拆迁人如选择乐清市滨江新区定向回购商品房房票与其他补偿安置方式相结合的，需先留足乐清市滨江新区定向回购商品房回购金额（含奖励）。

（六）房票使用。

1. 房票实行实名制，被拆迁人不得买卖、抵质押、非法套现，非直系血亲、非配偶间不得赠与使用。

2. 自出票之日起至房屋买卖合同签订之日止，货币化权益金额参照出票时一年期贷款市场报价利率（LPR）计息，按房票结算时间一次性发放利息。

3. 购房后剩余部分房票金额及其他未尽事宜按《乐清市人民政府关于印发〈乐清市房屋征收补偿房票安置实施细则〉的通知》（乐政发〔2022〕26号）有关要求执行。

（七）搬迁补偿费。

以每户搬出迁入两次计，按照下列规定分档给予补偿：

1. 拆迁建筑面积不足 100 m²的，每次搬迁费计 1200 元，合计 2400 元；

2. 拆迁建筑面积超过 100 m²（含）、不足 200 m²的，每次搬迁费计 1800 元，合计 3600 元；

3. 拆迁建筑面积超过 200 m²（含）的，每次搬迁费计 2400 元，合计 4800 元。

（八）临时安置补偿费。

1. 被拆迁人过渡时间内自行安排周转用房。

2. 被拆迁人选择货币化安置和乐清市市域商品房房票安置，临时安置补偿费按照被拆迁房屋面积给予一次性补偿 12 个月，补偿标准 10 元/月·m²。

3. 被拆迁人选择乐清市滨江新区定向回购商品房房票安置，临时安置补偿费按照被拆迁房屋面积给予补偿，补偿标准 10 元/月·m²。从腾空房屋并交付验收合格之日起至商品房交付之日止，按月计算按年支付；涉及国有土地的临时安置补偿标准按法律法规结合相关政策执行。

4. 被拆迁人如选择乐清市滨江新区定向回购商品房房票与其他补偿安置方式相结合的，临时安置补偿费按所选定向回购商品房面积与安置面积的比值分类计算。

三、优惠政策

(一) 保障性住房申请。被拆迁房屋为唯一住房、单间四层及以下、住户人口 5 人及以上(以户口本为准)的被拆迁人,可申请购买柳白片区的康居工程等保障性住房,购买面积标准人均不超过 40 m²; 低保无房户可申请乐清市滨江新区定向回购商品房邻里中心配建的保障性住房。房屋产权证明以不动产登记信息查询记录为准。

(二) 税收优惠。根据《浙江省人民代表大会常务委员会关于契税具体适用税率等事项的决定》(浙江省第十三届人民代表大会常务委员会公告第 54 号)第二条第一项之规定:“土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用,重新承受土地、房屋权属,选择货币补偿的,对成交价格不超出货币补偿部分免征契税,对超出部分减半征收契税;选择房屋产权调换、土地使用权置换且不支付差价的,免征契税,支付差价的,对差价部分减半征收契税。”

根据《财政部 国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》(财税〔2005〕45 号),对被拆迁人按照国家有关城镇房屋拆迁管理办法规定的标准取得的拆迁补偿款,免征个人所得税。

四、附则

(一) 国有土地上的房屋拆迁补偿。国有建设用地上房屋拆迁补偿参照本办法执行,如有异议,可按房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格评估确定。

(二)有效期限。本办法自 2025 年 2 月 17 日起施行，有效期至 2035 年 2 月 16 日。本办法施行前已依法实施房屋征收的项目，按照原有规定执行。

抄送：市委各部门，市人大、政协办公室，市人武部，市法院，市
检察院，各人民团体，各民主党派，市管国企。

乐清市人民政府办公室

2025年1月16日印发
