永嘉县人民政府文件

永政发〔2022〕86号

永嘉县人民政府
关于同意实施温州绕城高速公路北线乌牛互通及连接线工程征收集体土地涉及房屋补偿安置实施方案的批复

县自然资源和规划局：

你局《关于要求批准〈温州绕城高速公路北线乌牛互通及连接线工程征收集体土地涉及房屋补偿安置实施方案〉的请示》（永资规〔2022〕193号）收悉。

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，为确保温州绕城高速公路北线乌牛互通及连接线工程顺利实施，

保障项目范围内集体土地上房屋所有权人的合法权益，做好征收集体土地涉及房屋补偿工作，县人民政府同意实施《温州绕城高速公路北线乌牛互通及连接线工程征收集体土地涉及房屋补偿安置实施方案》。

请你单位会同乌牛街道办事处等单位认真组织实施。

特此批复。

附件：温州绕城高速公路北线乌牛互通及连接线工程征收集体土地涉及房屋补偿安置实施方案

永嘉县人民政府

2022年9月29日

附件

温州绕城高速公路北线乌牛互通及连接线工程征收集体土地涉及房屋补偿安置实施方案

第一章 总则

第一条 为加快推进温州绕城高速公路北线乌牛互通及连接线工程项目范围内被征收合法房屋（以下简称房屋）的征收与补偿安置工作，充分维护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》《浙江省土地管理条例》等法律法规，结合工程建设的实际情况，制定本方案。

第二条 本方案适用于温州绕城高速公路北线乌牛互通及连接线工程范围内征收集体土地涉及房屋补偿（以下简称工程项目）。其征收范围以县政府公告的项目红线图为准。

第三条 本工程项目范围内的被征收人选择所在地块产权安置（以下简称就地产权安置）的，安置地点由实施单位统一安排，采用期房安置，安置房为高层商住式住宅，标准样本安置房均价按市场评估确定。

第四条 被征收人的房屋土地使用方式为集体土地的，安置房的土地使用方式为国有划拨。

第五条 房屋征收部门为永嘉县自然资源和规划局；实施单位为永嘉县人民政府乌牛街道办事处。

第二章 合法房屋产权认定标准和价值评估

第六条 原有房屋的土地面积、建筑面积及用途以《房屋所有权证》、《土地使用权证》或者其他合法产权凭证记载的内容为准。对相关证件记载内容有异议的，可向有关职能部门申请核对确认。

第七条 未登记权属房屋合法性认定按如下标准执行:

（一）凡在1982年2月12日前建造的房屋，虽未取得有关批准建房手续，但权属四至清楚，未进行过拆建、扩建、改建的，视为合法建筑。

（二）凡在1982年2月13日至1990年3月31日建造的房屋，虽未取得《房屋所有权证》，但已有“土地审批手续”或《土地使用权证》或人民政府有关建房审批、处罚补办手续的视为合法建筑。

（三）凡在1990年4月1日以后在城乡规划区内建造的房屋，虽未取得《房屋所有权证》，但已有“土地审批手续”或《土地使用权证》和“建设工程规划许可证”或“村镇规划建设许可证”或相关行政主管部门处罚补办手续的视为合法建筑。

（四）上述合法的土地面积、建筑面积，以有关证件上载明的内容为准。实际土地面积、建筑面积与有关证件上载明的内容不符的，经被征收人申请，由实施单位调查核实，以核实的合法面积为准；对核实结果确有异议的，经实施单位申请，由县未登

记权属房屋调查认定领导小组组织相关职能部门复核认定。

第八条 本工程项目范围内因公共利益需要暂缓私建审批的危旧住宅，确因条件限制未按危房程序审批而已改建、拆建的住宅房屋，可按改建、拆建前的合法住宅房屋的建筑面积和基底面积给予补偿。

第九条 本工程项目范围内的被征收房屋重置价按不低于70%成新率计算（下同）；房屋结构和修正系数由评估机构根据房屋实际评估确定；经认定为合法建筑或符合本方案第八条规定的住宅房屋，其重置价按认定的合法建筑面积和现状的房屋结构结合成新计算。

第十条 未超过批准期限的临时建筑，对其残值给予货币补偿，不享受安置。

第十一条 征收公益事业房屋或其他特殊用房及其附属物的，按照有关法律、政策和当地规划要求给予安置或货币补偿。

第十二条 涉及租赁的房屋，由被征收人自行协商解除房屋租赁关系，其租赁关系终止产生的经济关系问题由被征收人自行负责。

第十三条 涉及设有抵押权的房屋，依照国家有关法律规定执行。

第十四条 房地产价格评估机构应当由被征收人协商选定；在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票确定或从报名的具备相应资质的房地产

价格评估机构中采取摇号、抽签等方式随机确定。

参加投票确定或随机确定的候选房地产价格评估机构不得少于 3 家。房屋征收部门应当提前 3 日在征收范围内予以公告，公告应当载明参与投票确定或随机确定的房地产价格评估机构的名称、开展投票确定或随机确定的时间和地点等事项。

投票确定或者随机确定房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证，并邀请被征收人代表、乌牛街道办事处、村（居）委会代表等参加。任何单位和个人不得干预房屋征收评估、鉴定活动。与房屋征收当事人有利害关系的，应当回避。

第十五条 被征收人或房屋征收实施部门对评估确定的被征收房屋价值有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向出具评估报告的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，向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第三章 住宅用房安置方式和补偿奖励标准

第十六条 本工程项目范围内的被征收房屋实行货币补偿、产权安置或实行货币补偿与产权安置相结合的方式。

第十七条 被征收人选择产权安置的，被征收住宅房屋按照以下标准进行计算应安置面积和自然增购面积:

（一）被征收住宅房屋为单间通天式住宅，则按合法房屋建筑基底面积的 3 倍确定应安置面积，如安置面积小于原合法房

屋建筑面积的，则按原合法房屋的建筑面积确定应安置面积（其中应安置面积减去原合法房屋建筑面积部分称为空翻面积）。

（二）同一间单间通天式住宅房屋局部层数不一致的，按实际层数结合本条第（一）项分开计算应安置面积。

（三）本工程范围内被征收人有多处独立产权的房屋，应合并一户计算总应安置面积，考虑安置房设计原因，按户可增加 10 平方米的自然增购，其 10 平方米的自然增购面积一并计入总安置面积，被征收人每户只能享受 1 套安置房的自然增购。

第十八条 被征收房屋总安置面积（包括应安置面积、自然增购面积、奖励增购面积）与被征收人应支付的安置房价款计算公式如下：

（一）被征收房屋总安置面积=应安置面积+奖励购增面积+自然增购面积。

（二）被征收人应支付的价款=应安置面积×综合成本价+奖励增购面积×增购价+自然增购面积×综合成本价-各项奖励-原合法房屋建筑面积×原房屋重置价（折旧后）-房屋装修补偿-其他附属物的补偿。

第十九条 被征收人选择产权安置的，其安置方式和选择套型按以下规定实施：

被征收人选择就地产权安置的，按实施单位提供的拟设计套型就近选择套型，其选择的安置房总面积原则控制在被征收房屋的总安置面积范围内，如被征收人按照就近选择的套型大于或少

于实施单位提供的拟设计套型的，均按市场评估价进行结算差价。

安置房价格按照安置房所在地块的市场评估价进行结算。结算后的货币补偿款直接冲抵安置房应支付价款，差额部分由被征收人按工程进度缴纳。

被征收人符合 2 套（含）以上安置房选择的，在被征收房屋总安置面积范围内按实施单位提供的拟设计套型自由选择，但选择最小套型面积不得少于 75 平方米。

第二十条 被征收人选择货币补偿的，先按照被征收房屋就地产权安置方式计算总安置面积，再按总安置面积乘以所在地块标准样本安置房市场评估均价扣减被征收人应支付的安置房价款。

被征收房屋货币补偿款计算公式为：总安置面积×安置房市场评估均价-被征收人应支付的安置房价款。

第二十一条 被征收人选择货币安置与产权安置房相结合的，选择的安置房面积不得小于 75 平方米，安置房价格按照安置房所在地块的市场评估均价进行结算。结算后，其货币补偿款总金额直接冲抵安置房应支付价款，差额部分由被征收人按工程进度缴纳。

第二十二条 本区块内最小套型设计建筑面积为 75 平方米，被征收房屋的总安置面积小于安置用房最小套型面积的（一宅多户共有产权除外），被征收人可以按增购价 5800 元/平方米购买至最小套型面积，如确因设计造成小套型安置房不够的，其超出

75 平方米面积部分按照市场评估价购买。

第二十三条 被征收住宅房屋和安置房屋的价格按下列规定计算:

(一)被征收房屋按重置价结合成新以及房屋装修进行评估后给予一次性补偿。

(二)应安置面积和自然增购面积价格按综合成本价 4200 元/平方米计算。

(三)经认定为合法附属房屋面积享受 1:1 置换住宅面积,按综合成本价计算,除残值和临时安置费补偿外不享受其它任何奖励政策。

第二十四条 安置房的最终建筑面积以县房屋登记部门测量审核结果为准,最终价格根据该安置房的层次、朝向以及区位等因素评估确定。被征收人按照认购后安置房的实际面积和价格办理结算。

第二十五条 对合法取得"土地审批手续"或《土地使用权证》和"建设工程规划许可证"因故未建的地基,按批准"建设工程规划许可证"上载明的建筑面积计算应安置面积;对未经规划许可但已取得"土地审批手续"或《土地使用权证》,其附图已标明地基间数,并经审查认定为地基(不包括道坦)的,按"土地审批手续"或《土地使用权证》上载明的每间用地面积 1:1 计算应安置面积(如每间用地面积大于 50 平方米时,以 50 平方米计算);如合法取得"土地审批手续"或《土地使用权证》仅明

确总用地面积，但地基间数未标明，且审批档案也未标注地基间数的，即按合法总用地面积的50%计算应安置面积；多余用地面积按合法道坦给予300元/平方米的货币补偿，安置房价格按综合成本价计算，不享受奖励政策。

第二十六条 每套安置用房最多只能认购1个地下车位；车位价格暂定10万元/个，认购确定后车位最终价格根据车位具体区位、大小等因素增减确定。地下车位兼具人防功能，不办理不动产登记手续。

第二十七条 双方在签订相关协议后，被征收人应将《房屋所有权证》《土地使用权证》《不动产权证》等合法证件交实施单位，并书面委托实施单位办理注销手续。同时被征收人应在规定期限内将被征收房屋搬迁腾空，并交房屋征收实施单位验收。

第二十八条 被征收人在规定奖励期限（另定）内签订相关协议、腾空房屋的，其奖励标准如下（不包括增购面积）：

（一）协议签订奖：被征收人在规定期限内自愿签订补偿协议的，并将《房屋所有权证》《土地使用权证》或《不动产权证》交实施单位统一办理注销手续，经验收合格的，按应安置面积给予1500元/平方米的奖励。

（二）房屋腾空奖：被征收人在规定的搬迁腾空截止日期（另定）前自愿搬迁腾空房屋、交付钥匙，未造成被征收房屋结构破坏，门、窗齐全，水、电、管线保持原样，结清水费、电费等费用经验收合格的，按应安置面积给予500元/平方米的奖励。

（三）网格腾空奖：工程范围内被征收人在规定网格、规定期限内签约率与腾空率都达到 100%的，经验收合格的，按原合法房屋建筑面积给予 300 元/平方米的奖励。

（四）面积增购奖：被征收人在规定的截止日期前自愿签订协议、腾空房屋经验收合格的，给予增购面积奖，具体如下：

1.被征收房屋为单间通天式，合法建筑为一层的，给予建筑基底面积 0.9 倍的增购；合法建筑为二层的，给予建筑基底面积 1.15 倍的增购；合法建筑为三层的，给予建筑基底面积 1.5 倍的增购。合法建筑为四层的，给予原合法建筑面积 25%的增购；合法建筑为五层以上的，给予原合法建筑面积 15%的增购；被征收房屋为公寓式住宅，给予被征收合法房屋建筑面积 25%的增购。同一间单间通天式住宅房屋局部层数不一致的，按实际层数分开计算奖励增购面积。

2.增购的建筑面积价格按增购价 5800 元/平方米计算。

（五）临时安置奖：被征收人在规定期限内签订协议、腾空房屋的，给予临时安置费 5 元/平方米·月的（计算奖励期限为 36 个月）。

（六）车位购置奖：被征收人在规定期限内签订协议、腾空房屋的，给予 3 万元/个的车位购置奖励。

第四章 土地及地上附着物补偿标准

第二十九条 被征收合法房屋基底部分的土地面积不再另行

补偿。

第三十条 被征收房屋的道坦补偿标准：有合法手续的道坦，在征地补偿价基准上给予 300 元/平方米的补偿；无相关手续但有围墙闭合的或四至清楚且已硬化的道坦，在征地补偿价基准上给予 200 元/平方米的补偿。

第三十一条 已实行补偿安置以外的其他土地上附着物一律实行货币补偿，具体补偿标准如下：

（一）砖混、框架结构建筑物为 300 元/平方米。

（二）木结构、简易房建筑物为 200 元/平方米。

（三）简易棚为 150 元/平方米。

（四）水井为 500 元/口。

（五）化粪池 2000 元/个。

（六）粪坑为 500 元/口。

（七）砖石、块石、乱石结构围墙均为 40 元/平方米（仅计地上部分）。

（八）其附着物的建筑基底面积给予 300 元/平方米补偿，无合法手续的给予 200 元/平方米补偿。

（九）其他未涉及附着物按市场评估价给予补偿。

第五章 临时过渡和搬迁补助标准

第三十二条 本工程范围内的被征收人原则自行解决周转用房，其临时过渡面积以被征收房屋合法建筑面积（含未经登记经

认定视为合法的相应建筑面积)计算支付临时过渡费，标准如下：

住宅用房按每月 15 元/平方米，每户每月不得低于 1000 元（含奖励）计算，计算时间为被征收房屋腾空验收合格之日起到安置房交付后 6 个月。房屋征收实施单位超过 36 个月未提供安置房的，自逾期之月起，到安置房交付为止，按照 30 元/月·平方米支付临时安置费。交付后6个月的临时过渡费按15元/月·平方米支付。

选择货币补偿（包括购买政府提供的现房安置房）的被征收房屋（人）其临时安置费补偿标准统一计算 6 个月，计算时间为被征收房屋腾空验收合格之日起。

选择期房安置房的，实施单位在被征收房屋搬迁腾空验收合格之日起 10 日内先支付被征收人 12 个月临时安置费；剩余临时安置费每年度结算一次，交付安置房后的 6 个月临时安置费由实施单位在交付安置房时支付给被征收人。

被征收人就其被征收房屋选择货币补偿与产权安置房相结合的，根据被征收合法房屋的总建筑面积按相应比例分摊到货币补偿面积和产权安置面积。其中货币补偿面积部分的临时安置费按 6 个月计算；产权安置面积部分的临时安置费结合本条规定计算。

实施单位提供周转用房的，周转用房应当保障被征收人的基本生活居住条件，面积不足部分由房屋征收实施单位支付临时安置费。房屋征收补偿实施单位超过 36 个月未提供安置用房的，

除继续提供周转房外，应自逾期之月起按照原合法房屋面积（含视同合法面积）以 15 元/月 · 平方米支付临时安置费；被征收人应当在安置房通知交付之日起 6 个月内腾退周转用房。

住宅房屋被征收人选择产权安置的，或货币补偿与产权安置相结合的，家庭中有重病者或年满 70 周岁成员等特殊情况造成租房困难的，给予优先安排临时周转用房。

第三十三条 征收住宅合法房屋（含未经登记权属房屋经认定视为住宅合法建筑面积的），被征收人选择货币补偿或现房安置的，其搬迁费计算一次，选择产权期房安置的（包括货币安置与产权安置相结合的，按原合法建筑面积计算），搬迁费按等额计算二次，实施单位按以下标准支付被征收人搬迁费：

合法住宅房屋建筑面积	搬迁费
100 平方米以下（含）	1000 元
100 平方米以上、300 平方米以下（含）	1200 元
300 平方米以上、500 平方米以下（含）	1500 元
500 平方米以上	1800 元

第六章 安置房认购程序和付款结算方式

第三十四条 被征收人在截止日前签订协议、腾空房屋，并将《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《不动产权证》等其他合法证件交实施单位统一办理注销手续，验收合格的，由实施单位结合购房款缴纳情况发给认购顺序号。安置用房交付时根据以下办法和程序挂图、分档依次选择认购：

（一）凡在截止日前签订协议、腾空房屋，经验收合格并按时缴纳各期购房款的，确定为“并列第一”。安置用房交付时由公证机关先组织“并列第一”被征收人摸文确定新房认购顺序号。

（二）凡在“并列第一”之外被征收人的认购顺序号实行积分制，从高分至低分确定认购先后顺序。被征收人的基准分为 100 分，未按时签订协议、腾空房屋及各期购房款未按时缴纳的，逾期一天对应项扣 1 分。如遇同分，由公证机关组织同分者摸文确定认购顺序号。

（三）按照安置房认购顺序号依次在各自的套型档位内认购定位，确定幢、室号。

第三十五条 被征收人签订《房屋征收补偿安置协议书》后，实施单位在协议规定期限内结算被拆除房屋及其他附着物的补偿款和奖励金，并冲抵安置房购房款。购房款总额按如下规定分期缴纳：

第一期：安置房开工后 20 天内预缴至应缴购房款的 30%；

第二期：安置房主体施工至 ±0.00 时缴至应缴购房款的 60%；

第三期：安置房主体工程结顶时缴至应缴购房款的 90%；

第四期：安置房交付前凭缴款通知和结算单结清实际差价款，领取住宅安置用房调配单，办理安置房交接手续。

因被征收人未按期缴纳购房款的，实施单位向被征收人

按日计收应交未交款的 0.5‰违约金，逾期 6 个月未缴清购房款（包括违约金）的，实施单位有权处置该被征收人的安置房。

第七章 其他事项补偿标准

第三十六条 房屋拆迁腾空时，对被拆迁房屋独立报装的电表、水表等给予补偿，其补偿标准为：

（一）电表：单相为 210 元/只，三相为 700 元/只；

（二）水表：凭自来水厂报装证明予以一次性补偿 780 元/户；

（三）电表、水表统一由电力部门和自来水厂拆除、注销，原电费、水费由被拆迁人在领取腾空顺序号时一次性缴清；

（四）电话凭报停或移机证明给予一次性补助 108 元/户；

（五）电信宽带凭报停或移机证明给予补偿：企业 208 元/台、个人 308 元/台；移动宽带凭报停或移机证明，给予补偿 58 元/台；

（六）其他未涉及事项，凭有关凭证按现行报装价格给予补偿。

第八章 征收争议的解决

第三十七条 房屋补偿协议签订后，双方如有发生争议的，通过法律途径解决。

第三十八条 已征收土地上的房屋所有权人在签约期限内虽达不成补偿协议，但已经依法得到安置补偿或无正当理由拒绝接受补偿安置且拒不履行腾退土地和房屋的义务，经催告后仍不履行的，根据《中华人民共和国土地管理法》和《浙江省土地管理条例》，由永嘉县人民政府对房屋所有权人做出征地补偿安置决定，并附被征收集体土地涉及房屋的具体补偿安置方案。

第三十九条 房屋所有权人对征地补偿安置决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第四十条 房屋所有权人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，又不履行征地补偿安置决定的，经催告后由永嘉县人民政府依法申请人民法院强制执行。

第四十一条 房屋所有权人不明确的，房屋征收部门应当在房屋搬迁前就被征地房屋的有关事项，向公证机关办理证据保全。土地征收部门提出房屋安置补偿方案，报县人民政府审核同意后实施征收，并提存安置财产。

第九章 附则

第四十二条 被征收人购买现房或期房的，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）和《财政部 国家税务总局关于企业以售后回租方式进行融资等有关契税政策的通知》（财税〔2012〕82号）等相关规定，

对新购房屋价格与补偿款相等部分免征契税，对超出补偿款部分按相关规定征收税费，对个人取得的安置补偿款免征个人所得税。

第四十三条 本方案所称的安置房，是指本县范围内由政府投资建设的安置房源。

第四十四条 本方案涉及房地产评估价的评估时点（评估基准日）为县人民政府征收决定公告之日。

第四十五条 本方案涉及的补偿协议签订期限、房屋腾空截止时间，均以实施单位根据项目进展情况确定公布的时间为准。

逾期签订协议或腾空房屋的被征收人，不享受本方案规定的相关奖励政策。

第四十六条 本方案未涉及事项均按相关法律、政策执行。

第四十七条 本方案自公布之日起实施。

抄送：乌牛街道办事处。

永嘉县人民政府办公室　　2022年9月29日印发