

永嘉县人民政府文件

永政发〔2023〕109号

永嘉县人民政府 关于同意实施《上塘至大若岩通景道路建设工程（永嘉县大若岩至上塘公路工程）大若岩段项目征收集体土地涉及房屋补偿安置方案》的 批复

县自然资源和规划局：

你局《关于要求批准〈上塘至大若岩通景道路建设工程（永嘉县大若岩至上塘公路工程）大若岩段项目征收集体土地涉及房屋补偿安置方案〉的请示》（永资规〔2023〕288号）悉。现将有关事项批复如下：

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

保上塘至大若岩通景道路建设工程(永嘉县大若岩至上塘公路工程)大若岩段顺利实施，保障项目范围内集体土地上房屋所有人的合法权益，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《上塘至大若岩通景道路建设工程(永嘉县大若岩至上塘公路工程)大若岩段项目征收集体土地涉及房屋补偿安置方案》。

请你单位会同县交通运输局、县政府投资项目建设中心、大若岩镇人民政府等单位认真组织实施。

特此批复。

附件：上塘至大若岩通景道路建设工程(永嘉县大若岩至上塘公路工程)大若岩段项目征收集体土地涉及房屋补偿安置方案



附件

上塘至大若岩通景道路建设工程（永嘉县大若岩至上塘公路工程）大若岩段项目征收集体土地涉及房屋补偿安置方案

第一章 总则

第一条 为确保上塘至大若岩通景道路建设工程（永嘉县大若岩至上塘公路工程）大若岩段顺利实施，切实维护被征收集体土地涉及房屋所有权人（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，结合我县实际情况，制定本方案。

第二条 本实施方案适用于上塘至大若岩通景道路建设工程（永嘉县大若岩至上塘公路工程）大若岩段项目（以下简称“工程项目”）范围内征收集体土地涉及房屋（以下简称“被征地房屋”）补偿。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合法房屋基底面积置换（以下简称地基面积置换）的，安置地块安排在大若岩镇新三联村办公楼北面地块，安置地性质为国有划拨方式供地。

第四条 集体土地征收部门为永嘉县自然资源和规划局（以下简称“县资规局”）；实施单位为大若岩镇人民政府。

第二章 合法房屋产权认定标准和价值评估

第五条 被征地房屋的土地面积、建筑面积及用途以《房屋所有权证》、《土地使用证》、《不动产权证书》或者其他合法产权凭证记载的内容为准。实施单位或被征收人认为相关证件记载内容与实际不符的，可向相关职能部门申请核对确认。

第六条 未经登记房屋经认定视同为合法的，其建筑面积和基底面积由实施单位委托有资质的中介机构实地勘测确认。合法建筑的认定按如下标准执行：

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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，由县政府组织相关部门复核认定。

第七条 本工程项目范围内因公共利益需要控制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。

第八条 本工程项目范围内的被征地房屋重置价由评估机构根据房屋结构和修正系数评估确定，重置价成新率不低于 70%。

经认定为合法建筑或符合本方案第七条规定的住宅房屋，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率计算。

第九条 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。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公开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。征收部门应当提前 3 个工作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、涉及征收房屋的镇（街道）及村（居）委会代表等参加。任何单位和个人不得干预评估、鉴定活动。与当事人有利害关系的，应当回避。

第十一条 被征收人或征收部门对评估确定的被征地房屋价值有异议的，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标准

第十二条 被征地房屋所有权人选择地基面积置换的，采用房屋合法建筑地基面积置换地基安置。

被征地房屋建筑地基面积为 25 平方米（含）以上的，以房屋建筑地基面积与安置房屋建筑地基面积按照“拆一补一”的原则予以置换，被拆迁人多间房屋应合并计算。用于安置的标准地基（含阳台垂直投影面积）为 45.5 平方米以内。原房屋置换后剩余地基面积在 25 平方米（含）以上的，按一间安置；如小于 25 平方米的，采取货币补偿方式。

第十三条 如用地和规划许可的，经实施单位批准，其安置后小于 25 平方米的剩余地基面积，可以在同安置区块内的被安置人之间相互调剂凑足一间（不少于 45.5 平方米）安置，并以

协商方式由其中一人置换；或者将剩余面积分摊增加到被安置人应安置的每间地基上。

第十四条 被拆迁房屋建筑占地总面积小于 25 平方米且是被拆迁人在本村唯一一处住房的，经实施单位协同相关职能部门和当地政府核 实确认后，给予一间地基安置，并按市场评估价格结算差价，具体由实施单位审核把关。

第十五条 被征地房屋按重置价及其装饰装修给予一次性补偿，原合法房屋占地面积和安置用地面积采用市场评估价结算差价。

第十六条 按地基安置的地块，按完成“五通一平”（通水、通电、通路、通讯、通排水、平整土地）的要求通到地块边缘，由实施单位完善后，提供给被征收人。

第十七条 鼓励被安置人建设公寓式住宅，其建筑层数原则控制在 4 层以内，其安置房建筑风格及基础配套设施严格按照相关部门批准的设计方案建设。规划设计方案由相关部门审核确定，安置房建设由被征收人自行负责，施工单位和安全质量按照现行相关政策执行。

第十八条 被征地房屋所有权人选择货币补偿的，按照市场评估价一次性予以补偿。

第十九条 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

期限内将被征地房屋搬迁腾空，并交实施单位验收。

第四章 土地及地上附着物补偿标准

第二十条条 被征地合法房屋基底部分的土地面积不再补偿。

第二十一条 征收房屋的道坦补偿标准：征收房屋的道坦有合法手续的，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。

第二十二条 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，木结构建筑物为 200 元/平方米；

(二) 简易棚为 150 元/平方米。

(三) 化粪池 2000 元/个。

(四) 粪坑为 500 元/口。

(五) 水井为 500 元/口。

(六) 砖石、块石、乱石结构围墙均为 40 元/平方米（仅计地上部分）。

(七) 其附着物的建筑基底面积有合法土地手续的给予 300 元/平方米补偿，无相关手续的给予 200 元/平方米补偿。

(八) 其他未涉及附着物的补偿按市场评估价给予补偿。

第五章 临时安置和搬迁补助标准

第二十三条 本工程范围内的被征收人原则自行解决周转用房，其临时安置费以被征地房屋合法建筑面积（含经认定视为合法建筑面积）计算，计算时间为被征地房屋腾空验收合格之日起至实施单位提供给被征收人“五通一平”安置地之后 24 个月止。本工程项目范围内的被征收住宅用房每 6 元/平方米，每户每月不得低于 600 元（含奖励）；

（二）选择货币补偿（包括购买政府提供的现房安置房）的其临时安置费按本条第（一）项补偿标准统一结算 6 个月。

第二十四条 被征收人选择货币补偿的，其搬迁费计算一次，选择地基面积置换的，搬迁费均按原合法建筑面积等额计算二次，实施单位按以下标准支付被征收人搬迁费：

（一）搬迁费标准：

合法住宅（或商业）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 奖励标准

第二十五条 被征收人在规定期限内自愿签订补偿协议的，按原合法面积给予 300 元每平方米的奖励。

被征收人在规定期限内自愿搬迁腾空房屋并签订腾空确认书的，按原合法面积给予 200 元每平方米的奖励。

在实施单位（以村、幢为单位）划定的区块内的被征收人在规定期限内签约率与搬迁腾空率都达到 100%的，按原合法面积给予 100 元每平方米的奖励；

被征收人在规定期限内签约、在规定期限内腾空的，按原合法面积给予每月 5 元每平方米的临时过渡费奖励，奖励期限为腾空之日起至安置用地交付之日止，最多计算 24 个月；选择货币补偿的，奖励期限为腾空之日起 6 个月。

第七章 其他事项补偿标准

第二十六条 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、移动等宽带凭报停或移机证明，给予补偿 100 元/条。
- (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

第二十七条 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。

第二十八条 被征收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被征收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。

第二十九条 被征收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。

第三十条 被征收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。

第三十一条 房屋所有权人不明确的，有产权纠纷或产权人下落不明的，土地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

第三十二条 本方案涉及房地产评估价的评估时点（评估基准日）为县人民政府批准本方案并公告之日。

第三十三条 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。

第三十四条 本方案未涉及事项均按相关法律、政策执行。

第三十五条 本方案自批准公布之日起实施。

抄送：县交通运输局、县政府投资项目建设中心、大若岩镇人民政府。

永嘉县人民政府办公室

2023年12月20日印发
