

# 永嘉县人民政府文件

永政发〔2023〕110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）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）征收集体土地涉及房屋补偿安置方案〉的请示》（永资规〔2023〕289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)南城、北城段顺利实施,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)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、南城街道办事处、北城街道办事处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)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）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）南城、北城段顺利实施，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，以下简称工程项目）南城街道、北城街道范围内征收集体土地涉及房屋（以下简称“被征地房屋”）的补偿、安置。其征收范围以县政府公告的项目红线图为准。

**第三条** 本工程项目范围内被征地房屋实行货币补偿、异地现房安置、货币补偿和异地现房安置相结合的方式。异地现房为高层商住式住宅，安置地点为景和佳苑和一百大厦，安置用房的土地使用方式为国有划拨，安置用房价格按市场评估确定。

**第四条** 土地征收部门为永嘉县自然资源和规划局；实施单

位分别为永嘉县人民政府南城街道办事处、永嘉县人民政府北城街道办事处。

## 第二章 合法房屋产权认定标准和价值评估

**第五条** 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》、《不动产权证书》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，可向有关部门申请核对确认。

**第六条** 未登记权属房屋经认定视同为合法建筑的，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。未登记权属房屋合法性的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，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。

**第七条** 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。

**第八条** 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。

**第十条** 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。

**第十一条** 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纠纷由被征收人自行负责。

**第十二条** 涉及设有抵押权的房屋，依照国家有关规定执行。

**第十三条** 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，由土地征收部门组织被征收人按照少數服从多數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。土地征收部门应当提前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、南城街道办事处、北城街道办事处、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。与被征收人有利害关系的，应当回避。

**第十四条** 被征收人或实施单位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

**第十五条** 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，按户可增加不超过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。

**第十六条** 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。

**第十七条** 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。

**第十八条** 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。

**第十九条** 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·月的奖励(选择货币补偿、现房安置的临时安置奖统一计算6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。

**第二十条** 被征收人选择货币补偿的，先按照被征收房屋模拟就地产权安置方式计算总安置面积，再按总安置面积乘以被征收房屋所在地块模拟安置标准样本安置房市场评估均价，减去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×模拟安置标准样本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** 被征收人选择异地现房安置的，按照本方案第二十条计算货币补偿金额后，选择景和佳苑和一百大厦政府自持的安置房源安置，按照安置房源市场评估的“一房一价”结算。购买异地安置房屋总金额不得超出总货币补偿金额。

**第二十二条** 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。

**第二十三条** 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，并交实施单位验收。

#### 第四章 土地及地上附着物补偿标准

**第二十四条** 被征收合法房屋基底部分的土地面积不再另行补偿。

**第二十五条** 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。

**第二十六条** 已实行补偿补偿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。若道坦或附着物的建筑占地土地性质属集体土地的，参照本项目集体土地的补偿标准执行。
- (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

**第二十七条** 本工程为异地现房安置和货币补偿，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，按每月 15 元/平方米，每

户每月不得低于 1000 元(含奖励), 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, 一次性支付。

被征收住宅合法房屋(含未经登记权属房屋经认定视为住宅合法建筑面积的), 按以下标准支付被征收人一次搬迁费:

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 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。

## 第七章 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** 被征地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》等规定，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。

**第三十九条** 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。

**第四十条** 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。

**第四十一条** 房屋所有权人不明确的，有产权纠纷或产权人下落不明的，实施单位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。

## 第八章 附则

**第四十二条** 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。

**第四十三条** 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。

**第四十四条** 本方案未涉及事项均按相关法律、政策执行。

**第四十五条** 本方案自公布之日起实施。

---

抄送：县交通运输局、县政府投资项目建设中心、南城街道办事处、北城街道办事处。

---

永嘉县人民政府办公室

2023年12月20日印发