

瑞安市人民政府文件

瑞政告〔2023〕8号

瑞安市人民政府关于发布 瑞安市汀田街道汀七汀八团块改造项目征收 集体所有土地涉及房屋补偿方案的公告

为规范瑞安市汀田街道汀七汀八团块改造项目征收集体所有土地涉及房屋补偿(以下简称“征地房屋补偿”)工作,维护公共利益,保障征地范围内房屋所有权人的合法权益,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》《浙江省土地征收程序规定》(浙自然资规〔2022〕4号)、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规及相关政策的规定,《瑞安市汀田街道汀七汀八团块改造项目征收集体所有土地涉及房屋补偿方案》已经瑞安市人民政府常务会议审议通过,现将有关事项公告如下:

一、建设项目名称： 瑞安市汀田街道汀七汀八团块改造项目。

二、征地房屋补偿范围： 瑞安市汀田街道汀七汀八团块改造项目征地房屋补偿范围为东至东新路，南至汀中路，西至瑞汀景园，北至汀田浦(具体以征地范围图为准)。

三、征地房屋补偿方案： 《瑞安市汀田街道汀七汀八团块改造项目征收集体所有土地涉及房屋补偿方案》。

四、征地房屋补偿部门： 瑞安市自然资源和规划局。

五、征地房屋补偿实施单位： 瑞安市汀田街道办事处。

六、征地房屋补偿签约期限： 自征地房屋补偿方案公告之日起 90 日内。征地范围内的房屋所有权人必须在规定的签约期限内与征地房屋补偿部门签订补偿协议，并在规定的搬迁期限内搬迁腾空房屋。

附件： 瑞安市汀田街道汀七汀八团块改造项目征收集体所有土地涉及房屋补偿方案

瑞安市人民政府

2023 年 11 月 23 日

附件

瑞安市汀田街道汀七汀八团块改造项目 征收集体所有土地涉及房屋补偿方案

为规范瑞安市汀田街道汀七汀八团块改造项目征收集体所有土地涉及房屋补偿（以下简称“征地房屋补偿”）工作，维护公共利益，保障征地范围内房屋所有权人的合法权益，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》《浙江省土地征收程序规定》（浙自然资规〔2022〕4号）、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规及相关政策的规定，结合本项目的实际情况，特制定本方案。

一、征地房屋补偿范围

征地房屋补偿范围：东至东新路，南至汀中路，西至瑞汀景园，北至汀田浦，具体以征地范围图为准。在上述集体所有土地范围内涉及对征地房屋所有权人（以下简称“房屋所有权人”）补偿的，适用本方案。

二、征地房屋补偿部门和实施单位

（一）征地房屋补偿部门：瑞安市自然资源和规划局。

（二）征地房屋补偿实施单位（以下简称“实施单位”）：
瑞安市汀田街道办事处。

三、征地房屋签约期限

自征地房屋补偿方案公告之日起90日内。

四、征地房屋补偿安置原则

（一）征地房屋补偿安置以房屋《不动产权证》或《土地使用权证》《房屋所有权证》或其他合法有效证件记载的用途、面积或通过其他方式可以确定的用途、面积计算。法律法规另有规定的，从其规定。

（二）征地房屋土地权属未登记或登记不全的，根据《瑞安市征收集体土地范围内未登记房屋认定处置办法（修订）》（瑞政办〔2023〕86号）认定处置。

（三）征地范围内违法建筑和超过批准期限的临时建筑，应当自行拆除，不予补偿安置；拆除未超过批准期限的临时建筑，可以给予适当补偿，不予安置。

（四）征地房屋宅基地范围内的附属用房和房屋前后左右庭院上搭建、改建的其他用房（包括已取得《不动产权证》或《房屋所有权证》）等，给予适当补偿，不计算安置建筑面积。

1. 征地房屋宅基地范围包括住宅房屋（主屋）、庭院和附属用房（或其他用房）占地范围内的土地。位于住宅房屋（主屋）前后、左右等周边用地范围内的附属用房均属一处宅基地范围。

2. 房屋所有权人家庭在同一处宅基地范围内申请办理了两本及两本以上《不动产权证》或《土地使用权证》《房屋所有权证》的，作为一处宅基地处理。

3. 征地房屋宅基地范围内属于以下情形的房屋为附属用房或其他用房：

(1) 除住宅房屋（主屋）外建设的厨房、柴房、卫生间和禽畜圈舍、农具房及附属住房等房屋。

(2) 将本条第（1）项中房屋自行改变使用功能，以自然产权登记为住宅的。

(3) 其它属于附属用房或其他用房的情形。

4. 征地房屋属于原村集体组织统一划分的“三基”（指柴垛基、牲畜基、茅厕基）用地上的房屋，以及生产、仓储用房等，未经宅基地审批，以自然产权登记为住宅的，不作住宅房屋认定，其补偿按附属用房或其他用房，给予适当补偿，不计算安置建筑面积。

(五) 房屋所有权人在瑞安市人民政府发布《征收土地预公告》后，进行装修、改（扩）建和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为的，不予补偿，不作为安置依据。

(六) 房屋所有权人签订协议后不得自行拆除房屋内的一切固定设施，否则视损坏程度按原设施相应的补偿价值扣除。

五、征地房屋补偿规定

征地房屋的补偿费：包括征地房屋的房地产市场评估价值、搬迁费（回迁费）、临时安置费、其他附属设施补偿费、差额安置面积补助款等，具体标准如下：

(一) 征地房屋价值：由具有相应资质的房地产价格评估机构以瑞安市人民政府公布的集体土地征地补偿安置方案公告之日为基准日评估确定。

（二）搬迁费（回迁费）：按征地房屋合法产权建筑面积 18 元/平方米标准计算。经认定给予适当补偿的征地房屋，其搬迁费（回迁费）按《瑞安市征收集体土地范围内未登记房屋认定处置办法（修订）》（瑞政办〔2023〕86 号）有关规定计算。选择产权调换安置的，实施单位应按上述标准支付回迁费。

（三）临时安置费：房屋所有权人临时安置费，按征地房屋合法产权建筑面积每月 18 元/平方米标准计算。经认定给予适当补偿的征地房屋，其临时安置费按《瑞安市征收集体土地范围内未登记房屋认定处置办法（修订）》（瑞政办〔2023〕86 号）有关规定计算。

实施单位应当自搬迁腾空验收合格之月起按补偿协议约定的临时安置费支付方式支付给房屋所有权人。

1. 房屋所有权人选择货币补偿的，实施单位应当在其搬迁腾空验收合格后一次性支付房屋所有权人 6 个月的临时安置费。

2. 房屋所有权人选择产权调换的，按搬迁腾空验收合格之月起至安置房交付后 6 个月止计算支付临时安置费。

3. 房屋所有权人选择产权调换安置的，过渡期限为征地房屋搬迁腾空验收合格之月起 36 个月，超过过渡期限实施单位未提供用于选择产权调换安置房源的，实施单位应当自逾期之月起按最新标准的两倍支付临时安置费。

4. 住宅用房选择部分回购的，按回购面积与总安置面积的比例计算原房回购面积，其回购部分的临时安置费按 6 个月计算，

剩余部分的临时安置费按产权调换标准计算。

(四) 其他附属设施补偿费：征地房屋其他附属设施的补偿费按下列标准支付。

名 称	价格/计量	名 称	价格/计量
水表	40元/个	电话	158元/部
附属用房	100-400元/平方米	有线电视	80元/门
宽带	100元/户	三相电表	1200元/只
单相电表	100元/只		

除上述外的其他地上附着物（构筑物）及其他设施不予补偿。征地房屋的水费、电费、电视、宽带费等费用，由房屋所有权人在领取搬迁腾空顺序号前自行到相关单位缴清。

(五) 差额安置面积补助款：差额安置面积补助款=应安置建筑面积与征地房屋合法产权建筑面积的差额面积×补助单价，补助单价为 3500 元/平方米。应安置建筑面积按征地房屋类型、占地面积、建筑面积等结合本方案规定的产权调换补偿方式计算，根据本方案第七条规定房屋所有权人享有奖励面积的，应安置面积包含奖励面积（下同）。

六、征地房屋安置建筑面积计算标准

(一) 征地房屋一自然间（指宅基地范围内合法建筑底层占地面积大于或等于 35 平方米的住宅）安置建筑面积 175 平方米。

(二) 征地房屋不足一自然间的，安置建筑面积按建筑底层占地面积 1：5 计算。

(三) 征地房屋一自然间（或不足一自然间）宅基地上合法

建筑面积大于上述（一）（二）项规定安置建筑面积的，其安置建筑面积按合法建筑面积 1：1 计算。

（四）征地房屋一自然间多人共有或被分隔成多间多人所有的按一自然间计算。

（五）征地范围内的村集体办公、生产经营用房按土地使用权面积的 1：1.8 计算安置建筑面积，给予安置三产用房，若其合法建筑面积大于土地使用权面积相关比率的，按合法建筑面积给予安置。

七、奖励措施

（一）房屋所有权人在本方案规定签约期限内签约的，给予征地房屋每一自然间 15 平方米的安置建筑面积奖励（征地房屋不足一自然间的按比率计算）；房屋所有权人在征地房屋腾空搬迁公告规定时间内腾空搬迁的，给予征地房屋每一自然间 20 平方米的安置建筑面积奖励（征地房屋不足一自然间的按比率计算）。

（二）征地村集体经济组织在本方案规定签约期限内配合实施单位完成征地范围内全部征地房屋拆迁的，可视情况给予不高于征地范围内征地房屋安置建筑面积总量（不含奖励面积）3%的村集体办公、三产用房建筑面积奖励。

八、征地房屋补偿安置方式

房屋所有权人可选择货币补偿、产权调换、房票安置等安置方式中的一种安置方式。

（一）货币补偿安置。

1. 选择货币补偿安置的，实施单位给予房屋所有权人一次性货币补偿，不再提供安置用房。

2. 货币补偿款由征地房屋评估价值、搬迁费、临时安置费、差额安置面积补助款及其他附属设施补偿费构成。

3. 实施单位应当按照补偿协议约定的期限一次性支付给房屋所有权人货币补偿款。

（二）产权调换安置。

1. 选择产权调换的，可按上述规定计算安置建筑面积，并选择产权调换房源套型，若所选的套型或套型组合面积小于应安置建筑面积的，差额的安置建筑面积由实施单位回购。征地房屋产权调换的总补偿金额由征地房屋评估价值、搬迁费（回迁费）、临时安置费、差额安置面积补助款、其他附属设施补偿费构成。

2. 产权调换房源：本次征地房屋产权调换房源为本项目征地房屋补偿范围内政府指定的新建商品房房源。

3. 产权调换房源套型：本项目住宅产权调换房源套型建筑面积为 90 平方米-140 平方米，采取多种套型相结合。

4. 产权调换房源建设标准、土地性质。本项目产权调换房源为国有出让的高层毛坯期房。建设标准符合建筑设计规范、工程质量标准，并有相应的附属配套设施。套型建筑面积分别为 90 平方米、105 平方米、120 平方米、140 平方米左右 4 档套型，允许误差范围 ± 5 平方米，具体以竣工实测建筑面积为准。房屋所有权人可选择不大于应安置建筑面积的套型进行认购。

5. 产权调换房源价格

(1) 实施单位与房屋所有权人应当结算征地房屋价值和产权调换房源价值的差价。征地房屋的价值和产权调换房源价值按类似房地产的市场价格，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

(2) 产权调换房源套型建筑面积以实测面积为准。产权调换房源建筑面积与协议安置建筑面积有差额的，该部分面积的单价按市场评估价补差。

6. 剩余建筑面积回购：认购套型建筑面积小于住宅用房应安置建筑面积的，剩余安置建筑面积由实施单位回购。部分回购后，回购部分的补偿款按 $\text{回购面积} \div \text{总应安置面积} \times \text{征地房屋货币补偿的总补偿金额}$ 计算。保留安置部分的补偿款按 $\text{保留安置面积} \div \text{总应安置面积} \times \text{征地房屋产权调换的总补偿金额}$ 计算。

7. 产权调换房源房款缴纳和结算：除临时安置费、搬迁费（回迁费）外，征地房屋价值、其他补偿费、差额安置面积补助款及回购款直接转为第一期购房款；第二期购房款待产权调换房源结顶时缴纳至购房款总额的 70%；第三期购房款待安置房工程竣工预验收后，缴纳至购房款总额的 90%；余款待产权调换房源正式交付时结清（具体交款时间以交款通知或公告为准）。

（三）房票安置。

房票安置是指房屋所有权人选择房票安置自行购买房票房源的房屋征收补偿行为。

1. 房票票面金额。房票票面金额由被征地房屋货币补偿金额及房票奖励组成，房票奖励标准为货币补偿方式确定补偿金额的 15%。

2. 房票房源及价格。房票房源为位于本项目征地房屋补偿范围内政府指定的新建商品房房源。可购房票房源具体信息由实施单位在认购前进行公布。

3. 实名持有。房票实行实名制，对象为征地房屋的所有权人，不得买卖、抵押、质押。

4. 房票出票日及使用期限。实施单位应在补偿协议生效后，征地房屋搬迁腾空完毕经验收合格之日向被征收人出具房票。房票有效期自出票之日起至实施单位公布房票房源信息之日后 90 天止。房票持有人应在房票有效期内购房支付，逾期未使用的视同自行放弃房票奖励，按《瑞安市人民政府关于推进房屋征收补偿房票安置的实施意见》（瑞政发〔2022〕67 号）规定领取货币。

5. 房票购房。房票持有人在有效期内可选择购买房票房源内未出售房源。一张房票原则上对应购买一套房屋一个配套车位，票面金额少于购房款的，应全额使用票面金额，不足部分按购房合同约定自行补足。票面金额多于购房款且购房（包括配套车位）支付后房票余额在 10 万元及以上的，持票人可用房票余额再次购房。

6. 房票兑现。以下两种情况，房票持有人均可向房票出具单位申请领取货币，领取货币部分按本实施意见规定计息，但不享受领取货币部分相对应的房票奖励：（1）房票有效期内放弃房票购房或票面金额未使用完毕的；（2）有效期届满后未使用房票购房或票面金额未使用完毕的。

7. 房票计息

(1) 利率标准：出票之日一年期贷款市场报价利率（LPR）。

(2) 计息时间：有效期内使用房票的，计息时间按出票之日起至相应购房合同签订之日计算；有效期届满后未使用房票或票面金额未使用完毕的，计息时间按出票之日起至有效期届满之日计算；有效期内放弃购房或票面金额未使用完毕申请兑现的，计息时间按出票之日起至申请兑现之日计算。

(3) 房票未使用或未使用完毕的，票面金额中相对应的房票奖励部分不予计息。

(4) 房票利息由房票持有人向房票出具单位申请，房票出具单位自收到申请之日起 60 日内予以支付。

8. 其他未尽事宜按照瑞政发〔2022〕67 号文件执行。

九、安置事项

(一) 产权调换房源或房票房源的定位：具体选房定位办法另作规定。

(二) 腾空交房时间的认定。

1. 房屋所有权人签署腾空交房确认书的时间。

2. 房屋所有权人房屋被司法强制征收执行的时间。

3. 房屋所有权人以各种方式阻扰，导致已交付的征地房屋不能按期拆除的，房屋实际拆除时间作为腾空交房时间。

(三) 产权调换房源物业维修基金和首期物业服务。房屋所有权人在产权调换房源交付时应当按规定标准缴纳物业维修资金，签订首期物业服务合同，并缴纳物业管理服务费等相关费用。首期物业服务单位由房源建设单位根据相关规定选聘。煤

气、水、电初（报）装费等费用，按规定由房屋所有权人负担，在产权调换房源交付时由房源建设单位代收代付。

（四）地下室停车位。本项目新建的地下室停车位及其他地下空间权属归温州市人民政府指定的建设单位所有。选择产权调换或房票购房的房屋所有权人，每套商品住宅用房可优先配购一个地下停车位，具体价格由具有相应资质的房地产评估机构按类似房地产市场价格结合实际情况评估确定，地下室停车位随同所购房源一并定位，具体定位办法另作规定。

十、房地产价格评估机构选择

房地产价格评估机构由征地范围内房屋所有权人在本补偿方案公告之日起 10 日内协商选定。10 日之内协商不成的，由实施单位采取摇号方式随机确定评估机构。

十一、其他事项

（一）房屋所有权人应在本方案规定的签约期限内凭《不动产权证》或《房屋所有权证》《土地使用证件》及其他合法有效凭证、身份证，在规定期限内与实施单位签订征地房屋补偿安置协议，协议签订时，房屋所有权人应将《不动产权证书》或《房屋所有权证》《土地使用证件》及有关证件和注销申请报告、委托书、身份证明等相关材料交由实施单位，实施单位统一向不动产登记机构办理房屋所有权、土地使用权注销登记手续。

（二）实施单位与房屋所有权人依照本方案就补偿方式、补偿金额和支付期限、安置方式、安置地点和面积、搬迁期限、过渡方式、过渡期限和违约责任等事项，签订征地房屋补偿安置协议。

（三）征地补偿安置公告规定的期限内，被征收土地范围内房屋所有权人签约比例达到 96%的，方可组件上报。征地批复后瑞安市人民政府将适时发布征地房屋腾空公告。

（四）实施单位与房屋所有权人在本方案确定的签约期限内达不成征地房屋补偿安置协议的及腾空期限内不腾空的，由实施单位报请瑞安市人民政府按照《中华人民共和国土地管理法》及相关法律法规执行。

（五）拆除有产权、使用权纠纷或者其他产权不明的房屋，在本方案确定的签约期限内不能解决纠纷或者明晰产权、使用权的，在房屋补偿拆除前，由实施单位向公证机关办理证据保全手续。

（六）房屋所有权人应当按规定的期限签订征地房屋补偿安置协议，并在腾空搬迁公告规定的期限内完成搬迁，办理房屋腾空移交手续，并将征地房屋交给实施单位验收接管，由实施单位统一组织拆除。

（七）本方案自公告之日起施行，本方案未尽事宜按照瑞安市有关政策执行，或由瑞安市人民政府另作补充规定。

（八）本方案由实施单位负责解释。