

仰义街道前京村涂上片改造项目（一）建设项目征收集体土地涉及房屋补偿安置方案

根据《中华人民共和国土地管理法》、《温州市市区征收农民集体所有土地管理办法》（市政府令第7号）等法律法规，为保障征地范围内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（以下简称“征地房屋补偿”）工作，现根据《温州市鹿城区征收集体土地涉及房屋补偿实施细则》（温鹿政办〔2019〕24号发布，温鹿政办〔2020〕11号修订）等规定，特制定本补偿方案。

第一部分 概况

一、征地房屋补偿范围

涂上路 1-1 号、涂上路 2-1 号、涂上路 5 号、涂上路 6-1 号、涂上路 1-2 号、涂上路 1-4 号、涂上路 1-3 号、涂上路 1 号、涂上路 3 号、涂上路 2 号、涂上路 6 号、涂上路 4 号、涂上路 4-1 号。

以上门牌号包括弄内、分号等。

具体范围以仰义街道前京村涂上片改造项目（1）征地范围示意图为准。

国有土地上房屋除外。

二、征地房屋补偿相关工作职责

自然资源和规划部门负责征收农民集体所有土地的管理和监督工作。

住房和城乡建设部门负责指导房屋的补偿和安置工作。

温州市鹿城区人民政府仰义街道办事处为征地房屋补偿实施单位，承担征地房屋补偿的具体工作。

三、征地房屋补偿签约搬迁期限

签约搬迁期限：2024 年 8 月 12 日——2024 年 9 月 12 日下午 5 时。

第二部分 原则和规定

一、征地房屋补偿主要原则

（一）合法产权房屋的权属、面积和用途以房屋权属证书记载的内容确定。房屋登记未记载用途的，根据房屋登记所依据的用地、建房审批部门批准的用途确定；房屋经城乡规划主管部门依法批准改变

用途但未作房屋用途变更登记的,按照城乡规划主管部门批准的用途确定。房屋仅取得土地使用权证的,其权属和用途按土地使用权证记载的内容确定。未经登记房屋的建筑面积以实地测量为准。

(二)被搬迁房屋属合法或可视为合法的,房屋所有权人可自行选择货币补偿或产权调换。未经登记房屋属违法建筑的,一律不予补偿安置。

(三)实行产权调换的,房屋所有权人应当与实施单位按照规定计算、结清被搬迁房屋与产权调换房屋价值的差价。过渡期间周转用房原则上由房屋所有权人自行安排,实施单位按标准计发临时安置费。

(四)实行货币补偿的,房屋所有权人在改造项目腾空截止日前签约腾空房屋的,货币补偿及奖励补助等款项自改造项目腾空截期限届满之日起3个月内支付。

(五)涉及多人共有的中堂、厅堂和附属用房等房屋,各共有人在改造范围内均另有房屋的,该共有房屋按份额计入共有人各自房屋一并补偿安置。

(六)房屋所有权人未在规定期限内签约并腾空的,不得享受本方案规定的任何补助与奖励。

(七)房屋所有权人应当积极配合实施单位对房屋权属、面积、用途、租赁等涉及征收补偿相关情况的调查,向实施单位提供房地产登记权证、工商营业执照、户口簿等相关材料。拒不配合实施单位入户调查或未能及时提供相应材料的,不利后果由被搬迁人自行承担。

(八)产权调换房屋在交付结算时应在原市场评估比准价的基础上结合具体层次、朝向等因素确定结算价格。

二、产权调换房屋认购定位规定

(一)产权调换房屋认购实行“早腾空先认购”的原则:

1.房屋所有权人按期签约并按期搬迁腾空房屋交付验收合格的,发给“并列第一”搬迁腾空顺序号;未按期签约或未按期搬迁腾空房屋交付验收合格的,按实际搬迁腾空时间先后发给搬迁腾空顺序号。搬迁腾空顺序号须经公证机关验收确认。

2.产权调换房屋定位时,先由持“并列第一”搬迁腾空顺序号的房屋所有权人抽签产生顺序号并依次定位;“并列第一”房屋所有权人定位完毕后,再由其余房屋所有权人按搬迁腾空顺序号的先后顺序依次在剩余房源中定位。

(二)产权调换房屋定位通知等发出后,房屋所有权人未在规定

时间参加产权调换房屋定位的，由实施单位指定产权调换房源并将指定房源情况书面告知房屋所有权人。产权调换房屋建成交付时，房屋所有权人未在实施单位通知的规定时间内缴纳购房款、办理产权调换房屋交付结算手续的，停止计发临时安置费，物业费由房屋所有权人自行承担。

第三部分 住宅用房补偿安置

一、相关标准

（一）临时安置费：根据被搬迁合法及可视为合法房屋建筑面积计算，标准为每月 15 元/m²。临时安置费每户每月低于 675 元的，按 675 元计算。临时安置费自签订补偿安置协议并腾空房屋交付验收合格之月起计算。

（二）搬迁费：根据被搬迁合法及可视为合法房屋建筑面积计算，标准为 15 元/m²，每户每次不低于 1000 元。

二、货币补偿

（一）价值补偿：根据被搬迁房屋合法及可视为合法建筑面积结合市场评估价确定。

（二）临时安置费：按标准一次性计发 6 个月。

（三）搬迁费：按标准计发一次。

三、产权调换

（一）安置地块及房屋类型：产权调换房屋安排在河套新村改造范围内地块（期房）。

（二）安置面积：产权调换房屋建筑面积原则上不小于被搬迁合法及可视为合法房屋建筑面积，但房屋所有权人同意的除外。

（三）价格结算：被搬迁房屋与产权调换房屋价值应按征地补偿安置方案批准之日市场评估价确定。房屋所有权人应按以下节点分三期缴纳购房款，按实计算、结清新旧房屋差价：

第一期：在签订协议时，以旧房补偿款、房屋装饰装修补偿等作为首期购房款予以扣除；

第二期：在安置房整体结顶后缴至剩余应缴购房差价款的 50%；

第三期：在安置房交付时结清应缴购房差价款。

签订房屋补偿协议时产权调换期房以划拨土地性质计价，但房屋所有权人实际定位的期房为出让土地性质的，房屋所有权人应在房屋交付结算时补缴划拨土地性质房屋和出让土地性质房屋的差价。差价根据征地补偿安置方案批准之日划拨土地性质产权调换住宅期房市场评估比准价结合实际定位房源的面积、层次、朝向后的 2%确定。

(四) 搬迁费：按标准在签约搬迁后及产权调换房屋实际交付时各支付一次。

(五) 过渡期限：自房屋所有权人签约腾空房屋并交付验收合格之月起计算 36 个月。过渡期间按标准计发临时安置费。产权调换房屋交付使用后，再按房屋实际交付当年标准计发 6 个月装修期临时安置费。

如实施单位逾期未提供产权调换房屋的，自逾期之月起按逾期当年标准的二倍支付临时安置费。临时安置费翻倍后每户每月仍低于 675 元的，按 675 元计算。

四、奖励补助

房屋所有权人积极配合入户调查，在本补偿方案规定的签约期限内签订补偿安置协议并按期搬迁腾空，经验收合格的，按如下规定给予优惠奖励、补助：

(一) 签约腾空奖励

房屋所有权人在规定的签约期限内签订房屋补偿协议并按期搬迁腾空房屋交付实施单位验收合格的，被搬迁房屋合法及可视为合法建筑面积可按 1400 元/m² 给予奖励。

(二) 产权调换奖励

1. 可安置总建筑面积的确定。房屋所有权人选择产权调换方式的，采取模拟改造项目范围内划拨土地性质住宅期房安置的方式确定可安置总建筑面积和该部分面积应缴购房差价款，根据征地补偿安置方案批准之日市场评估比准价通过等值方式，将改造项目范围内模拟划拨土地性质住宅期房可安置总建筑面积换算为改造项目范围外划拨土地性质住宅期房可安置总建筑面积。

改造项目范围内模拟划拨土地性质住宅期房可安置总建筑面积按可安置总套内建筑面积的 1.25 倍确定，系数增加的面积购房款随相对应的套内建筑面积同价计算。

改造项目范围内模拟划拨土地性质住宅期房可安置套内建筑面积和新旧房价格按如下计算：

(1) 1:1 等面积方式：按合法及可视为合法房屋套内建筑面积确定可安置套内建筑面积；

可安置套内建筑面积中与原合法产权住宅房屋套内建筑面积相等部分，按征地补偿安置方案批准之日模拟划拨土地性质住宅安置房市场评估比准价的 40%（上限 3800 元/m²，下限 3000 元/m²）计价；

与原可视为合法住宅房屋套内建筑面积相等部分按前述价格提高 200 元/m²计价。

(2) “一三落地”方式：房屋所有权人系改造项目范围内本村在册常住农户且具备下列条件之一的，可按房屋的合法宅基地建筑基底面积的三倍确定可安置套内建筑面积：

①房屋所有权人或其直系血亲已就原旧房取得“合法宅基地审批手续”的；

②原旧房未办理“合法宅基地审批手续”，但房屋所有权人已就该旧房取得房屋权属证书的；

③原旧房权属证书记载的房屋所有权人与“合法宅基地审批手续”记载的土地使用权人不一致，但土地使用权人仍为改造项目范围内本村在册常住农户的；

④原旧房未办理土地使用权和房屋所有权登记，且建造于 1984 年 1 月 5 日《城市规划条例》施行前的。

可安置套内建筑面积中与原合法及可视为合法住宅房屋套内建筑面积相等部分，按上述(1)计价；可安置套内建筑面积中超出被搬迁合法及可视为合法住宅房屋套内建筑面积部分，按征地补偿安置方案批准之日模拟划拨土地性质住宅安置房市场评估比准价的 60%（上限 6000 元/m²，下限 4200 元/m²）计价。

(3) 人均保底方式：2012 年 1 月 9 日前户籍登记在改造范围内的房屋所有权人可选择人均保底安置。选择人均保底安置的房屋所有人应当在 2024 年 8 月 26 日下午 5 时前提出书面申请，并提交登记或记载在房屋所有权人名下的房屋凭证、户口簿等相关材料。

①计入房屋所有权人户内人均保底安置的人口数，原则上以 2012 年 1 月 9 日申请人《户口簿》中已登记在册且至申请截止日仍未迁出或注销的申请人单方直系血亲及配偶人数为依据（含申请人本人）。

②属本村在册常住农业户籍人口的，在房源许可的前提下按人均 40 平方米确定可安置套内建筑面积。

除三产安置房与商品房、二手房外，计入房屋所有权人户内人均保底安置的属地农业户籍人员在市区（洞头区除外，下同）另有房产的均合并计入该户人均建筑面积。另有房产包括现已办理变更或转移登记的自建房（含继承、析产或赠与方式取得）及拆迁安置房。

③属在册常住非农业户籍人口的，在房源许可的前提下按人均 24 平方米确定可安置套内建筑面积。

房屋所有权人户内计入人均保底安置的属地非农业户籍人员在市区现有的其他房产、已享受过的福利房、房改房、经济适用房、住房货币化补贴、现仍承租的房管直管公房或单位自管公房、现已办理转移登记但转移登记之日至申请截止日尚不满5年的房产等均合并计算。

④选择人均保底安置的，可安置套内建筑面积中与原合法及可视为合法住宅房屋套内建筑面积相等部分，按上述（1）计价；农户人均24平方米套内建筑面积、非农户人均16平方米套内建筑面积扣减原合法及可视为合法房屋套内建筑面积后增加的部分，按征地补偿安置方案批准之日模拟划拨土地性质住宅安置房市场评估比准价的60%（上限6000元/m²，下限4200元/m²）计价；其余增购的套内建筑面积按征地补偿安置方案批准之日模拟划拨土地性质住宅安置房市场评估比准价的60%计价，但不得低于前述价格。

⑤选择人均保底安置的，具体参照《鹿城区房屋征收人均保底安置人口审定办法（试行）》（温鹿政办〔2016〕41号）执行。网址如下：

http://www.lucheng.gov.cn/art/2016/4/26/art_1229442308_1689146.html

上述（1）（2）（3）三种安置方式只能由房屋所有权人选择其一。

（4）户均增购：房屋所有权人可额外按户增购划拨土地性质住宅期房套内建筑面积40m²。增购价格按征地补偿安置方案批准之日模拟划拨土地性质住宅期房市场评估比准价的80%计价（下限4200元/m²）。

同一房屋所有权人或一对夫妻有多处合法住宅用房的，只能享受一次户均增购；多个房屋所有权人登记在同一本户口簿的，合并只能享受一次户均增购。

（5）旧房补偿：合法及可视为合法住宅用房建筑面积按重置价（结合成新，含房屋室内装饰装修，下同）给予补偿，具体由具有法定资质的房地产价格评估机构评估确定。

2. 协议应安置建筑面积的确定。房屋所有权人签订产权调换协议时，可按以下规定退购部分建筑面积用于折抵可安置总建筑面积应缴购房差价款：

（1）退购的建筑面积按征地补偿安置方案批准之日划拨土地性

质产权调换住宅期房市场评估比准价计价；

(2) 退购折抵的金额不得超过可安置总建筑面积应缴购房差价款，且保留的协议应安置建筑面积应当与产权调换房源标准套型相匹配；

(3) 可安置总建筑面积应缴购房差价款根据模拟划拨土地性质住宅期房应缴购房款扣减旧房重置价、签约腾空奖励后确定。

3. 产权调换结算优惠：

(1) 套型差：房屋所有权人定位的产权调换房屋建筑面积（以不动产登记为准，下同）超过协议应安置建筑面积在 10 平方米以内部分，按征地补偿安置方案批准之日划拨土地性质产权调换住宅期房市场评估比准价的 60%（上限 6000 元/m²，下限 4200 元/m²）计价；超出面积在 10 平方米以外部分，按征地补偿安置方案批准之日划拨土地性质产权调换住宅期房市场评估比准价的 80%（下限 4200 元/m²）计价。

(2) 房屋所有权人定位的产权调换房屋建筑面积不足协议应安置建筑面积的，不足部分建筑面积按征地补偿安置方案批准之日划拨土地性质产权调换住宅期房市场评估比准价予以退购；

(3) 产权调换房屋的层次、朝向差价应于交付时按整套建筑面积另行按实结算。

（三）货币补偿奖励与补助

1. 按被搬迁合法及可视为合法房屋价值（附属物除外）的 15% 给予奖励。

2. 符合政策规定可按房屋合法宅基地建筑基底面积三倍确定产权调换安置面积的，安置面积（众用分摊面积除外）中超出被搬迁合法及可视为合法房屋建筑面积部分，按征地补偿安置方案批准之日被搬迁房屋市场评估比准价，扣减模拟划拨土地性质住宅安置房市场评估比准价 60%（上限 6000 元/m²，下限 4200 元/m²）的差价给予奖励。

3. 购房补助：房屋所有权人自领取货币补偿款之日起 12 个月内在市区范围内购置一手商品房（含政府安置剩余上市公开销售的房源）、二手房、拍卖房的，可按以下标准向实施单位申请购房补助：

(1) 新购房屋金额高于被搬迁合法及可视为合法房屋价值（附属物除外）及本款第 1 项和第 2 项奖励总额的，按该总额的 10% 给予补助；

(2) 新购房屋金额低于前述 (1) 总额的，按新购房屋金额的

10%给予补助。

购买现房的，购房时间以契税完税凭证取得时间为准；购买期房的，购房时间以《商品房买卖合同》备案登记之日为准。

（四）不合格“住改非”一次性经济补助

房屋所有权人提供的相关材料符合下列情形之一的，可按相应标准给予一次性经济补助：

1. 住宅房屋符合“住宅变更营业用房”条件，但其底层合法及可视为合法住宅改变功能建筑面积超出可按营业用房补偿建筑面积的，超出部分建筑面积可按旧房营业功能市场评估价的20%给予一次性经济补助。

2. 原合法或可视为合法住宅房屋不符合“住宅变更营业用房”条件，可根据底层改变功能建筑面积（不得超过20平方米），结合以下标准给予一次性经济补助：

（1）现持有商业工商营业执照，且营业执照有效期累计已满15年或至征地补偿安置方案批准之日已连续有效满10年的，补助标准为旧房营业功能市场评估价的20%；

（2）现持有商业工商营业执照，且营业执照有效期累计已满10年或至征地补偿安置方案批准之日已连续有效满5年的，补助标准为旧房营业功能市场评估价的15%；

（3）现持有商业工商营业执照，且营业执照有效期累计已满5年或至征地补偿安置方案批准之日已连续有效满3年的，补助标准为旧房营业功能市场评估价的10%。

因政府部门通知暂停办理相关手续致使商业工商营业执照无法延续的，暂停之日至征地补偿安置方案批准之日期间可计入经济补助计算期限。

改变功能建筑面积以入户调查期间对作商业营业使用的合法及可视为合法房屋底层临街（路、巷等）部位建筑面积扣除住宅必经通道、楼梯、洗手间、储藏室等非直接用于营业的面积及入户调查期间突击改变房屋原有结构增加的营业面积经实地测量后确定。长度（进深）计算至自然隔栅（隔墙）；宽度（门幅）按实际作营业使用的宽度计算。

第四部分 其 他

一、其他补偿、补助

（一）下列建筑物属合法或可视为合法的，不予产权调换，不纳

入签约腾空奖励、临时安置费和搬迁费的计算范围，由实施单位根据评估机构评估确定的建造成本实行一次性货币补偿：

1. 多业主的公寓楼房屋所有权人自行出资建设的停车棚、门卫室等公寓楼配套建筑或抬（扩）建的附属建筑；

2. 地下层（地下室）、架空层、停车棚等与房屋主体建筑有关的附属建筑；

3. 其他与前述情形类似或非常规结构的建筑。

（二）房屋所有人可就下列财产持相关凭证向实施单位申请补助：

1. 电表：单相为 210 元/只，三相为 700 元/只；

2. 固定电话凭报停或移机证明，给予补助 108 元/台；

3. 有线电视凭有线电视站证明，给予补助 300 元/户；

4. 独立报装的水表补助 780 元/只；

5. 宽带网络凭报停或移机证明，给予补助 158 元/户。

水、电总表统一由水务集团公司和电业部门拆除注销，分表由房屋所有权人自行拆除。原水费、电费由房屋所有权人在领取搬迁腾空顺序号时一次性缴清，产权调换房屋交付时，统一报装的水、电表，其报装费用由房屋所有权人自行承担。

二、违约责任及争议解决

（一）违约责任

选择产权调换安置房屋所有权人未在实施单位通知的缴款期限内缴纳购房款，逾期 90 日以内的，按日计算逾期应付购房款万分之一的违约金；逾期超过 90 日的，按日计算逾期应付购房款万分之三的违约金，在交付结算时一并结清。

房屋所有权人逾期未办理交付结算手续的，自实施单位通知的结算截止日次日起，物业费由房屋所有权人自行负担，由房源提供单位代为支付，在交付结算时一并结清。

（二）争议解决

1. 本方案未详之处根据《温州市鹿城区征收集体土地涉及房屋补偿实施细则》（温鹿政办〔2019〕24 号发布，温鹿政办〔2020〕11 号修订）执行。

2. 房屋所有权人未在公布的签约期限内签约的，将由鹿城区人民政府作出征地（含房屋）补偿安置决定。

3. 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，在征地（含房屋）补偿安置决定规定的期限内又不腾退的，由

鹿城区人民政府依法向人民法院申请强制执行。

