

鹿城轻工产业园区外垟 E-9、E-12、E-15、E-20、 E-21、E-27、E-36 及周边配套工程建设项目 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）、《温州市鹿城区国有土地上房屋征收房票安置实施细则》（温鹿政办〔2022〕85号）等规定，特制定本补偿安置方案。

第一部分 概况

一、征地房屋补偿范围

河头巷 1-1 号、5 号、9-1 号、11 号西首、14-1 号、24-1 号、32 号；
戍浦北路 11 号北首、39 号、41 号、96 号北、97 号对面、98 号、98
号、101 号南首、105-1 号、109 号南首、112-1 号、121 号、129 号、176
号北、180 号北首、192 号、194-1 号、198 号、202 号、206-1 号、208-1
号；

外垟中巷 8 号、10 号北首、16 号、18 号、20 号、22 号、26 号、32
号、34 号、35 号西首、34 号、45 号、58 号；

外垟中巷 23 弄 26 号南首；

外垟东巷 2、6 号北首、7、9 号、10、12 号北首、11 号、13 号西首、
16 号、18 号、20 号、23 号、25 号西首、27、29 号北首、28 号、32 号、
33 号、35、37 号北首、44 号、52 号北首、58-1 号、78 号；

外垟东巷 15 弄 2 号、3 号、19 号、20 号；

外垟东巷 38 弄 1 号、2 号北首、3 号；

外垟东巷 50 弄 1-1 号；

外垟东巷 76 弄 1-3 号、5-1 号、6 号、9 号北边、11 号；

外垟北巷 12-1 号、14 号北首、19 号、20 号、22 号、26 号、28 号、
33-1 号、33 号、42 号；

鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：河头巷 1 号）、鹿城区上戍乡外
垟村（现状地址：河头巷 5 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：河头
巷 9 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：河头巷 11 号）、鹿城区上
戍乡外垟村（现状地址：河头巷 12 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地

址：河头巷 14 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：河头巷 22 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：河头巷 24 号）、瓯海区上戍乡外垟村（现状地址：河头巷 28 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：河头巷 30 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：河头巷 30-1 号）；

鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 13 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 15 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 17 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 19 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 21-23 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 25、27 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 29 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 31 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 33 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 35 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 37 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 80、82 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 86 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 88 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 90 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 92 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 93 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 94 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 95 号）、瓯海区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 96 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 99 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 100 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 101 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 102 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 102 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 103 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 104 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 105 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 107 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 109 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 110 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 112 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 112 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 118 号）、瓯海区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 122 号）、瓯海区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 124 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 123-125 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 126 号）、鹿城区藤桥镇外垟村（现状地址：戍浦北路 128 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 130 号）、瓯海区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 132 号）、鹿城区

上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 138 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 142 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 142-1 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 146 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 148 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 150 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 152 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 154 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 156 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 160 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 162 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 166-168 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 170 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 172 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 180-1 号）、瓯海区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 188、190 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 194 号）、瓯海区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 198 号）、瓯海区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 202 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 206 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 208 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 210 号）；

上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 106、108 号；土地证地址：鹿城区上戍乡外垟村）、上戍乡外垟村（现状地址：戍浦北路 180 号；土地证地址：鹿城区上戍乡外垟村）；

鹿城区藤桥镇外垟村（现状地址：外垟中巷 8 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟中巷 10 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟中巷 12 号）、瓯海区上戍乡外垟村（现状地址：外垟中巷 46、48 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟中巷 57 号）；

鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 2、6 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 5 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 7 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 8 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 9 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 9-11 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 10、12 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 11 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 13 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 20 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 20 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 21 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 24 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 25 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟

东巷 25 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 27 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 29 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 29 号）、瓯海区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 30 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 31 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 33 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 35、37 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 44 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 44 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 46、48 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 52 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 56 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 58 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 62 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 66 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 68 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 70 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 70-2 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 72 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 15 弄 1 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 38 弄 2 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 38 弄 7 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 38 弄 8 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 38 弄 9 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 50 弄 1 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 50 弄 3 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 50 弄 5 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 76 弄 2 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 76 弄 5 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 76 弄 7 号）、瓯海区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 76 弄 7 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 76 弄 9 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 76 弄 13 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 76 弄 17 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 76 弄 19 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟东巷 76 弄 23 号）；

鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 1 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 2 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 3 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 5 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 6 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 8 号、8 号西首）、瓯海区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 10 号）、瓯海区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 11 号）、

鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 12 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 13 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 14 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 15 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 17 号）、瓯海区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 16.18 号）、瓯海区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 16.18 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 19 号）、瓯海区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 22 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 23 号）、瓯海区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 25 号）、瓯海区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 27 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 30 号）、瓯海区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 30-1 号）、瓯海区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 32 号）、上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 34 号 38 号）、鹿城区藤桥镇外垟村（现状地址：外垟北巷 35 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 37 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 39 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 42 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 46 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 48 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 50 号）、鹿城区上戍乡外垟村（现状地址：外垟北巷 52 号）。

以上门牌号包括弄内、分号等。

具体范围以鹿城轻工产业区外垟 E-9、E-12、E-15、E-20、E-21、E-27、E-36 及周边配套工程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。

温州市鹿城区藤桥镇人民政府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

（一）签约期限：2024 年 10 月 10 日——2024 年 11 月 10 日下午 5 时。

（二）腾空期限：具体由政府另行公布。

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、产权调换或房票安置。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的房屋，货币补偿及奖励补助等款项自改造项目腾空截止期限届满之日起3个月内支付。

（五）实行房票安置的，房屋所有权人应当与实施单位签订房票安置协议。一份协议只发放一张房票。

（六）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。

（七）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。

（八）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。

（九）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、产权调换房屋定位规定

（一）产权调换房屋定位实行“早腾空先定位”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内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。

三、房票安置相关规定

(一) 票面金额:被搬迁房屋以货币补偿或产权调换方式货币量化安置补偿权益后的总金额,可包括权益金额和房票奖励。

(二) 可购房源类型:

政府统筹房:具体以实施单位公布为准。

(三) 房票期限:房票自出票之日起生效,有效期 24 个月。房屋所有权人按期签约腾空房屋交付验收合格的,以改造项目规定的腾空期限届满之日次日为出票日;未按期腾空的,以房屋实际腾空交付验收合格之日次日为出票日。

(四) 房票利息:房票有效期内票面金额参照房票出票之日一年期贷款市场报价利率(LPR)给予计算利息。购房合同签订之日即为合同约定的购房款总价对应的票面金额使用之日,票面金额已使用部分的利息计算至购房合同签订之日。

(五) 临时安置费、搬迁费:临时安置费按标准一次性计发 6 个月,搬迁费按标准计发一次,可由房屋所有权人选择领取货币不计入票面金额。

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 13 元/㎡。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/㎡,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鹿城区藤桥镇周徐村 D-16、D-35、D-39、D-38、D-40、D-47 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日起计算 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，自逾期之日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、房票安置

房票票面金额：被搬迁房屋根据货币补偿或产权调换方式量化后的补偿安置权益总金额（两种量化方式不得混用）。

五、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相应标准给予奖励：

1、2024 年 10 月 10 日—2024 年 11 月 8 日下午 5 时期间签约的，奖励标准为 1400 元/m²；

2、2024 年 11 月 8 日—2024 年 11 月 10 日下午 5 时期间签约的，奖励标准为 1200 元/m²。

（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 3100 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 50 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 3800 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 10 月 30 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 40 平方米套内建筑面积、非农户人均 24 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 3800 元/m²计价；

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 40 m²。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 3800 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 3800 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。

（五）房票安置奖励与补助、补贴

1. 房票奖励：按权益金额的 5% 给予奖励。

2. 房票补助：被搬迁房屋以货币补偿方式量化购买政府统筹房的，按权益金额的 10% 给予补助。房票有效期届满房票补助仍未使用的部分到期失效。

3. 额外补贴：被搬迁房屋以产权调换方式量化，房票使用人购买政府统筹房（区级国有企业批量收购的预售、现售住宅商品房除外）可给予额外补贴。补贴上限按征地补偿安置方案批准之日改造范围内模拟划拨土地住宅期房安置房市场评估比准价乘以建筑面积 10 平方米确定。使用时票

面金额先行抵用购房款，不足时再凭额外补贴抵用购房款。房票有效期届满额外补贴仍未使用的部分到期失效。

第四部分 营业用房补偿安置

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，标准为营业用房每月 40 元/m²。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、住宅变更营业用房

合法及可视为合法住宅用房实际改变为营业用房使用的，参照《鹿城区国有土地上房屋征收涉及门面房补偿规则若干意见》（温鹿政办〔2018〕79 号）执行。符合“住宅变更营业用房”情形的，按营业用途补偿房屋所有权人时，应当扣除改变功能收益金。网址如下：

http://www.lucheng.gov.cn/art/2018/12/25/art_1229442307_1978744.html

三、货币补偿

(一)价值补偿：根据被搬迁合法及可视为合法房屋市场评估价确定。

(二)停产停业损失：按被搬迁房屋市场评估价值的 5%给予一次性补偿。

(三)临时安置费：按标准一次性计发 6 个月。

(四)搬迁费：按标准计发一次。

四、产权调换

(一)安置地点：产权调换营业用房安排在藤桥镇西都锦园（现房）。

(二)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。

房屋所有权人应自产权调换房屋实际交付时结清新旧房屋差价。

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，房屋所有权人应在期房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。营业期房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营业期房市场评估比准价结合实际定位房源的面积、区位、层次、朝向后的 6%确定。

(三)停产停业损失：按被搬迁房屋市场评估价值的 5%给予一次性补偿。

(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。

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。

五、房票安置

房票票面金额:被搬迁房屋按货币补偿方式量化的补偿安置权益总金额。

六、补助奖励

房屋所有权人在规定签约期限内签订补偿安置协议并按期将房屋腾空交付验收合格的,给予房屋所有权人奖励补助,具体如下:

(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,被搬迁营业用房合法及可视为合法建筑面积可按相应标准给予奖励:

1、2024 年 10 月 10 日—2024 年 11 月 8 日下午 5 时期间签约的,奖励标准为 1400 元/m²;

2、2024 年 11 月 8 日—2024 年 11 月 10 日下午 5 时期间签约的,奖励标准为 1200 元/m²。

(二) 货币补偿奖励

房屋所有权人选择货币补偿方式的,可按合法及可视为合法房屋市场评估价的 20%给予奖励。

(三) 转变功能产权调换

在房源许可的情况下,房屋所有权人可选择转变功能产权调换为住宅用房,具体如下:

1. 价格结算:转变功能产权调换的,可根据被搬迁营业用房货币补偿款(含奖励,不含临时安置费和搬迁费)确定旧房产权调换权益金额后,用于折抵住宅产权调换房屋购房款。

产权调换房屋为划拨土地性质住宅期房的,按征地补偿安置方案批准之日市场评估比准价计价(层次、朝向差价待交付时另行按实结算);产权调换房屋为住宅现房的,按征地补偿安置方案批准之日市场评估价计价。

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房屋为出让土地性质的,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。

2. 临时安置费和搬迁费：根据被搬迁房屋的用途按标准支付。

(四) 房票安置

房票奖励：按权益金额的 5%给予奖励。

第五部分 工业用房补偿安置

一、工业用房概念

工业用房是指征地房屋补偿范围内已取得合法手续的生产用房及其附属、配套用房，以及经认定可视为合法的工业用途未经登记建筑。

合法工业用地是指依法取得集体土地使用权的土地。

二、临时安置费

临时安置费根据被搬迁合法及可视为合法工业用房建筑面积计算。被搬迁工业用房容积率低于 1.5 的，可按 1.5 换算建筑面积计算临时安置费。标准为每月 13 元/m²，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。

三、搬迁费

设施设备的重置价结合成新、拆装以及存货原材料的搬运等费用，由具有法定资格的评估机构以征地补偿安置方案批准之日为基准日评估确定：

(一) 可移动设施设备的搬迁费，按照重置价结合成新的 10%或者货物运输、设备拆装调试的市场评估价格予以补偿。房屋所有权人应当在签约期限内书面选择具体补偿计算方式，逾期未选择的，按后一种方式确定。

(二) 存货、原材料等的搬迁费根据货物运输、设备拆装调试的市场价格评估补偿。

(三) 不可移动的设施设备，因搬迁造成无法恢复使用确需报废的，按照重置价结合成新或者账面固定资产折旧后的净值予以补偿。

四、停产停业损失补偿

(一) 停产停业损失补偿可根据被搬迁工业用房及生产设施设备价值的 10%计算。

(二) 房屋所有权人认为其停产停业损失超过被搬迁工业用房及生产设施设备价值的 10%的，应当在规定的签约期限内向实施单位提供税务部门核准或者会计师事务所审计确定的该处工业用房被搬迁前三年的每月税后平均利润作为效益证明材料，并与征地房屋补偿实施单位共同委托具有法定资质的评估机构对停产停业损失进行评估。停产停业期限原则上按 6 个月计算。

五、安置方式

工业用房搬迁补偿应当根据合法用地面积结合用地性质、使用年限、建筑物面积、建筑结构、建筑成新等因素，实行货币补偿、产权调换或房票安置，具体由房屋所有权人选择。

被搬迁合法及可视为合法工业用房建筑面积在 2000 平方米且合法工业用地面积在 3 亩以上，房屋所有权人选择产权调换的，可予以土地置换。实行土地置换的，应当根据园区入园标准进行建设并开展生产。

六、货币补偿

（一）房屋所有权人选择货币补偿的，按市场评估价给予补偿。

（二）临时安置费一次性计算 6 个月，搬迁费计算一次。

七、土地置换

（一）置换地点：

置换土地安排在鹿城轻工产业园区。置换土地相关用地报批手续由房屋所有权人自行办理，新的工业用房由房屋所有权人自行设计并建设。

（二）置换面积及价格：

土地置换面积应根据被搬迁工业用房合法净用地面积确定，按市场评估价结算差价。置换用地按照规划设计要求可建建筑面积小于被搬迁工业用房合法及可视为合法建筑面积的，可增加置换用地面积。置换用地面积原则上不超过被搬迁工业用房原用地面积的 1.2 倍。

（三）过渡期限：

实行土地置换的，过渡期限分为供地期和建设期两个阶段。过渡期临时安置费按以下规定计算，一次性支付房屋所有权人，包干使用：

供地期为房屋所有权人签订补偿安置协议并搬迁腾空之日起 12 个月。未按期供地的，超出供地期的临时安置费应按最新标准的二倍计算；房屋所有权人未按时完成手续申报导致无法按期供地的，超出时间不予支付临时安置费。

建设期（含相关手续审批期限）原则上按 12 个月计算，被搬迁工业用房合法及可视为合法建筑面积达到 5000 平方米的，建设期临时安置费按 18 个月计算。

（四）搬迁费：

可移动设施设备及存货、原材料等的搬迁费计算二次，一次性支付。

八、标准厂房调换

（一）调换面积：标准厂房建筑面积应当不小于被搬迁工业用房合法及可视为合法建筑面积。被搬迁工业用房容积率低于 1.5 的，可按 1.5 换算建筑面积后确定房屋所有权人可调换的标准厂房建筑面积。

（二）调换地点：鹿城轻工产业园区。

（三）过渡期限：

标准厂房置换过渡期限为房屋所有权人签订补偿安置协议并搬迁腾空之日起 24 个月，周转用房由房屋所有权人自行安排，临时安置费一次性支付给房屋所有权人。超过过渡期限未提供标准厂房的，自逾期之日起临时安置费按最新标准的二倍计算。

（四）搬迁费：可移动设施设备及存货、原材料等的搬迁费计算二次，一次性支付。

九、房票安置

房票票面金额：被搬迁房屋按货币补偿方式量化的补偿安置权益总金额。

十、补助奖励

房屋所有权人在规定的签约期限内签订补偿安置协议并按期将房屋腾空交付验收合格的，给予房屋所有权人补助奖励，具体如下：

（一）按期签约搬迁奖励

1. 按被搬迁工业用房及生产设施设备价值的 5% 给予奖励。
2. 房屋所有权人合法及可视为合法工业用房厂区范围以内其他土地，按照国有划拨用地价格扣减征地安置补助费后评估价的 30% 给予奖励。

（二）货币补偿奖励

房屋所有权人选择货币补偿的，可按被搬迁工业用房及生产设施设备价值的 15% 给予奖励。

（三）转变功能产权调换

在房源许可的情况下，房屋所有权人可选择转变功能产权调换为办公、二层以上“商场摊位式”营业或住宅用房，具体如下：

1. 价格结算：转变功能产权调换的，可根据被搬迁工业用房货币补偿款（含奖励，不含临时安置费和搬迁费）确定旧房产权调换权益金额后，用于折抵产权调换房屋购房款。

产权调换房屋为划拨土地性质期房的，旧房产权调换权益金额范围内可按征地补偿安置方案批准之日产权调换期房市场评估比准价的 85% 计价；产权调换房屋为现房的，旧房产权调换权益金额范围内可按征地补偿安置方案批准之日产权调换现房市场评估价的 90% 计价。

房屋所有权人定位的划拨土地性质期房、安置性质住宅商品房或现房建筑面积超出旧房产权调换权益金额可折抵建筑面积的，超出部分面积分别按征地补偿安置方案批准之日产权调换房屋市场评估比准价或市场评估价计价。

产权调换期房的层次、朝向或区位差价待交付时另行按实结算。

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房屋为出让土地性质的,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。住宅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。营业、办公房屋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营业、办公期房市场评估比准价结合实际定位房源的面积、区位、层次、朝向后的 6%确定。

2. 临时安置费和搬迁费: 根据被搬迁房屋的用途按标准支付。

(四) 房票安置

房票奖励: 按权益金额的 5% 给予奖励。

第六部分 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）、《温州市鹿城区国有土地上房屋征收房票安置实施细则》（温鹿政办〔2022〕85 号）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。