

温政发〔2022〕23号

温岭市人民政府关于松门镇 礁山渔港核心区改造区块旧城区改建项目 国有土地上房屋征收的决定

因松门镇礁山渔港核心区改造区块旧城区改建等需要，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条及《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关规定，经研究，决定对松门镇礁山渔港核心区改造区块旧城区改建范围内国有土地上房屋实施征收。现将房屋征收有关事项决定如下：

一、征收范围：房屋征收范围具体以市政府公告的征收范围红线图为准。（详见附件1）

二、房屋征收部门为温岭市住房和城乡建设局；房屋征收实施单位为松门镇人民政府。

三、征收补偿方案：温岭市松门镇礁山渔港核心区改造范围内国有土地上房屋征收与补偿方案。（详见附件2）

四、项目签约期限和搬迁期限由房屋征收实施单位另行公告。

征收范围内的被征收人对本征收决定不服的，可自本决定发布之日起60天内向台州市人民政府申请行政复议，或在6个月内向台州市中级人民法院提起行政诉讼。

附件：1. 温岭市松门镇礁山渔港核心区改造工程房屋征收范围红线图

2. 温岭市松门镇礁山渔港核心区改造范围内国有土地上房屋征收与补偿方案

温岭市人民政府

2022年5月27日

（此件公开发布）

附件 1

温岭市松门镇礁山渔港核心区改造工程 房屋征收范围红线图



温岭市松门镇礁山渔港核心区改造范围内 国有土地上房屋征收与补偿方案

第一章 总 则

为改善礁山渔港核心区区块基础设施和居民住房条件，保障被征收房屋所有权人（以下简称被征收人）的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》《温岭市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等规定，结合松门镇礁山渔港核心区改造的实际情况，特制定本方案。

第一条 房屋征收范围（具体以市政府公告的征收范围红线图为准），该范围内国有土地上房屋征收与补偿安置，适用本方案。

第二条 温岭市住房和城乡建设局为国有土地上房屋征收部门。温岭市住房和城乡建设局委托松门镇人民政府为本区块内国有土地上房屋征收实施单位（以下简称房屋征收实施单位），具体承担区块内的房屋征收与补偿工作。松门镇人民政府要会同相关部门全面做好规划、资金等要素的保障工作。

第三条 松寨村、松椒经济合作社要全力做好被征收人的思想工作，包干督促被征收人按期签订征收补偿安置协议并做好搬迁腾空工作，确保征收工作顺利进行。

第二章 一般规定

第四条 被征收房屋用途按照不动产权证、房屋所有权证或者其他合法房产凭证登记记载的用途确定。被征收房屋的建筑面积以房屋不动产权证、房屋所有权证或者其他合法房产凭证记载的建筑面积为准。对未经产权登记和所有权人不明确的房屋，房屋征收部门提请市政府组织有关部门依法进行调查、认定和处理。调查、认定结果在房屋征收范围内向被征收人公布。

征收范围内超过批准期限的临时建筑和未经审批的建筑在规定的期限内交付拆除的，可按评估的重置成新价的60%给予建材残值补贴。

第五条 征收国有土地上合法住宅房屋的，被征收人可在产权调换、市场化安置、货币补偿这三种方式中选择一种进行安置。

第六条 征收涉及国有企事业单位房屋、仓储、交通、商业工业等用途房屋的，原则上实行货币补偿。

征收涉及归侨侨眷房屋，按国家有关规定执行。

第七条 征收住宅房屋选择产权调换的。被征收人在房屋征收实施单位提供的产权调换房源中选定安置房，如存在竞争性或者不确定性，通过公开抽签方式选房。

公开选房的具体规定，由房屋征收实施单位制定，并在公开选房前向被征收人公布。

第八条 市场化安置是指房屋征收实施单位向被征收人提供《温岭市松门镇市场化安置购房凭证》（以下简称房票），被征收人持房票向房地产开发企业（已与温岭市政府部门签订同意使用

房票协议的房企)购买在松门镇范围内其尚未出售的商品房。

第九条 被征收人选择货币补偿的,补偿标准为被征收房屋价值的1.1倍。货币补偿款由房屋征收实施单位在征收补偿安置协议生效后、告知腾空搬迁前支付20%,腾空验收合格并注销相关权证后6个月内付清余款。

第十条 被征收房屋价值(含装饰装修、附属物等价值)、安置房屋价值,以及拟原地改造区块普通商品房的市场评估比准价格等,由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

被征收房屋装饰装修、附属物补偿标准按照《被征收房屋装饰装修补偿标准》(附件1)和《被征收房屋附属物补偿标准》(附件2)执行。

被征收房屋和用于产权调换房屋的价值,由同一家房地产价格评估机构以房屋征收决定公告之日为评估时点,采用相同的方法、标准评估确定。

房地产价格评估机构由被征收人协商选定;协商不成的,由房屋征收实施单位采取抽签方式随机确定房地产价格评估机构。

第三章 住宅房屋

第十一条 住宅房屋选择产权调换的,期房安置地点位于松门水产市场北侧地块(SM0501)内,现房安置房源为海韵佳苑小区余房。安置房以毛坯房的标准(不采用全装修)交付。

选择松门水产市场北侧地块(SM0501)期房安置的,安置房套

型建筑面积分别约为80m²、120m²、130m²。选择海韵佳苑小区现房安置的，安置房套型建筑面积分别约为125m²、130m²、140m²。被征收人在签订房屋征收补偿安置协议时应按要求申报套型组合。

第十二条 产权调换以应安置建筑面积为基准安置。应安置建筑面积=被征收住宅房屋建筑面积+一层平房或二层房屋系数增加面积。

一层平房(正屋)增加50%的系数安置建筑面积，二层房屋(正屋)增加20%的系数安置建筑面积，三层(及三层以上)房屋(正屋)不增加系数安置建筑面积。

第十三条 按照“套数就少、面积就近”的原则，依次选择安置房套型和数量。根据应安置建筑面积，每户被征收人因套型不可分割等原因所增加的面积，累计不得超过30m²。安置房安置涉及具体幢号楼层(含车位)以及能否满足所申报的套型组合，以选房定位抽签为准。安置房的不动产权证登记面积和购房款结算以房产实测建筑面积为准。

第十四条 住宅房屋产权调换按以下价格标准结算，款项结算出现负数时，由房屋征收实施单位支付给被征收人，反之，由被征收人支付给房屋征收实施单位。

(一) 实际安置房屋建筑面积与被征收房屋建筑面积相等部分，按照安置房屋市场评估价减去拟原地改造区块普通商品房市场评估比准价格的差价，再加不超过1000元/m²(结合被征收房屋区位、新旧、规模、结构等因素修正)结算。

（二）一层平房或二层房屋系数增加面积，按照安置房屋市场评估价减去拟原地改造区块普通商品房市场评估比准价格的差价再加3200元/m²结算，即结算款=（安置房屋市场评估价-拟原地改造区块普通商品房市场评估比准价格+3200元/m²）×一层平房或二层房屋系数增加面积。

（三）因套型结构不可分割原因增加面积，累计超过应安置建筑面积的5%（含5%）以内的，按安置房屋市场评估价七折结算；累计超过应安置建筑面积的5%以外的，则按安置房屋市场评估价结算。

（四）实际安置房屋建筑面积小于应安置房屋建筑面积的，不足部分按照安置房屋市场评估价减去拟产权调换应支付的差额单价结算补偿。

（五）停车泊位结算。现房安置的商品房配置停车泊位，在多余的前提下，被征收人可抽签安置，每户上限1个，按3万元结算。期房安置在安置房满足配置停车泊位的前提下，每套安置房配置一个地下停车泊位，在有多余停车泊位的前提下，按比例配购。停车泊位按每个8万元结算，每户首个停车泊位享受5万元的优惠。

（六）实行产权调换的被征收人，在征收补偿安置协议经公告生效后，其按期签约奖励、按期腾空奖励，以及被征收房屋价值中的装饰装修补偿费、附属物补偿费等，直接作为安置房屋的第一期购房款。安置房交钥匙前结清房款。

第十五条 住宅房屋选择市场化安置的，以应安置建筑面积为基准，在最大可安置房屋建筑面积限额内进行安置。最大可安置建筑面积=（被征收住宅房屋建筑面积+一层平房或二层房屋系数增加面积）×105%。

市场化安置补偿标准=（最大可安置房屋建筑面积×拟原地改造区块普通商品房市场评估比准价格-参照拟原产权调换应支付的结算款）×1.2。

第四章 奖励和补助

第十六条 征收住宅房屋的，被征收人自行解决临时周转用房，搬迁费、临时安置费按以下标准执行：

（一）搬迁费按照被征收房屋建筑面积20元/m²或者每户1200元，实行产权调换或市场化安置的按两次计发，实行货币补偿的计发一次。搬迁费在征收补偿安置协议生效后、告知腾空搬迁前，一次性结算。

（二）临时安置费按照被征收房屋建筑面积每月10元/m²或者每户每月500元计算。

1. 实行产权调换的，过渡周期从被征收人腾空搬迁验收合格之月起，直至交付安置房屋后6个月止；过渡期限为自腾空搬迁验收合格之月起24个月，超过过渡期限未交付用于产权调换房屋的，自逾期之月起按2倍支付；临时安置费每季度支付一次，其中首次应当在征收补偿安置协议生效后、告知腾空搬迁前支付。

2. 实行货币补偿的，在征收补偿安置协议生效后、告知腾空搬迁前，一次性支付6个月的临时安置费。

3. 实行市场化安置的，在征收补偿安置协议生效后、告知腾空搬迁前，一次性支付36个月的临时安置费。

第十七条 征收非住宅合法房屋的搬迁费、临时安置费和停产停业损失费。

搬迁费包括机器设备的拆卸费、搬运费、安装费、调试费和搬迁后无法恢复使用的生产设备重置费等费用，具体由评估机构评估确定。在征收补偿安置协议生效后、告知腾空搬迁前，一次性结算。

临时安置费按被征收房屋市场评估价值（不包括装饰装修、附属物、临时建筑的补偿）的0.5%计算。在征收补偿安置协议生效后、告知腾空搬迁前，一次性结算。

停产停业损失费按被征收房屋市场评估价值（不包括装饰装修、附属物、临时建筑的补偿）的5%计算。在征收补偿安置协议生效后、告知腾空搬迁前，一次性结算。

第十八条 签约和腾空奖励费。

（一）被征收人在房屋征收实施单位公告规定的集中签约期限内到指定地点签订征收补偿安置协议的，按被征收房屋合法建筑面积奖励100元/m²。

（二）被征收人在房屋征收实施单位公告的搬迁期限内腾空，经验收合格，按被征收房屋合法建筑面积奖励50元/m²，每提前一

天另按被征收房屋合法建筑面积奖励6元/m²，腾空奖励最高不超过100元/m²。

第五章 房票的使用

第十九条 实行市场化安置的被征收人，其按期签约奖励、按期腾空奖励，以及被征收房屋价值中的装饰装修补偿费、附属物补偿费等，与市场化安置补偿金额一起并入房票票面总金额。

搬迁费、临时安置费，以及非住宅房屋停产停业损失补偿，可根据被征收人的要求并入票面总金额，也可以按规定直接兑现货币。

第二十条 房票使用人为被征收房屋的所有权人，房票实行实名制，不得转让、买卖、赠与。房票有效期限为36个月，有效期自房屋腾空公告载明的搬迁期限截止日起开始计算。

房票使用人可根据购房金额申请房票拆票，拆票后的房票有效期为剩余期限。拆票后，房屋征收实施单位收回原发放的房票。

第二十一条 房票使用人选择向房地产开发企业（已与温岭市政府部门签订同意使用房票协议的房企）购买其松门镇范围内尚未出售的商品房时，由房票使用人直接与房地产开发企业签订商品房买卖合同，不限购买套数、不限购买面积、不限用途类型。可供房票购买的房企项目汇总表，房屋征收实施单位应当至少每半年对外公布更新一次。

房票使用人购房后，享受与其他业主同等权利，履行同等义务，相关税费由被征收人按规定承担。

第二十二条 房票使用人购房总价少于房票总金额的，余额部分由房屋征收实施单位在房票有效期内重新开具房票。余额在原房票总金额的20%以内且少于30万元的，房票使用人可在房票有效期内向房屋征收实施单位申请直接兑现货币。

逾期未使用的票面金额，视同房票使用人自行放弃市场化安置，由房屋征收实施单位按前款规定兑现后，票面剩余金额按50%兑现货币。

房票使用人购房总价超过房票金额的，超出部分由被征收人自付。

第六章 生效及其他

第二十三条 房屋征收实施单位与被征收人签订附生效条件的征收补偿安置协议。在房屋征收实施单位确定的签约期限内达到90%及以上签约比例的，经市人民政府批准后公告生效；未达到90%签约比例的，征收补偿安置协议不生效。

签约期限由房屋征收实施单位根据工作实际另行公告确定。在签约期限内，房屋征收实施单位可组织阶段性的定点集中签约。房屋征收实施单位与被征收人签订征收补偿安置协议生效后，被征收人应在规定期限内搬迁腾空。

第二十四条 市政府批准并公告生效后，仍有被征收人未与房屋征收实施单位达成征收补偿安置协议的，由房屋征收部门向市政府提出补偿决定方案，经市政府审查，将补偿决定方案送达

未签约的被征收人，被征收人应当自补偿决定方案送达之日起十五日内，提出意见并选择补偿方式。被征收人逾期不选择补偿方式，补偿方式由补偿决定确定。被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由市政府依法申请人民法院强制执行。

第二十五条 被征收人在征收补偿安置协议生效并将房屋腾空后，与房屋征收实施单位共同或者委托房屋征收实施单位向不动产登记部门申请办理权证注销及变更登记手续。

第二十六条 对有产权纠纷的、产权人下落不明的、暂时无法确定产权人的，房屋征收实施单位可就被征收房屋有关事项，向公证机关办理证据保全手续，房屋征收部门对该被征收房屋提出补偿方案，报市政府批准后予以公告。

第二十七条 实行产权调换的被征收人未按规定参加选房或未按时结清房款的，视同放弃产权调换安置方式，由房屋征收实施单位直接按货币补偿标准兑现。

实行产权调换的被征收人选房认购后，享有与其他业主同等权利，履行同等义务，相关税费由被征收人按规定承担。

第二十八条 未尽事宜按有关法律法规和政策执行，本方案自发布之日起施行。

- 附件：1. 被征收房屋装饰装修补偿标准
2. 被征收房屋附属物补偿标准

附件 1

被征收房屋装饰装修补偿标准

类别	序号	项目名称	等级规格	单位	单价（元）	年折旧率（%）	备注
(一) 楼地面装修项目	1	地砖	普通地砖	M ²	60	5	
	2	抛光地砖	正品 (60x60)	M ²	90	5	
			中档抛光玻化砖 (80x80)		130-150	5	
	3	微晶体地砖	高档	M ²	300-500	5	
	4	瓷砖	普通瓷砖	M ²	100	10	
	5	油漆地面	/	M ²	30	10	
	6	水磨石地面	不嵌铜条	M ²	50	10	
			嵌铜条	M ²	100	5	
	7	马赛克地面	普通	M ²	40	10	
			装饰	M ²	100-300	10	根据材料确定
	8	大理石地面	高档	M ²	300	8	根据材料,按市场价格确定
			中档	M ²	200	8	含硬质基层
			低档	M ²	120	8	含硬质基层
	9	实木地板	普通	M ²	150	10	含木踢脚板、油漆
			高档	M ²	150-300	10	含木踢脚板、油漆,根据品牌、材料,按市场价格确定
(二) 贴面类	11	夹板墙裙、墙面	普通夹板	M ²	50-80	10	普通夹板、切片板含木龙骨、油漆
			高档夹板	M ²	120-150	10	柚木、樱桃木、枫木
	12	乳胶漆	/	M ²	35	15	
	13	软包	一等	M ²	90-130	10	九厘板以上衬板,海绵厚度2cm以上,面料好,做工考究,含线条
			二等	M ²	60-90	10	五厘板以上衬板,海绵厚度2cm以上,面料较好,质量符合工程验收标准,含线条
			三等	M ²	40-60	10	五厘板以下衬板,海绵厚度1.5cm以上,面料一般,含线条

类别	序号	项目名称	等级规格	单位	单价（元）	年折旧率（%）	备注
(二) 贴面类	14	贴墙纸	普通	M ²	45-60	10	材料 25-30, 人工 15-20
			高档	M ²	60-120	10	据材料确定（特殊材料按市场价确定）
	15	喷塑墙面	/	M ²	25	10	
	16	油漆墙面	/	M ²	25	10	
	17	木、铝合金踢脚线	/	M	20	6	
(三) 门窗类	18	木门窗套	大	只	300	8	含油漆
			小	只	200	8	含油漆
	19	铝合金纱窗	铝合金、塑钢纱门窗	M ²	100	10	按照纱门窗框外围面积计算
	20	纱木门窗	简易	M ²	45	10	按照纱门窗框外围面积计算
	21	不锈钢防盗窗	/	M ²	120-180	10	壁厚 1mm 以上, 有衬管国标
			/		60-90	10	壁厚 0.8mm 以上, 有衬管、国标
	22	合成防盗门	子母门	M ²	1500	5	含门眼、门铃、门锁
			单面门	M ²	1200	5	含门眼、门铃、门锁
	23	铁防盗窗、门	/	M ²	100	10	
	24	木制过间门	高档	M ²	1000	5	含人工费、材料费、油漆
			普通		600	5	
	25	卷帘门	/	M ²	120-150	10	含人工费、材料费按装费
(四) 天棚类	26	普通板吊顶（造型）	/	M ²	50	10	含龙骨、油漆（三夹板）
	27	石膏板吊顶	/	M ²	50	10	含龙骨、油漆
	28	塑料扣板吊顶	/	M ²	30	10	含龙骨、压条
	29	三夹板吊顶	/	M ²	70	10	含龙骨
	30	铝塑板吊顶	/	M ²	70	10	含龙骨
(五) 楼梯类	31	扶手	木	M	200	10	根据材料确定（含油漆、柱）
			铁	M	100	10	根据竖向支撑密度
			不锈钢	M	150	10	根据竖向支撑密度

类别	序号	项目名称	等级规格	单位	单价（元）	年折旧率（%）	备注
(六) 雨蓬类	32	简易雨蓬	/	M ²	40	15	
	33	玻璃钢雨蓬	/	M ²	80	10	
	34	彩钢雨蓬	/	M ²	180	10	含钢骨架
	35	布遮阳	/	M ²	20-25	15	含不锈钢骨架
(七) 家具类	36	厨房吊柜	/	M ²	250-300	10	大芯板衬底，木夹板贴面，带柜门
	37	灶柜	/	M ²	450	10	大芯板衬底，樱桃木、枫木板贴面，带柜门
			/	M ²	380	10	大芯板衬底，木夹板贴面，带柜门
			/	M ²	260	10	普通夹板贴面
	38	衣柜、电视机柜	/	M ²	480-680	8	根据材料确定，含木工板+油漆，带柜门
	39	其他固定柜	（鞋柜、隔堂柜、壁柜等）	M ²	430	10	含木工板+油漆，带柜门
(八) 装修的设备设施	40	不锈钢水槽	单眼	只	90	10	
			双眼	只	150	10	
	41	普通水槽	/	只	40	5	含下水管
	42	陶瓷水槽	/	只	60	5	含下水管
	43	座便器（普通）	/	套	350	5	含水箱、下水道等
	44	蹲坑	/	只	200	5	含水箱、下水道等
	45	洗脸盆	/	套	350	10	含水箱、下水道等
	46	洗脸盆组合柜	/	套	350-1000	10	根据材料确定
	47	立式陶瓷便槽	/	只	200	5	含水箱、下水道等
	48	浴缸（普通）	/	只	500	10	根据材料、品牌确定
	49	整体浴房	/	套	1200	8	普通品牌
	50	镜面装饰玻璃	/	M ²	90	10	含人工及材料费
	51	玻璃	雕花	M ²	300	10	
			磨砂	M ²	100	10	

- 说明: 1. 装修项目年折旧率见上表, (残值为30%); 如保养, 使用状况较好, 评估机构可根据使用年限, 折旧率按使用状况调整。
2. 本表所列各项价格为综合平均指导价, 评估操作中, 如装修材料特殊或本表未涉及的项目, 由评估机构按实调整。

附件 2

被征收房屋附属物补偿标准

一、硬化的村道每平方米80元，三面光渠道60元/米，水泥排水渠60元/米。

二、砖砌围墙每平方米100元；天井庭院中的水泥地面、石板地面每平方米50元。水井每口500元，化粪池每只500元；鱼池、花池80元/m²。

三、花坛每只50—100元（盆栽一律不补）。

四、三眼灶每座400元，铺瓷砖增加800元；二眼灶每座300元，铺瓷砖增加600元；单眼灶每座200元，铺瓷砖增加400元。特殊炉灶酌情估价。

五、空调迁移补偿费150元/台，太阳能热水器迁移补偿费1000元/只，电热水器、燃气热水器迁移补偿费150元/只，电话移机补偿108元/只，有线电视凭证补偿300元/户，三相电表凭证补偿1800元/户，自来水表凭证补偿1000元/户，宽带网、管道煤气等具体按征收时初安装收费标准补偿。

