

永康市人民政府文件

永政发〔2022〕88号

永康市人民政府 关于同意南苑区块旧城区改建项目城中村改造 补偿安置方案的批复

江南街道办事处：

《南苑区块旧城区改建项目城中村改造补偿安置方案》已经市十八届政府第15次常务会议审议通过，请会同相关部门依法依规认真组织实施。

永康市人民政府

2022年9月15日

南苑区块旧城区改建项目城中村改造 补偿安置方案

因城市规划建设需要，按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《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》和《永康市城中村改造实施办法》（永政办发〔2022〕37号）等规定，结合实际情况，制定本方案。

一、征收范围

详见《南苑区块旧城区改建项目城中村改造范围红线图》（附件1）。

二、征收补偿

（一）房屋征收补偿

被征收房屋价值（含房屋装饰装修）按照房屋重置价结合成新评估给予征收补偿。评估时点为南苑区块旧城区改建项目城中村改造启动公告发布之日。

（二）地面附着物、构筑物等补偿

1. 依法批准尚未超过批准期限的临时建筑，按批准时相关约定补偿，不作为安置依据。超过批准期限的临时建筑和暂保使用的房屋不予补偿。

2. 其他必须拆除的地上、地下构筑物和地面附着物，包括水电、通讯、道路、桥梁、管线、市政水利设施、水井、水塔、

围墙等，按相关规定评估后予以补偿。

（三）搬迁费补偿

1. 房屋建筑面积（按被征收房屋合法建筑面积计算）100平方米（含）以下的，搬迁费按每户2000元补偿；超出100平方米部分，搬迁费按每平方米7元计算。

2. 选择房票安置的，搬迁费按1次补偿；选择水平套房安置或综合安置的，搬迁费按2次补偿。

3. 搬迁过程中涉及机器设备的拆卸费、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，可协商确定；协商不成的，可以委托具有相应资质的评估机构进行评估，并按照评估结果支付补偿费用。

（四）临时安置费补偿

1. 临时安置费补偿标准：每平方米每月15元（按被征收房屋合法建筑面积计算）。临时安置费每月少于750元的，按每月750元计算。

被征收人选择房票安置的，临时安置费按6个月计算。

被征收人选择水平套房安置或综合安置的，临时安置费自房屋通过腾空验收之月起至安置房交付后，再加6个月计算。超过征收补偿协议约定的过渡期限未交付安置房的，自逾期之月起，按永康市人民政府公布的最新标准的2倍支付临时安置费。

2. 对年满70周岁（以南苑区块旧城区改建项目城中村改造启动公告发布之日起为准）以上的被征收房屋产权人，给予一次性

临时过渡租房补助，补助标准为 5000 元/人。

（五）停产停业损失的补偿

被征收房屋为从事生产、经营的非住宅的，停产停业损失费按被征收房屋价值的 5% 计算。

被征收人认为停产停业损失超过前款规定的补偿费，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前三年的效益、纳税凭证、停产停业期限等相关证明材料。房屋征收部门应当与被征收人共同委托具有相应资质的评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果支付补偿费。

（六）临街临巷补偿

土地登记用途为非商业但实际用于经营的，至城中村改造启动公告发布之日止，已办理营业执照且营业满两年的被征收临街临巷房屋（第一层），用途按原登记用途认定，临街临巷补偿按指导价（见附件 2）结合实际情况评估确定。

（七）村集体用房的补偿

村集体经济组织原用房的合法建筑按照房屋重置价结合成新评估给予征收补偿；安置的产业发展用房，人均 7 平方米以内房款按建安成本收取；超过人均 7 平方米部分收取用地综合成本价（包括建安成本、土地出让金；村集体经济组织原用房土地性质为国有出让的不再收取土地出让金）。

（八）村集体工业用地的补偿

批准使用的村集体工业用地按《永康市工业用地收储暂行规

定》（永政办发〔2022〕38号）补偿标准进行货币补偿。其他村集体工业用地，在规定时间内自行拆除的，可参照小微园政策关于工业用地遗留问题处置方式给予同等价值的权益

（九）其它补偿

1. 水电“一户一表”、管道煤气初装费按如下标准补偿：

（1）自来水“一户一表”：每户补偿 850 元。

（2）电“一户一表”：每户补偿 240 元。

（3）管道燃气设施改造费补偿标准：多层、高层住宅套房 1500 元/户，排屋、别墅 3500 元/户。

2. 电话、宽带移机：每门补偿 108 元。

3. 数字电视补偿费：每户补偿 150 元。

4. 空调移机补偿费：每台补偿 500 元。

5. 热水器拆装费：空气能热水器、太阳能热水器每台补偿 500 元，燃气、电热水器每台补偿 200 元。

上述条款中未尽事项，可由双方协商确定补偿价格。协商不成的，由具有相应资质的评估机构进行评估，并按照评估结果给予补偿。

被征收人选择房票安置的，固定电话、网络、数字电视、空调、空气能热水器、太阳能热水器、电（燃气）热水器拆装补偿费，按 1 次补偿；选择房屋水平套房和综合安置的，按 2 次补偿。

三、征收奖励

（一）评估奖励

被征收人在规定期限内，完成被征收房屋评估工作的，每户奖励 10000 元。

（二）签约奖励

签约期限为 45 天，第一阶段 30 天，第二阶段 10 天，第三阶段 5 天，每个阶段具体时间另行公布。

被征收人在规定阶段内签订房屋征收补偿协议的，根据原房屋合法建筑面积按以下标准给予奖励：第一阶段签约的，按 400 元/平方米的标准奖励；第二阶段签约的，按 200 元/平方米的标准奖励；第三阶段签约的，按 100 元/平方米的标准奖励。未在规定期限内签约的无奖励。

签约时间排序（包括区域内国有与集体土地上房屋；签约时间相同的，按腾空时间排序，下同）为安置房抓顺序阄的顺序；按签约时间排序，可优先领取补偿款，被征收人每户可优先选择一个车位。具体操作办法在选房方案中制定。

（三）腾空奖励

腾空期限为 30 天（具体时间另行公布）。被征收人在规定期限内腾空房屋、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、电费等费用的，根据原房屋合法建筑面积按以下标准给予奖励：第 1 天到第 20 天腾空的，按 400 元/平方米的标准奖励；第 21 天到第 26 天腾空的，按 200 元/平方米的标准奖励；第 27 天到 30 天腾空的，按 100 元/平方米的标准奖励。

（四）临时过渡奖励

临时过渡奖励按被征收房屋合法建筑面积每平方米每月5元计算。被征收人选择水平套房安置或综合安置的，临时过渡奖励自房屋通过腾空验收之月起至安置房交付后，再加6个月计算。被征收人选择房票安置的，临时过渡奖励按6个月计算。

（五）土地征迁奖励

被征收人在签约第一阶段（第1天到30天），签约率达到92%，且村集体配合完成集体土地征收工作的，按每户10000元给予征迁奖；在签约期满之日签约率达100%，再增加每户5000元的征迁奖。

（六）其他奖励

1. 被征收房屋建筑面积超过按合法建筑占地1:4.5计算后的未经产权登记部分，按重置价结合成新的80%计算价值予以奖励，不享受其他权益。

2. 被征收人每户可选择按10万元购买一个车位；或选择租用一个人防车位，租期20年，租金3万元/个，租期届满后，原承租人可优先续租，续租租金按续租时点市场评估价的70%计算。购买或租用第2个及以上车位的按市场评估价计算。

（七）被征收房屋未在规定期限内通过腾空验收的，不享受评估奖励、签约奖励、腾空奖励、临时过渡奖励、土地征迁奖励及其他奖励。

四、产权认定

（一）已经产权登记的房屋，按产权登记情况认定。

（二）下列未经产权登记的房屋经认定，公示（5个工作日）

无异议的，可参照合法产权予以补偿。

1. 1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施前建设的房屋，且至今为止未拆（改、翻）建的，提供公社（革命委员会）、村级（大队）批准书、民政局或农业局建房批准书、违章罚款发票及房屋买卖、交换、继承等证明材料；无法提供上述材料的，由使用权人如实填写《不动产权属申述书》，经村经济合作社和街道办事处签署意见并加盖公章，按实际使用面积予以确认。

2. 1982年2月13日至1998年12月31日期间建设的房屋，提交农业局、土管局或乡镇政府的建房批准书、没收作价发票或经乡镇审批的房屋调剂批准书或完税证明、没收拍卖文件及其收款发票等材料予以确认。

3. 1999年1月1日以后建设的房屋，提交镇（街道）或相关部门的建房批准文件或处罚决定书及没收作价发票等材料予以确认。

（三）特殊事项的产权认定

1. 已经分别登记的房屋所有权和土地使用权用途不一致的房屋，按土地使用权登记的用途确认；土地登记未记载用途或未办理土地登记的，按照原批准的用途确认。

2. 已办理房屋所有权登记，但未办理土地使用权登记的，应提供土地使用权的相关权源依据予以认定。

3. 已办理土地使用权登记或可以确认合法建筑占地面积，

但房屋所有权未登记的：1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施起至1993年11月1日《村庄和集镇规划建设管理条例》实施前建房，在1993年11月1日后未发生变化的，根据已确定合法建筑占地范围内的房屋建筑面积（建筑占地垂直部分）确定房屋所有权；对超过已确定合法建筑占地范围的房屋建筑面积不予确定房屋所有权。1993年11月1日之后建房的，现状房屋建筑面积小于合法建筑占地4.5倍的，按现状确认房屋所有权；现状房屋建筑面积大于合法建筑占地4.5倍的，按合法建筑占地4.5倍确认房屋所有权。

4. 经司法途径取得的房屋，当事人属本村集体经济合作社社员的，提供判决书、协助执行通知书等司法文书，并缴纳相关税费后予以认定；当事人属非本村集体经济合作社社员的，提供判决书、协助执行通知书等司法文书，在补缴土地出让金（土地出让金按城中村改造启动公告发布之日标定地价的60%收取）及相关税费后，按国有出让土地上房屋予以补偿。

5. 在南苑区块旧城区改建项目城中村改造启动公告发布之日（2022年6月6日）前买卖的房屋，买方有三证（房产证、土地证、契证）之一，经查阅登记簿，房屋权属关系变动清晰的，由买方出具书面具结书并单方申请办理房地权利主体一致的不动产登记，经公示（5个工作日）无异议或异议不成立的，核准登记。买方属本村集体经济合作社社员，按集体土地上房屋予以补偿；买方属非本村集体经济合作社社员，在补缴土地出让金（土

地出让金按城中村改造启动公告发布之日标定地价 60%收取)及相关税费后,按国有出让土地上房屋予以补偿。

6. 上世纪 90 年代土地登记中,依据非农业户口登记为国有土地的:继承祖上遗产取得的土地使用权,经当事人申请可按集体土地上房屋予以补偿;非农业户参与分家取得的土地使用权,经当事人申请并同意退还给原使用权人的,可按集体土地上房屋予以补偿。

7. 对未列入本方案认定范围的历史遗留问题,依法进行调查、认定和处理。

(四)城中村改造范围内分家析产涉及住房补助的按照《永康市城中村改造住房困难户房屋补助细则》执行;其他分家析产应按自然间或按层进行分拆。继承涉及析产的,应按自然间或按层进行分拆。男性年满 22 周岁、女性年满 20 周岁(以南苑区块旧城区改建项目城中村改造启动公告发布之日为准)方可参与分家析产。

五、安置政策

(一)安置方式

城中村改造安置方式分为水平套房安置、综合安置、房票安置,由安置对象自愿选择一种方式安置。

1. 水平套房安置:安置对象根据确定的安置权益面积,按安置房分配细则选房。

2. 综合安置:安置对象根据确定的安置权益面积,可以选

择不超过 90 平方米的安置权益面积由政府回购，其他安置权益面积选择水平套房安置。

政府回购价格按该区块城中村改造启动公告发布之日类似房地产市场评估价扣除应补缴的住宅用地土地出让金确定。

3. 房票安置：按《永康市房屋征收补偿房票安置办法（试行）》执行。住房困难户房屋补助对象不得选择房票安置。

（二）权益面积

1. 村集体经济合作社社员的合法住宅，以户为单位，建筑占地面积在 100 平方米（含）以下的，按 1:4.5 计算安置权益面积；建筑占地面积超过 100 平方米的，超出部分按 1:2 计算安置权益面积。

2. 非村集体经济合作社社员的合法住宅，以户为单位，建筑占地面积在 80 平方米（含）以下的，按 1:4.5 计算安置权益面积；建筑占地面积超过 80 平方米的，超出部分按 1:2 计算安置权益面积。

3. 经登记或认定的房屋建筑面积超过按以上标准计算的安置权益面积部分，按 2:1 计算安置权益面积。

4. 经乡镇政府或相关部门批准、处罚的天井面积计入建筑占地面积。

5. 城中村改造范围内人均安置权益面积不足 60 平方米的，可申请补足 60 平方米。补助对象、补助限额、认定标准、分家析产、实施程序等按《永康市城中村改造住房困难户房屋补助细

则》执行。

6. 城中村改造范围内同一产权人（包括夫妻双方）的所有权益面积合并安置。

7. 村集体经济组织原用房可选择房屋合法建筑面积 1:1 安置产业发展用房，也可选择房屋合法建筑占地面积的 1:2.5 安置产业发展用房。村集体经济组织用房少于人均建筑面积 7 平方米的按人均建筑面积 7 平方米予以补足产业发展用房。

（三）安置地块

安置房位于南苑区块旧城区改建项目范围内（丽州南路—千鸿路—城南路—永康江（南溪）合围区域），土地性质为国有出让，建筑面积分为 60 平方米、75 平方米、90 平方米、110 平方米、130 平方米和 150 平方米等六种户型的水平式住宅套房。安置套房的建筑面积以实测面积为准。房屋交付时间自被征收人搬迁之月起 36 个月内。

（四）安置对象

1. 改造范围内有合法房地产权的村集体经济合作社社员；
2. 改造范围内有合法房地产权的非村集体经济合作社社员；
3. 城中村改造住房困难户房屋补助对象。

（五）安置房房款结算

安置房按安置权益面积收取住宅用地综合成本价，综合成本价按每平方米 3971 元收取。

因户型关系超出安置权益面积，超出部分的房款按安置房市

场评估价收取；因户型关系不足安置权益面积，不足部分按安置房市场评估价给予货币补偿。

政府回购房款和安置房房款在回迁安置时一并结算。

（六）补偿款结算

被征收人选择房票安置，在规定时间内完成评估、签订附生效条件的城中村改造征地补偿安置协议书并通过腾空验收的，在30日内交付房票，支付房屋评估补偿款（包括房屋重置、室内装饰装修、地面附着物等评估价值）、征收奖励及搬迁费、临时安置费、停产停业损失等补偿款。

被征收人选择水平套房安置或综合安置，在规定时间内完成评估、签订附生效条件的城中村改造征地补偿安置协议书并通过腾空验收的，在30日内支付征收奖励及搬迁费、停产停业损失等补偿款；临时安置费和临时过渡奖励逐年支付；房屋评估补偿款（包括房屋重置、室内装饰装修、地面附着物等评估价值）在回迁安置时一并结算。

六、达不成补偿协议的规定

征收土地申请经依法批准后，对个别未签订征地补偿安置协议的，市人民政府应当在土地征收公告之日起60日内作出征地补偿安置决定。

个别未达成征地补偿安置协议的被征收土地所有权人、使用权人在征地补偿安置决定规定的期限内不腾退土地和房屋，也不在法定期限内申请行政复议或者提起行政诉讼的，由市人民政府

依法申请人民法院强制执行。

七、子女就学相关规定

被征收人凭户口本、城中村改造征地补偿安置协议书和街道审核证明，可在原学区办理子女入学手续。选择房票安置的，保留入学资格三年（从搬迁之月起计算）。

八、其他事项

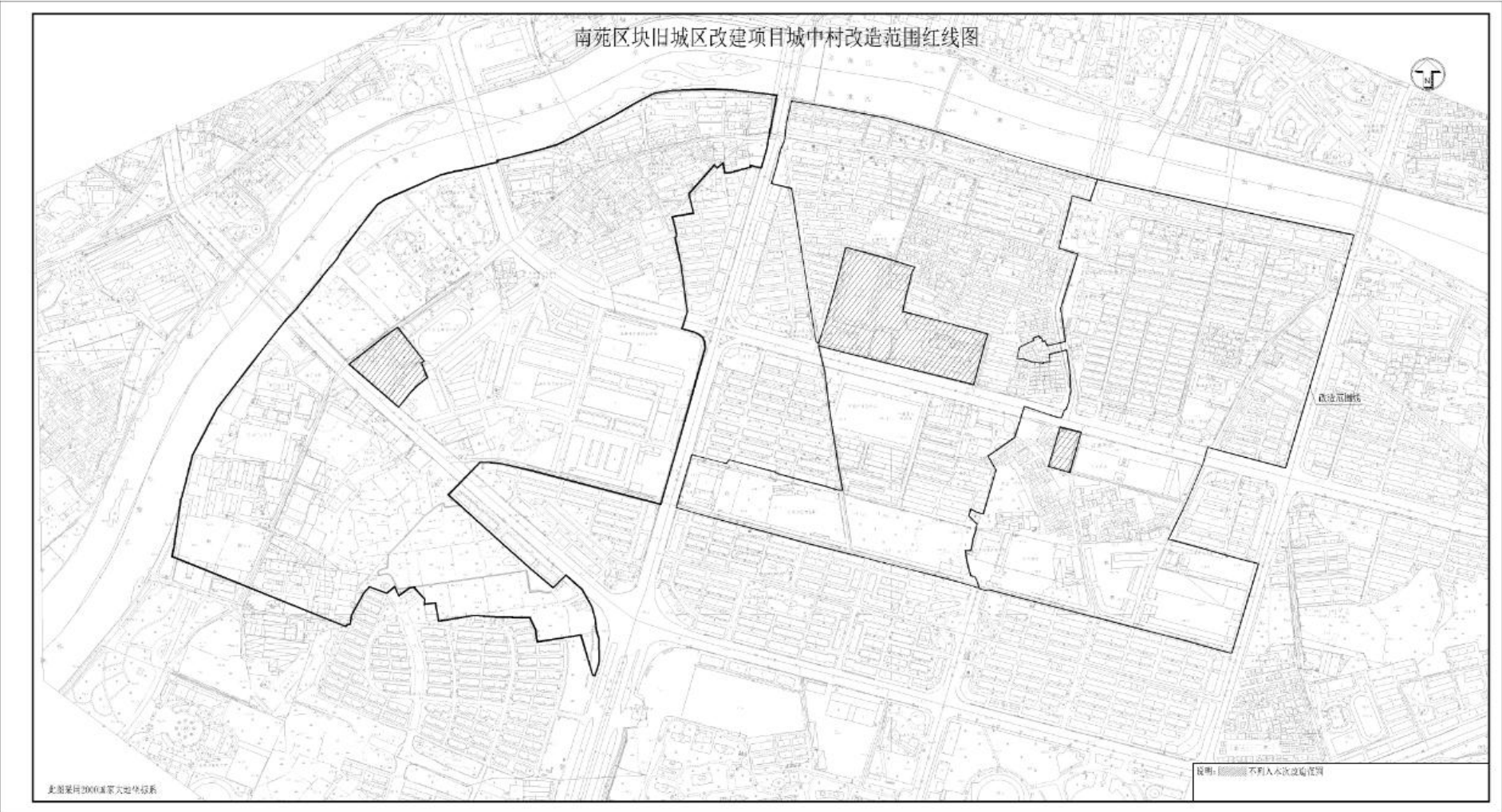
（一）过渡方式。过渡期限内的周转用房由被征收人自行解决。

（二）在城中村改造范围内同一产权人（包括夫妻双方）的所有集体土地上房屋合并为一户计算搬迁费、评估奖励。

（三）本方案未尽事宜，按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《浙江省土地征收程序规定（试行）》《永康市城中村改造实施办法》等有关规定执行。

- 附件：1. 南苑区块旧城区改建项目城中村改造范围红线图
2. 南苑区块旧城改建项目临街临巷补偿指导价

附件 1



附件 2

南苑区块旧城改建项目临街临巷补偿指导价

类别	路段、区块	补偿标准 (元/平方米)
临街 补偿	丽州南路北段	1811
	永富路	2138
	广场路	2516
	紫微路	1626
	华丰路	2930
	南苑路（东至丽州南路、西至紫微路）	3175
临巷 补偿	南苑区块（东至丽州南路北段、南至华丰路、西至广场路、北至江滨南路）	1391
	华丰菜场区块（东至丽州南路北段、南至城南路、西至解放南路北段、北至华丰路）	886
	华溪、中医院区块（东至广场路、南至华丰路、西至紫微路、北至江滨南路）	1366
	鲜花市场区块（东至解放南路北段、南至城南路、西至紫微路、北至华丰路）	861
	下园朱区块（东至紫微路、南至华丰路、西北至规划中南苑路西段）	957
	农贸市场区块（东至紫微路、南至城南路、西至规划中南苑路西段、北至华丰路）	847

抄送：市纪委监委机关，市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市人武部，市法院，市检察院，各群众团体，各镇（街道、区），市政府各部门。

永康市人民政府办公室

2022 年 9 月 15 日印发

