附件

瓯海区梧田街道寮东村城中村改造工程征收

集体土地涉及房屋补偿实施方案

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》等法律、法规，为做好梧田街道寮东村城中村改造工程范围内征收集体土地涉及房屋补偿工作，充分维护房屋所有权人的合法权益，现按照《温州市市区征收农民集体所有土地管理办法》（温政令〔2014〕143号）、《温州市人民政府关于规范温州市区征收集体土地涉及房屋补偿工作的实施意见》（温政发〔2013〕101号），参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》（浙江省人民代表大会常务委员会公告第14号）、《温州市区国有土地上房屋征收与补偿办法》（温政令第1号）、《瓯海区城市建设房屋征收、城中村改造、农房改造集聚建设补偿实施办法》（瓯委办发〔2013〕47号）等有关规定，结合梧田街道实际，特制定本实施方案。

一、征收集体土地涉及房屋补偿范围

瓯海区梧田街道寮东村城中村改造工程征收集体土地涉及房屋补偿范围为该项目土地征收勘测定界图（温州市瓯越土地勘测有限公司：NZ-2017-008、NZ-2017-037）范围内集体土地上房屋。

二、房屋征收机构和实施单位

（一）房屋征收机构：温州市瓯海区人民政府房屋土地征收管理办公室。

（二）实施单位：梧田街道办事处。

三、征收集体土地涉及房屋补偿时间及安置地块

实施期限、评估奖励日、提前腾空奖励日、“并列第一”截止日以房屋补偿方案公告公布的时间为准。

安置地块：梧田街道寮东村地块（就地安置）。

四、征收集体土地涉及房屋补偿原则

（一）房屋面积与用途的认定

1.房屋的合法建筑面积，以《不动产权证书》或《房屋所有权证》载明的建筑面积为准。

2.未经登记的建筑认定参照《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》等相关规定执行，经查证认定为合法的，以实地测量的建筑面积为准。

3.被搬迁房屋用途以《不动产权证书》或《房屋所有权证》登记的用途为准。认定房屋用途以规划、国土资源部门提供的合法有效文件作为依据。

（二）房屋所有权人可以自行选择货币补偿或房屋产权调换。

（三）被搬迁房屋补偿包括合法房屋（含经查证认定为合法的房屋）价值的补偿、搬迁补偿、临时安置补偿及停产停业损失的补偿等。

（四）房屋征收机构与房屋所有权人就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立房屋补偿安置协议。

五、临时安置费和搬迁补助费

（一）合法产权建筑或经认定为合法的建筑，房屋所有权人自行解决周转用房的，其临时安置费按该项目征地补偿范围临时安置费标准给予补偿。

（二）房屋所有权人自行解决周转用房的，房屋征收机构从其搬迁之月起到安置房交付使用期间支付房屋所有权人临时安置费。住宅用房临时安置费标准：15元/月·㎡，营业用房临时安置费标准：40元/月·㎡。

（三）房屋所有权人选择房屋产权调换的，其中建设多层建筑作产权调换房屋的，房屋征收机构应当自房屋补偿方案公告之日起24个月内将房屋所有权人安置完毕；建设高层建筑作产权调换房屋的，房屋征收机构应当自房屋补偿方案公告之日起36个月内将房屋所有权人安置完毕。

房屋征收机构超过房屋补偿安置协议规定的过渡期限未提供安置用房的，自逾期之月起按照逾期当年标准的2倍支付临时安置费。安置房交付后房屋征收机构再按当年标准支付房屋所有权人6个月临时安置费。

房屋所有权人选择货币补偿的，房屋征收机构按规定一次性支付房屋所有权人6个月临时安置费。

（四）房屋征收机构应支付房屋所有权人搬迁费。住宅用房搬迁费按以下标准发放：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 住宅用房 建筑面积 | 100㎡以下 | 100㎡（含）—200㎡以下 | 200㎡及以上 |
| 搬迁费标准 | 1000元 | 1200元 | 1500元 |

选择房屋产权调换的，安置房交付时按上述标准再次支付搬迁费。

（五）其他补偿标准

1.水、电总表（分表由房屋所有权人自行拆除）统一由水务部门和电业部门拆除注销，对房屋所有权人独立报装的水表、电表、有线电视、电话等，按如下标准给予补偿：

（1）电表单相为210元/只，三相为700元/只。

（2）电话（凭报停或移机证明）108元/台。

（3）有线电视（凭有线电视站证明）300元/户。

（4）独立报装的水表补偿780元/只。

（5）管道燃气的补偿标准为2400元/户。

原水费、电费、煤气费等费用由房屋所有权人在领取搬迁腾空顺序号时一次性缴清。新安置房交付时，由实施单位报装水、电表，其报装费用由房屋所有权人自行承担。

2.房屋附属物（绿地<含园林设施>、围墙、室外水泥地坪、水井、化粪池等）根据市场评估价格予以货币补偿。

六、评估有关规定

（一）对被搬迁房屋价值的补偿（包括房屋室内装饰装修的补偿），不得低于房屋补偿方案公告之日被搬迁房屋类似房地产的市场价格。被搬迁房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构参照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。

对评估确定的被搬迁房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

（二）房地产价格评估机构应当由房屋所有权人协商选定；在规定时间内协商不成的，由房屋征收机构从报名的具备相应资质的房地产价格评估机构中随机确定。

参加随机确定的房地产价格评估机构不得少于三家。房屋征收机构应当提前三日在该项目征地补偿范围内公告房地产价格评估机构随机确定的时间和地点。随机确定时可邀请房屋所有权人代表、被搬迁房屋所在地街道办事处以及社区、村委会代表等参加或者由公证机构现场公证。

（三）房地产价格评估机构、房地产估价师、房地产价格评估专家委员会成员应当独立、客观、公正地开展房屋评估、鉴定工作，并对出具的评估、鉴定意见负责。任何单位和个人不得干预房屋评估、鉴定活动。与征地涉及房屋补偿当事人有利害关系的，应当回避。

七、住宅用房补偿有关规定

（一）合法建筑或未经登记的建筑经认定为合法建筑的房屋所有权人选择货币安置的，其旧房由具有法定资质的房地产评估机构进行评估后补偿。

（二）房屋所有权人选择房屋产权调换的，房屋合法面积（包括未经登记的建筑经查证认定为合法的）均以1:1.25（0.25为公摊部分的换算系数）确定安置建筑面积。被搬迁房屋与住宅安置房合法面积部分价值由同一家房地产价格评估机构以房屋补偿方案公告之日为评估时点，采用相同的方法、标准评估确定，并计算、结清差价。0.25系数换算的部分，按3800元/㎡结算。

（三）因安置房套型设计原因，高层安置房套型面积超出协议安置面积10㎡以内（含）的，多层安置房套型面积超出协议安置面积5㎡以内（含）的，按3800元/㎡结算，其余超出部分建筑面积均按实际安置当年房地产市场评估价结算。

（四）房屋所有权人要求分套安置的，在房源许可情况下，经实施单位审核同意后可办理分套手续，分套后每套住宅建筑面积不得小于80㎡。

八、营业房补偿有关规定

（一）营业用房的认定

房屋的用途以《不动产权证书》或《房屋所有权证》登记的用途为准。营业用房的认定以规划、国土资源部门提供的合法有效文件作为依据。

（二）住宅变更营业房的认定参照《温州市区国有土地上房屋征收与补偿办法》有关规定执行。

（三）房屋所有权人选择货币补偿的，营业用房的货币补偿金额由房地产评估机构评估确定。

（四）房屋所有权人选择房屋产权调换的，房屋征收机构应当提供用于产权调换的营业安置房，并与房屋所有权人计算、结清被搬迁房屋价值与营业安置房价值的差价。

九、补助和奖励办法

房屋所有权人在规定时间内，与房屋征收机构签定房屋补偿安置协议并搬迁腾空房屋的，可给予以下补助与奖励政策：

（一）选择货币补偿的，住宅房屋所有权人在“并列第一”期限前签订协议并搬迁腾空房屋，可给予以下奖励：

1.房屋所有权人符合政策规定可按“一增三”方式安置的， “一增三”政策享受的增购面积可给予货币补偿，货币补偿金额按被搬迁房屋比准价扣减“一增三”增购部分价格确定。

2.可按照被搬迁合法房屋价值（含装饰装修补偿，不含附属物补偿和合法房屋基底增购面积补偿）的15%给予奖励。

3.房屋所有权人在领取货币补偿款之日起12个月内在瓯海区范围内购买一手商品房（含政府安置多余上市公开销售房源）、二手房、拍卖房的（包括住宅、营业用房、办公用房）,可给予购房补助。

新购房屋金额高于被搬迁房屋货币补偿金额（含奖励）的，按货币补偿金额的10%给予补助；新购房屋金额低于被征收房屋货币补偿金额（含奖励）的，按新购房屋价值的10%给予补助。

（二）选择房屋产权调换的，住宅房屋所有权人在“并列第一”期限前签订协议并搬迁腾空房屋，可给予以下奖励：

1.其合法房屋与安置用房等面积部分按2850元/㎡与旧房重置价结合成新结算差价。重置价标准：钢混（框架）结构1500元/㎡，砖混结构1300元/㎡，砖木结构1100元/㎡。

2.1990年3月31日前建造的未取得土地手续的未登记房屋，及1990年3月31日前建造的其他附属用房（高度需达到2.2米，且现状为居住房屋），可给予等面积确定安置建筑面积，价格按3000元/㎡结算。

3.房屋所有权人系本村在册常住农业户口，且宅基地（房屋）属原始取得的，可按其房屋的合法宅基地建筑基底面积不大于三倍标准，确定安置建筑面积（简称“一增三”）。超出合法面积的增购部分价格按5130元/㎡结算。

4.房屋所有权人系本村在册常住农业户口的，可按在册常住农业户口人均建筑面积30㎡确定安置的建筑面积（简称“人均面积”），房屋所有权人系非农业户口的，可按人均建筑面积 20 ㎡确定安置建筑面积，另有房屋应合并计算。超出合法面积的增购部分价格按5130元/㎡结算。

人口认定按照《瓯海区城市建设房屋征收、城中村改造、农房改造集聚建设补偿实施办法》（瓯委办发〔2013〕47号）有关规定执行。

5.在提前腾空奖励期限内腾空搬迁的合法住宅房屋，给予奖励100元／㎡。

6.被搬迁合法住宅房屋在评估奖励日前由房地产价格评估机构评估，并经房屋所有权人确认的，每户可给予100元/㎡的奖励。

（三）在提前腾空奖励期限内腾空搬迁的合法商业用房，每户给予奖励3000元。

十、安置用房认购原则

（一）房屋征收机构对在房屋补偿方案公告的“并列第一”截止日前搬迁腾空房屋的房屋所有权人发给“并列第一”搬迁腾空顺序号，对在房屋补偿方案公告的“并列第一”截止日后搬迁腾空房屋的房屋所有权人按照实际搬迁腾空先后时间发给搬迁腾空顺序号。

（二）安置房认购时，先由持有“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认购安置房，然后由在房屋补偿方案公告的“并列第一”截止日后搬迁腾空房屋的房屋所有权人按实际搬迁腾空顺序号在剩余的安置房源中认购。

十一、本实施方案未详之处，按照国务院、省、市、区有关规定执行。