

温州市瓯海区人民政府文件

温瓯政发〔2023〕162号

温州市瓯海区人民政府 关于印发温州市瓯海区征收集体土地涉及房屋 补偿实施细则的通知

各街道办事处、泽雅镇人民政府，区政府直属各单位，市派驻瓯海各工作单位：

《温州市瓯海区征收集体土地涉及房屋补偿实施细则》已经区政府第三十六次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

温州市瓯海区人民政府

2023年12月22日

（此件公开发布）

温州市瓯海区征收集体土地涉及房屋补偿 实施细则

为规范瓯海区行政区域范围内征收集体土地涉及房屋补偿工作，保障房屋所有权人的合法权益，根据《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）等相关规定，结合我区实际，制定本细则。

第一章 总 则

第一条 合法房屋的权属、面积和用途以房屋权属证书或其他合法凭证记载的内容确定。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。房屋登记未记载用途，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。

第二条 对未依法登记取得房屋权属证书的未经登记房屋，其权属、面积和用途，以调查结果并结合相关历史资料确定。未经登记房屋的调查和认定标准，按照市、区未经登记建筑认定相关规定执行。

第三条 房屋所有权人可选择货币补偿或产权调换。房屋补偿包括其合法房屋及视同合法房屋（含房屋占用的宅基地）（以下简称合法房屋）价值的补偿、搬迁补偿、临时安置补偿、非住宅停产停业损失补偿等。

第四条 原旧房与产权调换房屋的价值，均由房地产价格评

估机构以征地补偿安置方案公布之日为评估时点评估确定。

第五条 涉及多人共有的住宅中堂、厅堂等用房，各共有人在征收范围内另有房屋的，该共有房屋应按份额计入共有人各自房屋一并安置。房屋所有权人在征收范围内有多处房屋被征收的，应合并计算安置。

第六条 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、租赁等涉及补偿情况的调查，向实施单位提供房地产登记权证、工商营业执照等与房屋调查相关的材料。拒不配合实施单位调查或无正当理由未能及时提供相应材料的，相应不利后果由房屋所有权人自行承担。

第二章 住宅用房补偿及奖励补助

第七条 房屋所有权人选择货币补偿的，其合法房屋由具有相应资质的房地产价格评估机构进行评估后予以补偿。具体补偿、奖励和补助等按照《温州市瓯海区房屋征收住宅市场化安置实施细则（试行）》（温瓯政办发〔2015〕122号）相关规定执行。

第八条 房屋所有权人选择货币补偿的，实施单位在房屋所有权人腾空搬迁房屋并交付验收后按规定一次性支付6个月临时安置费和一次搬迁费。

第九条 房屋所有权人选择产权调换的，安置在征地补偿安置方案中确定的安置地块内。产权调换房屋建筑面积原则上不小于旧房合法房屋建筑面积。房屋所有权人应按实计算、结清新旧

房屋价值的差价。

第十条 合法住宅用房的搬迁费按合法房屋建筑面积结合搬迁费标准计算，且每户每次不低于 1000 元，具体标准在征地补偿安置方案中确定。实行产权调换的，搬迁费计算两次。

第十一条 选择产权调换的，过渡期限为房屋所有权人签约腾空房屋并交付验收合格之月起 24 个月；产权调换房屋为高层建筑的，过渡期限为房屋所有权人签约腾空房屋并交付验收合格之月起 36 个月。过渡期间周转房原则上由房屋所有权人自行解决。过渡期间临时安置费根据合法房屋建筑面积结合临时安置费标准计算，具体标准在征地补偿安置方案中确定。

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两倍支付临时安置费。由实施单位提供周转房的，除继续提供周转房外，还应当自逾期之月起按照逾期当年标准支付临时安置费。

实行产权调换的，产权调换房屋交付后再按产权调换房屋实际交付当年标准一次性计算 6 个月临时安置费。

第十二条 房屋所有权人选择产权调换的，非公寓式套房合法房屋建筑面积部分均以 1:1.25(0.25 为公摊部分的换算系数)给予安置建筑面积。旧房为公寓式套房的，按合法套内建筑面积 1:1.25 外加原房屋公摊建筑面积给予安置建筑面积。

第十三条 房屋所有权人选择产权调换，且在规定的期限内签订房屋补偿协议并按期搬迁腾空，经实施单位验收合格的，合

法房屋部分可按照下列规定给予奖励、补助，并按下列方式结算差价，具体标准在征地补偿安置方案中确定。

（一）可根据签约腾空的不同时间段，按合法房屋面积给予签约腾空奖励，奖励标准上限为 1300 元/m²，具体在征地补偿安置方案中确定。

（二）应安置建筑面积可按下列方式之一奖励计算确定：

1. 1:1 等面积方式：按合法房屋建筑面积确定应安置建筑面积。

2. “一增三”方式：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，可按合法宅基地建筑基底面积不大于三倍标准，确定应安置建筑面积。

混合户（指房屋所有权人系征收范围内非农业户口，但其家庭成员中有常住农业户口），选择“一增三”可按比例计算应安置建筑面积。家庭成员中现在党政机关、国有企事业单位的在编工作人员或已享受过政府住房优惠政策的人员除外。

3. “人均面积”方式：在册常住农业户口可按人均建筑面积 30 m²，属地非农业户口按人均建筑面积 20 m²确定应安置建筑面积（简称“人均面积”）。具体人口认定按照第三章人口认定执行。

选择“人均面积”方式的，计入“人均面积”人口数的人员（包括配偶）其另有房屋（含在已有房屋被其他建设项目部分征收并安置的）应合并计算。房屋所有权人在瓯海区范围内已有房

屋被其他项目征收并安置的，被征收房屋选择“人均面积”方式计算应安置建筑面积的，应扣减原已安置建筑面积后予以安置。

（三）按本款第二项计算应安置建筑面积的，应安置建筑面积购买价格以及原旧房补偿标准按下列规定计算：

1. 合法房屋与安置房等面积部分，按 3350 元/m²与旧房重置价结合成新结算差价。0.25 系数换算部分，按 4500 元/m²结算。

重置价标准为：钢混（框架）结构 1500 元/m²，砖混结构 1200 元/m²，砖木结构 1000 元/m²。

2. “一增三”“人均面积”确定应安置面积中超出合法房屋建筑面积的部分，按征地补偿安置方案公布之日新建划拨土地安置房市场评估价 60% 计算（上限 6000 元/m²，下限 4500 元/m²），具体标准在征地补偿安置方案中确定。

（四）在房源许可的情况下，每户可增购 50 m² 以内的建筑面积，价格按征地补偿安置方案公布之日新建划拨性质土地安置房市场评估价 80% 计算，且户增面积不大于被征收房屋合法面积。

《温州市区城市建设房屋征收城中村改造农房集聚建设补偿实施办法》（温政发〔2012〕19 号）实施之日起，房屋所有权人在瓯海区行政区域内有多处合法住宅用房（含视同合法）分不同时间段被多次征收的，只能享受一次户均增购。未经登记建筑认定为合法的，原则上应当与其本人或者家庭成员的房屋合并计算户增。涉及中堂、附属用房等不得单独计算户增。

第十四条 经依法认定后，合法房屋外的其他房屋符合下列

情形的，可按照下列规定给予购买及结算，但不能享受 0.25 公摊系数、户均增购等相关优惠奖励政策。

（一）1987 年 1 月 1 日至 1990 年 3 月 31 日之间建造的未取得土地手续的未经登记房屋及 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），可给予等面积安置建筑面积，价格按 3350 元/m²结合重置价结算，并计算临时安置费和搬迁费。

（二）整体建造于 1990 年 4 月 1 日至 1998 年 11 月 30 日的未经登记房屋且房屋均不符合未经登记建筑认定标准中认定合法情形的但已经取得住宅用途的宅基地使用权手续，可等面积确定安置面积但最多不大于在合法宅基地使用权手续内的房屋基底面积的三倍，按 3350 元/m²结算。

（三）整体建造于 1998 年 11 月 30 日后的未经登记房屋且房屋均不符合未经登记建筑认定标准中认定合法情形的但已经取得住宅用途的宅基地使用权手续，可等面积确定安置面积但最多不大于在合法宅基地使用权手续内的房屋基底面积的三倍，价格按征地补偿安置方案公布之日安置房市场评估价 70% 结算。

第十五条 房屋所有权人，可申请产权调换安置权益回购，安置权益回购金额根据征地补偿安置方案公布之日区域安置地块的安置房市场评估比准价乘以回购面积再扣减应缴购房款后确定。权益回购金额不得超出应缴购房款金额，且直接抵扣应缴购房款。临时安置费按照回购和产权调换的安置权益所对应的旧

房建筑面积的比例计算。具体在征地补偿安置方案中确定。

选择产权调换安置权益回购的，不再享受《温州市区房屋征收市场化安置实施意见（试行）》（温政办〔2015〕66号）中有关货币补偿奖励与购房补助政策。

第十六条 产权调换住宅期房应安置建筑面积达到最小标准套型面积二倍的，房屋所有权人可选择分套安置。具体套型标准在征地补偿安置方案中确定。

采取分套安置的，在实施单位规定的期限内房屋所有权人应根据标准套型选择套型。未在规定的期限内选择并经催告后仍未选择的，安置套型由实施单位指定。

第十七条 按第十三条结算差价的产权调换房屋土地性质原则上为划拨，若产权调换房屋土地性质为出让的，房屋所有权人需缴纳划拨转出让的土地出让金。

第十八条 住宅房屋符合“住宅变更营业用房”条件的，具体参照《温州市区国有土地上房屋征收与补偿办法》第十六条规定执行。

第三章 人口认定

第十九条 人均面积安置的人口数，原则上以房屋所有权人户口簿上在册的直系血亲及配偶人数为依据。计入人均面积安置的人口其户口需登记在征收范围内，且未注销。人口认定时间节点以征地补偿安置方案公布之日为准。

第二十条 申请“人均面积”方式安置的，房屋所有权人应

当如实向实施单位提交本人及家庭成员户口簿、身份证、结婚证、住房情况等人口认定相关材料。

第二十一条 人口认定类别

（一）有下列情形之一的，经认定后，可计算人均面积安置人口数：

1. 婚娶而户籍未迁入的，在户口迁入后可计入该户人口数；出嫁而户籍未迁出的，本人可以计入该户人口，但不可单独立户。

2. 户籍关系外迁或被注销的义务兵和符合国家规定的初级士官（已提干的除外）、在读学生、援外工作人员、留学生、现正在服刑的人员。

3. 大、中专学校毕业生自主择业，其户口未予回迁的人员。

4. 已婚但尚未生育子女的，可增加1个人口数。仅生育一个子女（2015年12月31日前出生）的夫妇，其子女可计为2个人口数（子女已婚的除外）。

5. 离婚家庭，拥有房屋所有权的一方可按共同生活的在册人口计算。

（二）有下列情形之一的，经认定后，可按农业户口认定计算安置人口数：

1. 因服役“农转非”，退役时自主就业或回乡的；未予转迁回户口的退役士兵、复员士官，但系村集体经济组织成员的。

2. 瓯海区范围内因土地被征收而“农转非”的户籍，但未安置落实到单位工作，仍为村集体经济组织成员的人员。

(三) 关于华侨户计算人均面积人口数按《浙江省华侨权益保护条例》相关规定执行。

(四) 本细则所述的“农业户口”“非农业户口”均指《温州市人民政府关于进一步推进户籍制度改革的实施意见》(温政发〔2016〕26号)规定的2016年11月30日前的表述。户籍改革后出生登记的人口统一按登记时户口簿户主的户口类型认定并计算应安置面积。

第四章 营业、办公用房补偿及奖励补助

第二十二条 房屋所有权人选择货币补偿的,其合法房屋由具有相应资质的房地产价格评估机构进行评估后予以补偿。在规定的期限内签订房屋补偿协议并按期搬迁腾空,经实施单位验收合格的,按旧房市场评估价值的15%给予奖励。

实施单位在房屋所有权人腾空搬迁房屋并交付验收后按规定一次性支付6个月临时安置费和一次搬迁费。

房屋所有权人选择产权调换的,房屋所有权人应按实计算、结清新旧房屋价值的差价。原旧房与产权调换房屋的价值,均由房地产价格评估机构以征地补偿安置方案公布之日为评估时点评估确定。

第二十三条 合法营业、办公用房的搬迁费按合法房屋建筑面积结合搬迁费标准计算,具体标准在征地补偿安置方案中确定。实行产权调换的,搬迁费计算二次。

第二十四条 合法营业、办公用房的停产停业损失按旧房市

场评估价值 5%计算。房屋所有权人认为其停产停业损失超过前款规定计算补偿费的，应当向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。

第二十五条 选择产权调换的，过渡期限为房屋所有权人签约腾空房屋并交付验收合格之月起 24 个月；产权调换房屋为高层建筑的，过渡期限为房屋所有权人签约腾空房屋并交付验收合格之月起 36 个月。过渡期间临时安置费根据合法房屋建筑面积结合临时安置费标准计算，具体标准在征地补偿安置方案中确定。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两倍支付临时安置费。

实行产权调换的，产权调换房屋交付后装修期临时安置费按产权调换房屋实际交付当年标准一次性计算 6 个月。

第二十六条 房屋所有权人选择产权调换，且在规定的期限内签订房屋补偿协议并按期搬迁腾空，经实施单位验收合格的，按合法房屋面积给予签约腾空奖励，奖励标准上限为 1300 元/m²，具体在征地补偿安置方案中确定。

第二十七条 在房源许可的情况下，营业、办公用房选择货币补偿的，可以按照《瓯海区征收非住宅用房（营业房、办公用房和工业用房）功能置换住宅安置房实施意见》（温瓯政办发〔2020〕19 号）置换住宅安置房，具体在征地补偿安置方案中确定。

第五章 附则

第二十八条 征收工业用房，应当根据其合法用地面积结合用地性质、使用年限、建筑面积、建筑结构、建筑成新等因素，实行货币补偿或者房屋产权调换。具体补偿方式由区人民政府结合实际在补偿方案中确定。

第二十九条 除房屋外的地上附着物（包括道坦、围墙、矿渣、简易棚等）实行包干方式补偿，具体以省、市征地补偿文件为准。

不符合安置条件的其他用房不计算应安置面积，但给予一定经济补偿。补偿标准如下：

地下层（地下室）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；牲畜栏、茅房等其他附属用房统一按占地面积 155 元/m²的标准予以补偿；简易房按 80 元/m²的标准予以补偿。

第三十条 水、电总表（分表由房屋所有权人自行拆除）统一由水务集团公司和电业部门拆除注销，对房屋所有权人独立报装的水、电表、有线电视、电话等，房屋所有权人可持相关凭证至实施单位申请补助，标准如下：

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，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。

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承担。

第三十一条 选择产权调换的，应当按下列规定缴纳差价款：原旧房屋价值补偿金额（包括装修补偿金额等）及奖励作为第一期购房预交款；第二期购房款，由房屋所有权人在安置房认购定位前，按差额购房款的80%在实施单位公告通知规定的时间内支付给实施单位；第三期购房款，由房屋所有权人在安置房交付前实施单位公告通知的规定时间内与实施单位结清总差价款。

第三十二条 产权调换房屋实行“早搬迁先认购”的原则。

（一）房屋征收实施单位对在“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”的搬迁腾空顺序号，对在“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“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。

第三十三条 安置房认购定位通知书发出后，选择产权调换的房屋所有权人未在规定时间内参加安置房认购定位的，由实施单位指定安置房源并将指定的安置房源情况书面告知房屋所有权人。安置房建成交付时，经实施单位书面通知，房屋所有权人仍未在规定时间内办理安置房交付结算手续的，则规定时间届满之

日视为安置房交付之日，据此计算临时安置费。

具体安置认购方案另行编排组织实施。

第三十四条 本细则自 2024 年 1 月 22 日起施行。《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）不再执行。

抄送：区委各工作部门，区人大、政协办公室，区人武部、法院、
检察院，各人民团体。

温州市瓯海区人民政府办公室

2023 年 12 月 22 日印发
