文成县城市新区核心起步区综合开发项目-1项目征收集体土地涉及房屋补偿方案

（征求意见稿）

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》、《浙江省土地管理条例》等法律、法规规定，拟征收文成县城市新区核心起步区综合开发项目-1项目范围内集体土地。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，参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》，结合本项目的实际情况，拟定本补偿方案。

第一章 概 况

第一条 征地房屋补偿范围

康乐巷1号、4号、7号、9号、10号、11号、13号、15号、18号、19号、22号、23号、24号、25号、33号、40号、40-1号、42号、48号、49-4号、50号、52号、72号、76号；

县后巷1号、2号、3号、11号、12号、19号、21号、23号、28号、33号、41号、60号、61号；

栖云寺巷1-2号、1-3号、3号、4号、4-1号、6号、7-1号 、17号、17-1号、18号、19号、26号；

松山巷5号、6号、8号、9号、10号、10号后、16号；

临编9号、临编10号、临编11号、临编12号、临编13号。

以上门牌号包括弄内、分号等。

具体范围以文成县城市新区核心起步区综合开发项目-1项目征地房屋补偿范围红线图所示为准。

国有土地上房屋除外。

第二条 征地房屋补偿相关工作职责：

文成县自然资源和规划局负责征收农民集体所有土地的管理和监督工作。

文成县住房和城乡建设局负责征地房屋补偿的指导工作。

文成县大峃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。

第三条 征地房屋补偿实施单位依照本征地房屋补偿方案的规定与房屋所有权人签订补偿协议，给予公正、公平补偿，保障其合法权益；房屋所有权人依据改造的需要，在规定期限内完成签约、搬迁腾空任务。

第四条 征地房屋补偿时间

（一）签约期限：20XX年X月X日——20XX年X月X日下午5时。

（二）搬迁期限：20XX年X月X日——20XX年X月X日下午5时。

**第二章  被搬迁房屋补偿**

第五条 房屋所有权人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

（一）选择货币补偿的，选择货币补偿的被搬迁房屋价值由房地产价格评估机构按照相关评估办法评估确定。

（二）选择产权调换的，可选择下列安置方式之一计算应安置面积。

1、按被搬迁房屋合法及可视为合法的建筑面积1:1计算住宅应安置面积。

2、按被搬迁房屋合法及可视为合法的建筑占地面积1：3计算住宅应安置面积。

3、被搬迁房屋属套房的，按合法及可视为合法的建筑面积1：1计算住宅应安置面积。

第六条 选择第五条第（二）项第1目、第2目产权调换应安置面积计算方式的，不再安置底层房。可按被搬迁房屋底层建筑面积每平方米增购0.5平方米的底层应安置面积。该增购部分面积的房款按安置地块安置房市场评估价的55%优惠价结算。

第七条 附属房按建筑占地面积1：1计算附属房应安置面积。

附属房是指灰斗（农具房）、废弃栏舍、厕所等其他非居住性用房。

第八条 房屋所有权人在征地房屋补偿范围内的附属房应安置面积、底层应安置面积应与住宅应安置面积合并计算。认购的套数、套型由房屋所有权人按照总应安置面积确定，安置剩余面积少于最小设计套型50%的，给予货币结算。

安置房套型选择标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 安置剩余面积（㎡） | 40-80 | 80-100 | 100-120 | 120-130 |
| 最大可选套型面积（㎡） | 80 | 100 | 120 | 130 |

安置房房源：被征收人可选择就近安置，也可选择异地安置。

选择异地安置的，根据征地房屋补偿方案批复公告之日市场评估价等面积相互结算差价置换至县中心城区范围内可统筹安置地块剩余房源（由相应地块原安置户安置后的剩余房源）中安置。

县中心城区范围内可统筹安置地块包括以下四个项目：苔湖街棚户区（城中村）改造（二期）工程项目、龙船垟城中村改造项目二期、下沙垟城中村改造项目、二中片区城中村改造项目。

第九条 房款结算，被搬迁的房屋与安置房应相互结算差价。

（一）选择就近安置的，房款结算如下：

1、住宅应安置面积与被搬迁房屋面积相等部分，按每平方米1000元结算。住宅应安置面积超出被搬迁房屋面积部分，按每平方米1800元结算。实际安置面积超出住宅应安置面积部分按市场评估价执行。

2、附属房应安置面积按每平方米1800元结算。

（二）选择异地安置的，房款结算如下：

1、先根据本补偿方案产权调换相关应安置面积计算方式确定房屋所有权人在改造范围内安置房的总应安置面积以及该面积应交房款。

2、再根据本项目征地房屋补偿方案批复公告之日市场评估价确定改造范围内安置房和可统筹安置地块安置房市场评估价，通过等面积方式相互结算差价置换至可统筹安置地块剩余房源（由相应地块原安置户安置后的剩余房源）中安置。

第十条 被搬迁房屋建有不低于2.20米高度地下室的，每40平方米地下室可安排1个地下停车位。地下室面积超出40平方米的，超出部分面积按每平方米800元予以货币结算；地下室面积不足40平方米的，依据地下停车位市场评估价按比例结算差价。如地下室有合法产权登记手续的，再给予一次性补助3000元。

第十一条 搬迁费、临时安置费

（一）搬迁费按被搬迁房屋合法及可视为合法的建筑面积每平方米8元标准计算，不足1000元的，按1000元计算。选择产权调换的，回迁时再次支付搬迁费。

（二）临时安置费按被搬迁房屋合法及可视为合法的建筑面积每月每平方米8元标准计算，每月不足1000元的，按1000元计算。

临时安置费分期支付，第一期支付24个月临时安置费，24个月后的按实际月数支付临时安置费。自房屋所有权人签约腾空房屋并交付验收合格之月起36个月未交付安置房的，按文成县人民政府公布的当年最新标准2倍支付临时安置费。

安置房交付使用后，按安置房实际交付当年标准再发给房屋所有权人6个月装修期临时安置费。

第十二条 过渡期间的周转用房一般由房屋所有权人自行解决。确实有特殊原因本人无法解决的，由所在村居帮助解决，并扣减相应部分临时安置费。

第十三条 因征收实行产权调换造成歇业的，在临时安置费计发的基础上，再按被征收房屋底层的实际营业面积一次性计发每平方米500元的歇业补助费。

第十四条 电话、有线电视、空调、太阳能热水器按电话100元/台、有线电视100元/台、空调机200元/台、太阳能热水器200元/台的标准计算拆装补助费。

第十五条 征地房屋补偿范围内的房屋面积，按照被搬迁房屋的《房屋所有权证》或者其它合法房产凭证记载的建筑面积计算。产权证记载的面积与实际面积不相符的，可申请重新认定，以重新认定的面积计算应安置面积。

第十六条 对被搬迁房屋价值的补偿，不得低于征地房屋补偿方案批复公告之日被搬迁房屋类似房地产的市场价格，具体由房地产价格评估机构评估确定，室内装饰装修独立评估。安置房价值评估时点应当与被搬迁房屋价值评估时点一致，由同一家房地产评估机构选择同一评估时点，采用相同的方法、标准评估确定。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，对复核有异议的可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房屋价值及室内装饰装修评估、鉴定费用由委托人承担。但鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。复核评估费用由原房地产价格评估机构承担。

第十七条 改建区与非改建区的房屋所有权人进行产权调换的，调出改建区的房屋所有权人可享受不低于1000元的搬迁费和6个月每月不低于1000元的临时安置费，调入改建区的房屋所有权人与改建区房屋所有权人享有同等待遇。

第十八条 安置房相关契税、交易费、不动产权证书工本费等其他费用由房屋所有权人自行承担。

第十九条 被搬迁房屋土地属于集体土地性质的，以行政划拨方式安置。

第二十条 未经房屋建设审批相关部门批准建设或认定的房屋，不予评估补偿。未登记建筑经认定可视为合法的面积可作为产权调换的面积。

未经房屋建设审批相关部门审批擅自改成房屋的灰斗（农具房）、废弃栏舍、厕所等其他非居住性用房，按附属房补偿。

第二十一条 被搬迁单位的综合用房按实际建筑面积安置。被搬迁房屋面积与安置房的面积相等部分相互结算差价；实际安置面积超出被搬迁房屋面积部分按市场评估价结算；仓库及其它用房实行货币补偿，补偿金额由房地产评估机构评估确定。

第二十二条 村集体的综合用房，由征地房屋补偿实施单位与县直属职能部门共同组织调查，通过评估审核后，实行一事一议。

第二十三条 被征收工业用房可选择货币补偿方，被征收工业用房价值由具有法定资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。也可按下列规定产权调换为住宅安置房：

（一）按土地使用权证载明的面积，以每亩合法用地面积产权调换住宅安置房面积200㎡，并互不结算差价；

（二）被征收工业用房地上合法建筑的价值，根据房屋结构重置价结合成新率给予货币补偿，该货币补偿金额（含奖励，不含临时安置费和搬迁费）可用于折抵住宅安置房购房款；

（三）被征收工业用房地上合法建筑的价值范围内可按房屋征收决定公告之日住宅安置房市场评估价的70%优惠价结算；

（四）被征收人定位的住宅安置房建筑面积超出被征收房屋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房屋征收决定公告之日产权调换房屋市场评估价结算；

（五）住宅安置房的层次、朝向或区位差价待交付时另行按实结算；

（六）临时安置费和搬迁费根据本补偿方案第十一条标准支付；

（七）在规定签约期限内，第一批签订补偿协议的，根据产权调换住宅安置房面积给予15%奖励，并互不结算差价；第二批签订补偿协议的，根据产权调换住宅安置房面积给予10%奖励，并互不结算差价。

第二十四条 奖励与补助

（一）选择本补偿方案第五条第（二）项第1目、第2目产权调换应安置面积计算方式,且按期签约的，可申请增购住宅应安置面积，增购后住宅总应安置面积最多不超过被搬迁房屋合法及可视为合法的建筑占地面积的5倍；选择第五条第（二）项第3目产权调换应安置面积计算方式的，且按期签约的，可按被搬迁房屋合法及可视为合法的建筑面积25%增购应安置面积。

上述增购部分面积的房款均按安置地块安置房市场评估价的55%优惠价结算。

（二）选择产权调换，且在规定签约期限内，第一批签订补偿协议的，根据被搬迁房屋合法及可视为合法的建筑面积给予500元/平方米奖励；第二批签订补偿协议的，根据被搬迁房屋合法及可视为合法的建筑面积给予300元/平方米奖励。

（三）选择产权调换，且按期签约并在规定期限内腾空的，每自然间（套）被搬迁房屋奖励4000元。

（四）选择产权调换，且按期签约的，实际安置面积超出总应安置面积在10平方米内的，按市场评估价55%的优惠价结算，超出10平方米的部分按市场评估价结算。

（五）按规定时间参加摸文定位和结算房款的，每套安置房奖励1000元。

（六）选择货币补偿的，依据本补偿方案产权调换相关标准一次性补助6个月临时安置费、一次搬迁费及室内装饰装修价值。

货币补偿及奖励补助等款项自本征收项目腾空截止期限届满之日起6个月内支付。

第二十五条 不按规定时间签订补偿协议和搬迁腾空的，不得享受安置房优惠价政策，执行市场评估价。

第二十六条 安置房认购定位通知公告发出后，选择产权调换的房屋所有权人未在公告规定的时间内参加安置房认购定位的，由征地房屋补偿实施单位和建设单位指定安置房源。

**第三章 法律责任**

第二十七条 在征地房屋补偿方案批复公告规定的签约期限内达不成补偿协议，或者房屋所有权人不明确的，由县人民政府作出征地补偿安置决定，并在房屋补偿范围内予以公告。房屋所有权人对征地补偿安置决定不服的，自征地补偿安置决定送达之日起60日内可以依法向温州市人民政府申请行政复议，也可以自征地补偿安置决定送达之日起6个月内依法向人民法院提起行政诉讼。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，在征地补偿安置决定规定的期限内又不搬迁的，由县人民政府申请人民法院强制执行。

第二十八条 有关行政管理部门及其工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和直接责任人员，由有关部门依法给予行政处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十九条 采取暴力、威胁或者其他手段恶意阻挠依法进行的征地房屋补偿工作，煽动闹事，涉黑涉恶，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

**第四章 附则**

第三十条 安置房建筑标准按建筑设计规范标准执行。地下停车位兼具人防功能，具体根据《文成县人民防空工程管理办法（试行）》（文政办发〔2019〕41号）、《文成县人民防空工程建设使用与产权登记实施细则（试行）》（文政办发〔2019〕42号）执行。用于安置的安置房包括使用面积和公摊面积；地下停车位包含公摊面积。

第三十一条 本补偿方案所述的安置房结算价均不含楼层与边套差价，楼层与边套差价另行计算。

第三十二条 安置房的定位按签约批次顺序分批摸文确定。安置房具体摸文办法另行制定。

第三十三条 搬迁设有抵押权的房屋，抵押人与抵押权人应当就抵押权及其所担保债权的处理进行协商，并向征地房屋补偿实施单位提交相关债权处理的书面协议后，房屋所有权人方可取得货币补偿款或安置房。

第三十四条 安置地块实行物业管理，物业管理房由征地房屋补偿实施单位和建设单位提供。物业管理费按建筑面积统一分摊，各业主应承担规定的物业管理费，具体标准在房屋摸文定位前确定。

第三十五条 征地房屋补偿实施单位及有关部门应当建立健全征地房屋补偿档案制度，加强对征地房屋补偿档案资料的管理。