附件

瑞苍高速公路瑞安段**工程征收集体所有土地涉及房屋补偿方案**

为规范瑞苍高速公路瑞安段工程征收集体所有土地涉及房屋补偿（以下统称“征地房屋补偿”）工作，维护公共利益，保障征地范围内房屋所有权人的合法权益，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》等法律法规及相关政策的规定，结合本工程的实际情况，特制定本方案。

一、征地房屋补偿范围

瑞苍高速公路瑞安段工程征地房屋补偿范围：工程路线经高楼镇振南村、丰裕村、龙腾村、龙湖茶场，具体以瑞苍高速公路瑞安段工程土地勘测公告征地红线范围图为准。在上述集体所有土地征收范围内涉及对征地房屋所有权人（以下统称“房屋所有权人”）补偿的，适用本方案。

二、征地房屋补偿部门和实施单位

（一）征地房屋补偿部门：瑞安市自然资源和规划局。

（二）征地房屋补偿实施单位（以下统称“实施单位”）：瑞安市高速公路工程建设中心。

三、征地房屋签约期限

自征地房屋补偿方案公告之日起60日内。

四、征地房屋补偿安置原则

（一）征地房屋补偿安置以房屋《不动产权证》或《土地使用权证》《房屋所有权证》或其他合法有效证件记载的用途、面积或通过其他方式可以确定的用途、面积计算。

（二）征地房屋房产土地权属未登记或登记不全的，按照《瑞安市城中村改造征地范围内因历史遗留问题未登记发证房屋认定处置暂行办法》认定。

（三）红线外且与红线内房屋不可分割的连体房屋可列入补偿范围，其补偿安置参照红线范围内的征地房屋。

（四）征地范围内违法建筑和超过批准期限的临时建筑，应当自行拆除，不予补偿安置；拆除未超过批准期限的临时建筑，可以给予适当补偿，不予安置。

（五）征地房屋宅基地范围内的附属用房和房屋前后左右庭院上搭建、改建的其他用房等，给予适当补偿，不计算安置面积。

（六）房屋所有权人在征地启动公告发布后，进行装修、改扩建和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为的，不予补偿，不作为安置依据。

（七）房屋所有权人不得自行拆除签订协议后的房屋内的一切固定设施，否则视损坏程度按原规定相应的补偿价值扣除。

五、征地房屋补偿规定

（一）征地房屋的补偿费：包括房屋重置成新价、搬迁费（回迁费）、临时安置补助费及地面上其他附着物补偿费等，具体标准如下：

1.房屋重置成新价：由具有相应资质的房地产价格评估机构根据征地房屋的等级、结构、建成年份、装修情况、合法产权（或认定）建筑面积等情况评估确定。

2.搬迁费（回迁费）按以下标准计算。

搬迁费按被征地房屋合法产权（或认定）建筑面积15元/平方米标准计算。选择产权调换安置的，实施单位应按上述标准支付回迁费。

3.临时安置补助费。

过渡期间周转用房由房屋所有权人自行解决，实施单位应当支付给房屋所有权人临时安置补助费。住宅临时安置补助费，按征地房屋合法产权（或认定）建筑面积每月每平方米12元标准计算。

（1）房屋所有权人选择货币补偿的，实施单位应当在其签订征地房屋补偿安置协议并搬迁腾空验收合格后一次性支付房屋所有权人6个月的临时安置补助费。

（2）被征地房屋所有权人选择产权调换安置并自行解决过渡周转用房的，从其房屋腾空之月起至安置房建设周期止，给予支付临时安置补助费。因政府原因超出建设周期的，自超出之月起给予双倍临时安置补助费；选择产权调换安置并采取集资联建方式建设的，安置房交付超出补偿协议约定的建设周期的，超出时间不予支付临时安置补助费。

（3）安置房建设周期：被征地房屋所有权人自房屋搬迁腾空之月起12个月内，实施单位必须办理好安置用地建设手续（办理至安置用地交付即供地手续完成），安置房为多层建筑，应在安置用地交付之日起24个月内建设完毕。

4.地面上其他附着物补偿费标准。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 围墙 | 60-80元/平方米 | 家庭水井 | 400-600元/立方米 |
| 水泥道坦、台阶 | 40-60元/平方米 | 附属房 | 100-400元/平方米 |
| 禽畜棚舍 | 15-30元/平方米 | 各类棚顶 | 30-100元/平方米 |
| 门台 | 200-400元/立方米 | 电话移装 | 108元/部 |
| 水池 | 300-500元/立方米 | 宽带连电话移装 | 200元/部 |
| 水塔（不锈钢） | 500-800元/个 | 空调移装 | 300元/台 |
| 化粪池 | 500-800元/处 | 单相电表 | 100元/只 |
| 水表 | 40元/个 | 三相电表 | 1200元/只 |

除上述外的其他地上附着物（构筑物），按实际情况或经有关部门评估测算后予以适当补偿。征地房屋的水费、电费、电视、宽带费等费用，由房屋所有权人在搬迁腾空验收前自行到相关单位缴清。

（二）征地房屋安置建筑面积计算标准。

1.征地房屋一自然间（指宅基地范围内合法建筑底层占地面积大于或等于35平方米的住宅）安置建筑面积210平方米。

2.征地房屋不足一自然间的，按合法产权（或认定为合法）建筑底层占地面积与安置建筑面积比率1:6计算。

3.征地房屋一自然间宅基地上合法产权（或认定为合法）建筑面积大于210平方米的，安置建筑面积按合法建筑面积1:1计算。

4.征地房屋一自然间多人共有或被分隔成多间多人所有的按一自然间计算。

5.征地范围内的村集体办公、生产经营用房按土地使用证面积的1:1.8计算安置建筑面积，给予安置三产用房，若其合法建筑面积大于此比率的，按合法建筑面积给予安置。

六、征地房屋安置方式

安置方式分为货币补偿安置、产权调换安置(集资联建方式)，房屋所有权人可选择其中一种安置方式。

（一）货币补偿安置。

1.选择货币补偿安置的，可按上述规定确定货币补偿安置建筑面积，实施单位给予房屋所有权人一次性货币补偿，不再提供安置用房。

2.货币补偿款。

（1）房屋重置成新价。

（2）地面上其他附着物补偿费。

（3）搬迁费、6个月临时安置补助费。

（4）货币安置建筑面积回购款。

货币安置建筑面积回购款=安置建筑面积回购单价×回购安置建筑面积

本工程住宅、三产用房安置建筑面积回购单价为1390元/平方米。

（5）货币补偿安置奖励款。

（二）产权调换安置（集资联建方式）。

1.征地房屋的补偿费：包括房屋重置成新价、搬迁费（回迁费）、临时安置补助费及地面上其他附着物补偿费等。

2.集资联建安置房地块地址。

集资联建住宅安置房地块在规划龙腾北路以东，龙跃路以西，石龙路以南，兴业路以北的规划地块。

3.集资联建安置房建设。

安置房土地报批由实施单位负责，供地方式为国有划拨，多层，安置房以龙腾村经济合作社为建设主体，安置房建设与分配方案、资金筹集方式等由房屋所有权人自行确定。实施单位负责安置点的总平设计、“三通一平”、简易围墙建设，缴纳土地划拨成本和耕地占用税，并协助办理相关审批手续。安置房的施工图设计费、其他审批手续费及工程建设的建安费，全部由房屋所有权人自行负担。

七、奖励措施

（一）房屋所有权人在规定期限内签订协议并腾空验收合格的，根据合法产权（或认定为合法）的建筑占地面积，按每平方米50元的标准予以奖励。

（二）选择货币补偿安置的房屋所有权人在规定期限内签订协议并及时搬迁腾空验收合格的，予以货币安置建筑面积回购款10%的奖励。

（三）选择产权调换并采取集资联建的落地式房屋所有权人，在本方案规定的时间内签约的，一自然间予以15平方米的建筑面积奖励（征地房屋不足一自然间的按比率计算）；在规定的时间内搬迁腾空房屋并通过验收的，再予以15平方米的建筑面积奖励（征地房屋不足一自然间的按比率计算）。

八、房地产评估机构的选择方式

房地产价格评估机构由房屋所有权人协商选定；补偿方案公告后10日内仍不能协商选定的，由实施单位采取摇号方式随机确定。

九、其他规定

（一）房屋所有权人应在本方案规定的签约期限内凭《不动产权证》或《房屋所有权证》《土地使用权证》、经认定合法有效凭证、身份证、户口本，在规定期限内与实施单位签订征地房屋补偿安置协议，协议签订时，房屋所有权人应将《不动产权证》或《房屋所有权证》《土地使用权证》及有关证件和注销申请报告、委托书、身份证明等相关材料交由实施单位，实施单位统一向不动产登记机构办理《不动产权证》或《房屋所有权证》《土地使用权证》注销登记手续。

（二）实施单位与房屋所有权人依照本方案就补偿方式、补偿金额和支付期限、安置方式、安置地点与面积、搬迁费与搬迁期限、临时安置补助费、过渡方式、过渡期限和违约责任等事项，签订征地房屋补偿安置协议。

（三）实施单位与房屋所有权人在本方案确定的签约期限内达不成征地房屋补偿安置协议的，由实施单位报请市自然资源和规划局按照《中华人民共和国土地管理法实施条例》的规定实施依法征收。

（四）拆除有产权、使用权纠纷或者其他产权不明的房屋，在征地房屋补偿实施方案确定的签约期限内不能解决纠纷或者明晰产权、使用权的，在房屋补偿拆除前，由实施单位向公证机关办理证据保全手续。

（五）房屋所有权人应当按规定的期限签订征地房屋补偿安置协议，并在腾空搬迁公告规定的期限内完成搬迁，办理房屋腾空移交手续，并将征地房屋交给实施单位验收接管，由实施单位统一组织拆除。

（六）非住宅类无产权厂房、建筑物（构筑物）若能在规定期限内自行拆除的给予适当奖励，具体奖励方案按照瑞安市有关规定执行。

（七）工程涉及国有土地上住宅及非住宅、祠堂宗教场所的无产权建筑物（构筑物）搬迁补偿等其他未尽事项按照瑞安市有关规定执行。

（八）本方案自发布之日起施行。本方案未尽事宜按照瑞安市有关规定执行，或由市政府另作补充规定。

（九）本方案由征地房屋补偿部门负责解释。