104国道瑞安塘下至汀田段改建工程（瑞祥大道三期工程）征收集体所有土地范围内涉及汀田段遗留未补偿的征地房屋补偿方案

 (征求意见稿)

为规范104国道瑞安塘下至汀田段改建工程（瑞祥大道三期工程）征收集体所有土地范围内汀田段遗留未补偿的征地房屋补偿（以下简称征地房屋补偿）工作，维护公共利益，保障征地范围内房屋所有权人（以下统称房屋所有权人）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》、《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、及参照《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规及相关政策的规定，结合本工程实际情况，特制定本方案。

一、征地房屋补偿范围

104国道瑞安塘下至汀田段改建工程（瑞祥大道三期工程）征收集体所有土地范围内汀田段遗留未补偿的征地房屋补偿范围：该段工程自北向南在汀田街道金凤社区（原金前村、山上陈村）路段，具体以该工程在汀田街道金凤社区北至金前浃、南至山上陈浃路段征地红线范围图为准。在上述征收范围内涉及对遗留未补偿的征地房屋所有权人进行补偿的，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）：瑞安市交通工程建设中心

三、征地房屋签约期限

自本征地房屋补偿方案公告之日起30天内。

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、土地权属未登记发证或登记不全的，按我市相关政策规定认定处置。

（三）红线外且与红线内房屋不可分割的连体房屋列入补偿范围，其补偿安置标准同红线范围内征地房屋。

（四）征地房屋属于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，给予适当经济补偿，不计算安置面积。其中已取得《房屋所有权证》或《不动产权证》的给予重置成新价补偿。

1、征地房屋宅基地范围包括住宅房屋（主屋）、庭院和附属用房（或其他用房）占地范围内的土地。位于住宅房屋（主屋）前后、左右等周边用地范围内的附属用房均属一处宅基地范围。

2、房屋所有权人家庭在同一处宅基地范围内申请办理了两本及两本以上《不动产权证》或《土地使用权证》、《房屋所有权证》的，作为一处宅基地处理。

3、征地房屋宅基地范围内属于以下情形的房屋为附属用房或其他用房：

①除住宅房屋（主屋）外建设的厨房、柴房、卫生间和禽畜圈舍、农具房及附属住房等房屋。

②将本条第（1）项中房屋自行改变使用功能，以自然产权登记为住宅的。

③其它属于附属用房或其他用房的情形。

4、征地房屋属于原村集体组织统一划分的“三基”（指柴垛基、牲畜基、茅厕基）用地上的房屋，未经宅基地审批，以自然产权登记为住宅的，不作住宅房屋认定，其补偿按附属用房或其他用房，给予适当补偿，不计算安置建筑面积。

（六）房屋所有权人在征地房屋补偿方案公告发布后，进行装修、改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、征地房屋补偿安置规定

（一）征地房屋补偿费：包括房屋重置成新价、搬迁费（回迁费）、临时安置费及地面上其它附着物补偿费等。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、建造年份、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）标准**

搬迁费按征地房屋合法产权（或认定）建筑面积15元/平方米标准计算。征地房屋搬迁费少于1500元/间的，按1500元计算。

选择产权调换的，实施单位应按上述标准支付回迁费。

**3.临时安置费标准**

房屋所有权人自行解决过渡周转用房的，临时安置费按征地房屋合法产权(或认定）住宅建筑面积每月16元/平方米计算。

实施单位应当自搬迁腾空验收合格之日起按补偿协议约定的临时安置费支付方式支付给房屋所有权人。

（1）房屋所有权人选择货币补偿的，实施单位应当在其搬迁腾空验收合格后一次性支付房屋所有权人6个月的临时过渡安置费。

（2）房屋所有权人选择产权调换的，按搬迁腾空验收合格之月起至安置房交付后6个月止计算支付。

（3）房屋所有权人选择产权调换的，过渡期限为征地房屋搬迁腾空验收合格之月起36个月，超过过渡期限实施单位未提供用于选择产权调换安置房源的，实施单位应当逾期之月起按最新标准的两倍支付临时安置费。

**4.**地面上其他附着物补偿费标准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **名  称** | **计量（户）** | **价格（元）** | **备注说明** |
| 电  话 | 1部 | 158 | 需迁移的，由房屋所有权人自行负责迁移。 |
| 有线电视 | 1门 | 80 |
| 电表（单线） | 1只 | 100 |
| 电表（三线） | 1只 | 1200 |
| 水   表 | 1只 | 100 |
| 宽带电话移装 | 1户 | 200 |
| 附属及其他用房 | 1㎡ | 100-400 |
| 化粪池 | 1口 | 500 |
| 家庭水井 | 1口 | 300 |
| 空调移装 | 1台 | 200 |

除上述外的其他地上附着物（构筑物）及其他设施补偿价格，由评估单位参照市场价评估确定。

（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175平方米。

2.征地房屋不足一自然间的，按建筑底层占地面积与安置建筑面积比率1:5计算；

3.征地房屋一自然间宅基地上的合法建筑面积大于175平方米的，安置建筑面积按原房屋合法建筑面积1:1计算。

4.征地房屋一自然间多人共有或者被分隔成多间多人所有的，仍按一自然间计算。

六、征地房屋安置方式

征地房屋安置方式为货币补偿和产权调换两种，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.选择贷币补偿安置的，按上述规定计算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个月临时安置费；

（4）安置建筑面积回购款，

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（含奖励面积），

本工程住宅安置建筑面积回购单价为3700元/平方米；

（5）货币补偿安置建筑面积回购款的奖励。

（二）产权调换安置

1、选择产权调换安置的，按上述规定计算住宅安置建筑面积。房屋所有权人应在安置建筑面积范围内选择安置房套型。房屋所有权人按安置房套型认购后，剩余安置建筑面积由实施单位回购。

2、安置房房源地址

本项目住宅安置房房源地址：瑞安市汀田街道联余商住地块，具体房源由补偿实施单位确定。建设单位为瑞安市东新产城开发建设投资有限公司。

3、安置房源套型选购及建设标准

安置房源为高层毛坯期房，安置房建设标准符合建筑设计规范、工程质量标准；土地使用权类型为国有划拨，套型建筑面积约为114㎡、140㎡、165㎡（具体套型面积以安置房竣工实测建筑面积为准）。房屋所有权人以与安置面积最接近的套型面积进行认购选择。

4、安置房价格和房款结算标准

产权调换安置房房源价格以本安置房建设工程综合成本均价5100元/平方米为基准价（含每套配置一个停车位）；具体房源价格结合安置房位置、楼层、朝向等差价，实行一房一价，在安置房认购定位前由实施单位向房屋所有权人公布。

5、剩余安置建筑面积回购款

房屋所有权人按安置房套型选购后，房屋所有权人剩余安置建筑面积回购款直接转为购房款结算。

剩余安置建筑面积回购款=住宅安置建筑面积回购单价×剩余安置建筑面积。

6、安置房购房款缴纳

征地房屋重置成新价、地面上其他附着物补偿费和剩余安置建筑面积回购款等直接转为第一期购房款；在安置房认购定位前缴纳第二期购房款，缴纳金额应达到补偿安置协议书约定的安置房购房款总价70％及以上；在安置房竣工交付前缴纳第三期购房款，缴纳金额应达到补偿安置协议书约定安置房购房款总价90％及以上；余款在安置房申请办理不动产权证前结清（具体交款时间以交款书面通知或公告为准）。

七、奖励措施

（一）房屋所有权人在本方案规定签约时间内签约的，给予征地房屋每一自然间15平方米的安置建筑面积奖励（征地房屋不足一自然间的按比率计算）。

（二）房屋所有权人在按补偿协议书规定时间内搬迁腾空验收合格的，给予征地房屋每一自然间20平方米的安置建筑面积奖励（征地房屋不足一自然间的按比率计算）。

（三）选择货币补偿安置或剩余安置建筑面积货币回购的房屋所有权人，在规定期限内签订补偿协议并按时搬迁腾空的，予以安置建筑面积（含奖励面积）回购款10％的奖励。

八、安置事项

（一）安置房认购定位办法。

本项目安置房具体认购定位办法另行制定。

（二）安置房房源设施权属及其他事项。

1.安置房源的地下室停车位及地下空间权属归安置房建设单位所有。

选择产权调换的房屋所有权人，每套住宅安置用房可以配置一个地下停车位（价格包含在本安置房建设工程综合成本价中），地下停车位随同安置用房一并定位。

2、房屋所有权人在安置房交付时应当按规定缴纳物业维修基金和维修保证金，签订首期物业服务合同，并缴纳物业管理服务费等相关费用。首期物业服务单位由安置房建设单位根据相关规定选定。煤气、水、电等初（报）装费用，按规定由房屋所有权人负担，在安置房交付时由房源建设单位代收代付。

九、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；本补偿方案公告后十日内仍不能协商选定的，由实施单位组织房屋所有权人按照少数服从多数的原则投票确定，或者采取摇号、抽签等方式随机确定。

十、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《不动产权证书》或《房屋所有权证》《土地使用证》、经认定为合法或其他合法有效凭证、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《不动产权证书》或《房屋所有权证书》《土地使用权证书》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给实施单位，由实施单位统一向不动产登记机构办理房屋所有权、土地使用权注销登记手续。

征地房屋的水费、电费、电视、宽带费等费用，由房屋所有权人在申请腾空验收之前自行到相关单位缴清。

（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、安置地点和面积、搬迁期限、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依法作出责令交地决定。

（四）拆除有产权、使用权纠纷或者其他产权不明的房屋，在本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申请办理证据保全手续。

（五）房屋所有权人应当按规定期限签订征地房屋补偿安置协议，并按《征地房屋补偿安置协议书》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）本方案自发布之日起施行。本方案未尽事宜按照瑞安市政府有关规定执行，或由市政府另作补充规定。

（七）本方案由征地房屋补偿部门负责解释。