温州市域铁路S2线一期工程（瑞安市段）

温州市瓯江口产业集聚区龙湾至瑞安

公路瑞安段工程征收集体所有土地

涉及房屋补偿方案

为规范温州市域铁路S2线一期工程（瑞安市段）、温州市瓯江口产业集聚区龙湾至瑞安公路瑞安段工程征地房屋补偿工作，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实施条例》《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律法规，参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》《瑞安市人民政府关于印发瑞安市征收农民集体所有土地管理办法（修订）的通知》（瑞政发〔2014〕67号）、《瑞安市人民政府办公室关于印发瑞安市重点交通工程政策处理实施办法的通知》（瑞政办〔2016〕159号）等有关政策规定，结合工程的实际情况，特制定本方案。

一、征地房屋补偿范围

温州市域铁路S2线一期工程（瑞安市段）、温州市瓯江口产业集聚区龙湾至瑞安公路瑞安段工程征地房屋补偿范围为省政府批准的征地范围，实施范围外的房屋与实施范围内的房屋不可分割时，应当一并纳入实施范围进行补偿。

二、征地房屋补偿部门、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（瑞安市铁路工程建设中心）。

三、征地房屋补偿签约期限

自本征地房屋补偿方案公告之日起30日内。

四、征地房屋补偿安置原则

（一）征地房屋补偿安置以被征地房屋的《不动产权证》或《土地使用证》《房屋所有权证》或其他合法房产凭证记载的建筑间数、建筑面积、房屋建筑占地面积（即房屋底层占地面积）、规划使用功能、建筑建造年限等为准。

（二）被征地房屋房产土地权属未登记或登记不全的，由房屋所在地街道办事处牵头，组织住建所、自然资源和规划所、综合行政执法中队等相关基层站所以及市交通工程建设中心（市铁路工程建设中心）进行调查认定，作出初步认定意见报市政府明确认定结果，由市自然资源和规划局出具《未登记发证房屋认定书》。

（三）被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，可以按本方案第五条第（二）项其他补偿的补偿标准给予补偿，其中已取得《房屋所有权证》的其他用房可按重置成新价给予补偿，不予计算安置面积。

违法建筑物、超过批准期限的临时建筑和暂时保留使用的房屋，不予补偿安置；拆除经依法批准尚未超过批准期限的临时建筑，可以根据已使用年限给予适当补偿，不予安置。

（四）被征地房屋所有权人在征地告知发布后，进行装修、改（扩）建和改变房屋用途等不当增加补偿费用行为的，增加部分不予以补偿安置。

五、征地房屋补偿费标准

（一）征地房屋的补偿费：包括房屋重置成新价、搬迁费（回迁费）、临时安置补助费及其他补偿费等。具体标准如下：

1.房屋重置成新价。房屋重置成新价由具有相应资质的房地产评估机构根据征地房屋的等级、结构、建造年份、装修情况、房屋重置价成新率、合法产权建筑面积等情况评估确定。

2.搬迁费（回迁费）。搬迁费按被征地房屋合法产权（或认定为合法产权）建筑面积15元/平方米标准计算。被征地房屋所有权人选择产权调换安置的，实施单位应按同样标准支付回迁费。

房屋搬迁腾空涉及的水、电、通讯、有线电视等注销、移迁手续及费用，由被征地房屋所有权人自行办理并结清。

3.临时安置补助费。被征地房屋所有权人自行解决过渡周转用房的，临时安置补助费按被征地房屋合法产权（或认定为合法产权）建筑面积每月16元/平方米计算。

实施单位应当按照补偿协议约定的临时安置补助费的支付期限、方式支付给被征地房屋所有权人。

（1）被征地房屋所有权人选择货币补偿的，实施单位应当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，从其房屋搬迁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。

（二）其他补偿费。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 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 |

地面上其他附着物补偿标准见下面表格：

除上述外的其他地上附着物（构筑物），按实际情况或经有关单位评估测算后予以适当补偿。

六、征地房屋安置方式和安置标准

征地房屋补偿安置方式包括货币补偿、产权调换、房票安置三种方式，被征地房屋所有权人只能选择其中一种补偿安置方式。

1. 货币补偿。

被征地房屋所有权人选择货币补偿并按本方案规定期限签订补偿协议和腾空的，实施单位给予被征地房屋所有权人一次性货币补偿，不再提供安置用房。

1.货币补偿款由征地房屋重置成新价、搬迁费、6个月临时安置补助费、其它补偿费、货币补偿安置建筑面积回购款、货币补偿奖励、其他奖励等构成。实施单位按补偿协议约定的支付期限、方式，给予一次性支付货币补偿款。

2.货币补偿安置建筑面积回购款=安置建筑面积回购单价×货币补偿安置建筑面积（含奖励面积）

本补偿方案安置建筑面积回购单价为：5500元/平方米。

3.货币补偿安置建筑面积标准。

（1）被征地房屋一自然间（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）的，货币补偿安置建筑面积为175平方米；

（2）被征地房屋不足一标准自然间的，货币补偿安置建筑面积按合法建筑底层占地面积1:5计算。

（3）被征地房屋一自然间合法建筑面积大于175平方米的，超出部分的建筑面积按1:1计算增加货币补偿安置建筑面积。

（4）被征地房屋一自然间多人共有或被分隔成多间多人所有的，原则上按一自然间计算。

4.货币补偿奖励。

（1）被征地房屋所有权人选择货币补偿并在规定期限内签订协议和腾空搬迁的，给予被征地房屋每一自然间35平方米的货币补偿安置建筑面积奖励（征地房屋不足一自然间的按比率计算），其中任何一项未在规定期限内完成的，取消本奖励。

（2）被征地房屋所有权人选择货币并在规定期限内签订协议和腾空搬迁的，给予货币安置建筑面积回购款10%的奖励。

（二）产权调换。

被征地房屋所有权人选择产权调换补偿安置方式，实施单位给予落实安置房地点和安置建筑面积，并按补偿协议约定的支付期限、方式，支付被征地房屋补偿款。

1.被征地房屋补偿款组成。

被征地房屋补偿款由房屋重置成新价、搬迁费、临时安置补助费、其他补偿费、其他奖励等构成。

2.产权调换安置建筑面积标准。

（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）安置建筑面积为210平方米；

（2）征地房屋不足一标准自然间的，按合法建筑底层占地面积的6倍计算安置房建筑面积。

（3）征地房屋一自然间合法建筑面积大于210平方米的，超出部分的建筑面积按1:1计算增加安置面积。

（4）征地房屋一自然间属于多人共有或被分隔成多间多人所有的，原则上按一自然间计算。

3.安置建筑面积奖励。

被征地房屋所有权人选择产权调换并选择集资联建方式且在规定期限内提前签约和腾空搬迁的，给予被征地房屋每一自然间41平方米建筑面积的奖励（征地房屋不足一自然间的按比率计算），其中任何一项未在规定期限内完成的，取消本奖励。

（三）房票安置。

被征地房屋所有权人选择房票安置并在规定期限内签约和腾空搬迁的，按照《瑞安市人民政府办公室关于印发瑞安市房屋征收市场化安置办法（试行）的通知》（瑞政办〔2016〕142号）有关规定执行。具体实施细则，由实施单位制定，报市政府同意后实施。

七、其他奖励措施

被征地房屋所有权人按本补偿方案规定期限内签订补偿协议并腾空的，按被征地房屋合法建筑底层占地面积每平方米50元的标准给予奖励；其中任何一项未在规定期限内完成的，取消本奖励。

1. 安置房建设

（一）安置地点。

**本项目安置地块地点**：莘塍街道董八村，具体位置在环镇路以东，A十三路以北;上望街道南隅村，北侧为上达路，东侧为海东路，南侧为农田，西侧为小河。本项目安置房土地使用权类型为国有划拨。

（二）安置房建设方式和分配。

本项目安置房建设采用由政府牵头统一建设和被征地房屋所有权人自行组织的集资联建两种方式。

政府牵头统一建设方式是市政府指定安置房建设单位负责安置房设计、建设和分配方案、资金筹集方式与结算等相关事项，建设资金按有关规定负担。安置房由政府牵头统一建设的，安置房价格在综合成本价的基础上根据房屋朝向、楼层等实行一房一价，先以估算价与产权人签订合同，最后以工程决算结果确定综合成本价。搬迁安置房定位通过公开摇号方式决定，根据所定房屋价格，产权人要按搬迁协议内容分批定期缴纳建房款，在工程决算后及时支付尾款。

集资联建方式是以被征地房屋所在村股份经济合作社为建设主体，安置房建设与分配方案、资金筹集方式等由被征地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，全部由被征地房屋所有权人自行负担。

九、征地房屋补偿评估规定

（一）评估机构的选择，房地产价格评估机构由被征地房屋所有权人协商选定；征地房屋补偿方案公告发布后十天内仍不能协商选定的，由实施单位从房地产价格评估机构候选名单中通过投票或者采取抽签、摇号等方式确定评估机构，公证机关进行现场公证。

（二）房屋重置成新价的评估，由选定的房地产价格评估机构评估确定。被征地房屋所有权人对房地产价格评估机构评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起十日内，向出具评估报告的房地产价格评估机构书面申请复核评估，复核评估不收取费用。被征地房屋所有权人对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起十日内，向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

（三）被征地房屋所有权人有义务向评估机构如实提供估价所需资料，协助评估机构进行实地查勘，若不如实提供有关资料或者不协助评估机构进行实地查勘所造成估价失实或者其他后果的，责任自负。被征地房屋所有权人拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的，由实施单位、估价师和无利害关系的第三人见证，评估机构应当在分户评估报告中说明有关情况。

十、其他事项

（一）被征地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》、其他合法有效凭证、身份证，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，被征收房屋所有权人应将《不动产权证书》或《房屋所有权证》《土地使用证》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，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。

（二）实施单位与被征地房屋所有权人依照本征地房屋补偿方案,就补偿方式、补偿金额与支付期限、安置建筑面积与地点、搬迁费与搬迁期限、临时安置费、过渡方式与过渡期限等事项，签订征地房屋补偿协议书。征地房屋补偿协议书签订后，如实施单位不履行协议约定义务的，所有权人可依法向人民法院提起诉讼；如所有权人不履行补偿协议约定义务的，实施单位可以向人民法院申请强制执行。

（三）实施单位与被征地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，或者被征地房屋所有权人未在规定期限内搬迁的，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》第四十五条的规定，对被征地房屋所有权人作出责令交出土地决定，责令交出土地决定应当包括征地房屋补偿安置内容。

被征地房屋所有权人对责令交出土地决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

（四）被征地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，又不履行责令交出土地决定的，经催告后由市自然资源和规划局依法申请人民法院强制执行。

（五）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办理证据保全手续。

（六）被征地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。

（七）本征地房屋补偿方案未尽事宜按国家有关法律、法规规定执行。

（八）本征地房屋补偿方案由实施单位负责解释。