附件

330国道瑞安场桥至罗凤段工程征收集体

所有土地涉及房屋补偿方案

为规范330国道瑞安场桥至罗凤段工程征收集体所有土地涉及房屋补偿（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》《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《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，结合本工程的实际情况，特制定本方案。

一、征地房屋补偿范围

330国道瑞安场桥至罗凤段工程改造范围以330国道瑞安场桥至罗凤段工程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）：瑞安市交通工程建设中心（瑞安市铁路建设中心）。

三、征地房屋签约期限

自征地房屋补偿方案公告之日起90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《瑞安市人民政府办公室关于印发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的通知》（瑞政办〔2017〕167号）有关规定认定处置。

（三）红线外且与红线内房屋不可分割的连体房屋可列入搬迁范围，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。

其中已取得《不动产权证》或《房屋所有权证》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.征地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启动公告发布后，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）、临时过渡安置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。

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。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.临时过渡安置费标准。

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

实施单位应当自搬迁腾空验收合格之月起按补偿协议约定的临时过渡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房屋所有权人选择本方案允许的任意方式产权调换的，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过渡安置费。

4.地面上其他附着物补偿费标准。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **名 称** | **计量** | **价格（元）** | **备注说明** |
| 电 话 | 1部 | 158 | 一次性支付补助费，由被征收人自行负责迁移。 |
| 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平方米 | 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）及其他设施不予补偿。征地房屋的水费、电费、电视、宽带等费用，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.征地房屋已建成公寓式的，安置建筑面积按合法建筑面积1∶1.2计算。

4.征地房屋一自然间宅基地上合法建筑面积大于175平方米的，安置建筑面积按合法建筑面积1:1计算。

5.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。

6.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，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，可按上述规定选择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其他附着物补偿费。

③搬迁费、6个月临时过渡安置费。

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3000元/平方米，三产用房安置建筑面积回购单价为3000元/平方米。

⑤货币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，可按上述规定确定住宅安置建筑面积。在套型选择许可的情况下，允许通过增购方式优化选择住宅安置房套型组合，增购建筑面积不大于住宅产权调换安置建筑面积（不含奖励面积）8%的安置房建筑面积，且增购最大不超过20平方米。安置房按套型认购后，剩余安置建筑面积由实施单位回购。

2.安置房源地址。

住宅安置房源在规划花园路以东，创新西街以南，霞林老人公寓以西，环城河以北的规划地块。

3.安置房源建设标准及套型。

安置房源为国有划拨的高层毛坯期房。建设标准符合建筑设计规范、工程质量标准，并有相应的附属配套设施。安置房套型建筑面积分别为90平方米、110平方米、120平方米、140平方米、160平方米左右五档套型，允许误差范围±5平方米，具体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.安置房价格与房款结算标准。

①产权调换安置房价格：以4200元/平方米为基准价，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，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定，实施单位在安置房认购定位前向房屋所有权人公开。

②认购套型建筑面积大于产权调换安置建筑面积且在增购面积标准内的，其增购部分面积每平方米单价按所选择的安置房价格+安置建筑面积回购单价结算。

③安置房定位后，实测建筑面积超出允许增购面积标准部分的建筑面积，每平方米单价按所选择的安置房价格+安置建筑面积回购单价）\*1.1结算。

5.剩余安置建筑面积回购款。

房屋所有权人安置房按套型认购后，剩余安置建筑面积回购款=剩余的建筑面积×住宅安置建筑面积回购单价，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。

6.安置房房款的交纳。

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；待安置房开始建设至地面上3层时，缴纳第二期购房款（总差价的70%）；待安置房主体结顶后，缴纳第三期购房款（总差价的28%）；余款待安置房竣工交付时结清（具体交款时间以交款书面通知或公告为准）。

七、奖励措施

（一）落地式房屋所有权人，在本方案规定的时间内签约的，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）；在规定的时间内腾空搬迁房屋并通过验收的，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）。

（二）公寓式房屋所有权人，在本方案规定的时间内签约的，一套公寓式住宅予以合法产权（或认定为合法）建筑面积10%的奖励；在规定的时间内腾空搬迁房屋并通过验收的，再予以合法产权（或认定为合法）建筑面积10%的奖励；两项合计奖励面积最高不超过35平方米。

（三）选择货币补偿安置或部分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协议并按时搬迁腾空的，予以货币安置建筑面积（含奖励面积）回购款10%的奖励。

（四）征地村集体经济组织在征地房屋补偿方案规定时间内配合实施单位完成征地范围内全部征地房屋拆迁的，给予项目征收集体建设用地（除已计安置留地征地面积外）每亩20平方米的三产用房安置建筑面积奖励。

八、安置事项

（一）安置房源认购办法。

1.住宅安置房认购定位原则：以签订征地房屋补偿安置协议书、房屋搬迁腾空、交纳房款的时间先后顺序综合得分进行排序，按得分高低确定认购轮次，先由第一轮次在相应房源中选择定位，第一轮次选择完毕，再由第二轮次选择定位，依次类推，在同一轮次的以抽签方式确定选择顺序。

若整体项目所有房屋所有权人全部在规定时间内签订征地房屋补偿安置协议书和房屋搬迁腾空及交纳购房款的，认购定位顺序摇号确定。

2.住宅安置房评分办法：总分数为100分，其中按时签订征地房屋补偿协议书的为30分，按时搬迁腾空的为40分，按期如数缴交购房款的为30分。

签订征地房屋补偿协议书得分：按照书面通知规定的期限内签订征地房屋补偿协议书的得30分；逾期签订的，每逾期一天扣1分，以扣完30分为限。

搬迁腾空得分：在征地房屋补偿协议规定的期限内搬迁腾空并经验收合格的得40分；逾期腾空的，每逾期一天扣2分，以扣完40分为限。

交纳购房款得分：按照书面通知规定的期限内交足购房款的得30分；逾期交款的，每逾期一天扣1分，以扣完30分为限。

（二）安置房、产权调换房屋定位通知发出后，房屋所有权人未在规定时间参加产权调换房屋分配定位的，由实施单位指定房源并将指定的房源情况书面告知房屋所有权人。产权调换房屋建成交付时，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产权调换房屋交付结算手续的，停止计发临时过渡安置费。

（三）房源设施权属和其他事项。

1.安置房源的地下室停车位及地下空间权属归市政府指定的房源建设单位所有。选择产权调换的房屋所有权人每套住宅安置用房可优先配购一个地下停车位使用权，上述停车位使用权指地下停车位使用权，地下室停车位使用权为4.5万元/个。

2.房屋所有权人在安置房交付时应当按规定标准缴纳物业维修资金，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房源建设单位根据相关规定选聘。煤气、水、电初（报）装等费用，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被征收人协商选定；补偿方案公告后10日内仍不能协商选定的，由实施单位组织被征收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》或《房屋所有权证》《土地使用权证》、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》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房屋所有权、土地使用权注销登记手续。

（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按照《中华人民共和国土地管理法》及相关法律法规的规定执行。

（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）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。

1. 本方案由征地房屋补偿部门负责解释。