瑞安市南滨江石碣门团块改造工程征收集体所有土地涉及房屋补偿方案

（征求意见稿）

为规范瑞安市南滨江石碣门团块改造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，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》及参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规和相关政策的规定，结合本工程的实际情况，特制定本方案。

**一、补偿范围**

瑞安市南滨江石碣门团块改造工程征地房屋补偿范围为：东侧为孙宋线、南侧为宋家埭村和下厂村、西侧为工业区、北侧为横河和浦口村（具体以征地范围为准）。

在上述集体所有土地征收范围内涉及对集体土地上房屋所有权人（以下统称“房屋所有权人”）补偿的，适用本方案。

二、补偿实施单位

（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”）：瑞安市飞云街道办事处。

三、签约期限

自本征地补偿安置方案发布之日起40日内。

四、补偿安置原则

（一）征地房屋补偿安置以房屋不动产权证书或土地使用权证、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，根据《瑞安市人民政府办公室关于印发瑞安市征收集体土地范围内未登记房屋认定处置办法的通知》（瑞政办〔2021〕37号）规定认定处置。

（三）征地范围内违法建筑和超过批准期限的临时建筑，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。

（四）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，给予补偿，不计算安置建筑面积。

1、宅基地用地包括主屋、庭院和附属用房占用的土地。

位于主屋前后、左右、周边用地内所建的附属用房均属一处宅基地。

2、征地房屋所有权人家庭成员以自然产权取得同一处宅基地内两本及两本以上《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、在一处宅基地内，根据已取得《不动产权证》、《土地使用权证》、《房屋所有权证》及宅基地批文，结合农村建房习俗和具体房屋建筑占地长度、宽度、结构等因素，确定主屋自然间间数。

4、属于以下情形的房屋为附属用房：

（1）除主屋外的厨房、柴房、卫生间、禽畜圈舍、农具房等附属房屋。

（2）将本条第（1）款中房屋（或用地）自行改变使用功能，以自然产权登记为住宅的。

（3）征地房屋属于原村集体组织划分的“三基”（柴垛基、牲畜基、茅厕基）用地上的房屋，以自然产权登记为住宅的，属于附属用房。

（4）其它属于附属用房的情形。

5、经审查确定为附属用房的，包括已办理《不动产权证》、《土地使用证》、《房屋所有权证》或经认定视为合法建筑的，除法律另有规定外，均不计入自然间间数。

（五）位于孙鳌公路（石碣门段）的临街底层房屋每一自然间（或公寓房）底层进深长度6米以上的可按6米进深（不足6米按实际计算）和实际房屋宽度认定商业部分建筑面积，商业安置建筑面积按认定商业部分建筑面积1:1计算。

临街底层房屋是指正面门面朝向孙鳌公路（石碣门段）且中间无间隔并直接连接道路的底层房屋，但不包括门台内底层房屋及中堂、走道、厨房、卫生间、地下室等其他类型房屋。

征地房屋底层为商业的，住宅安置建筑面积为该征地房屋按上述条款计算安置建筑面积减去商业安置建筑面积。

（六）在《瑞安市南滨江石碣门团块改造工程征收集体所有土地涉及房屋补偿方案公告》后，进行装修、扩建、改建和改变房屋用途等的，不当增加部分不予补偿，不作为安置依据。

五、征地房屋补偿规定

**（一）征地房屋补偿费**

补偿费包括房屋重置成新价、搬迁费（回迁费）、临时过渡安置费及其他补偿费等，具体标准如下：

1、房屋重置成新价：由房地产评估机构根据被征地房屋的等级、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。

经认定给予适当补偿的征地房屋，其重置成新价按评估价的70%计算，给予适当补偿。

2、搬迁费（回迁费）：按征地房屋合法产权(或认定)建筑面积 15元/㎡标准计算，征地房屋建筑面积不足100㎡的按100㎡计算。

经认定给予适当补偿的征地房屋，其搬迁费按上述标准的70%计算。

选择产权调换安置的，按上述标准支付回迁费。

3、临时过渡安置费：房屋所有权人自行解决过渡用房的，按征地房屋合法产权(或认定)建筑面积，住宅建筑面积每月15元/㎡，商业（或认定为商业）用房临时过渡安置费按实评估。

经认定给予适当补偿的征地房屋，其临时过渡安置费按上述标准的70%计算。

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，临时过渡安置费按一次性6个月计算支付。

（2）房屋所有权人选择产权调换安置的，按搬迁腾空验收合格之月起至安置房交付之月后6个月止计算支付，具体支付方式在补偿协议中约定。

（3）房屋所有权人选择产权调换安置的，过渡期限为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安置房源的，应当自逾期之月起按最新标准的两倍支付临时过渡安置费，未超过36个月的，按实际临时过渡时间计算。

（4）安置房建成交付时，经实施单位通知，房屋所有权人仍未在规定时间内办理安置房交付结算手续的，停止计发临时过渡安置费。

4、其他补偿费标准：

征地房屋其他附属设施的补偿费按下列标准支付：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 名 称 | 计量（户） | 价格（元） | 备注说明 |
| 电话 | 1部 | 158 | 一次性支付补助费，由房屋所有权人自行负责迁移。 |
| 有线电视 | 1门 | 80 |
| 宽带 | 1户 | 100 |
| 电表（单线） | 1只 | 100 |
| 电表（三线） | 1只 | 1200 |
| 水表 | 1只 | 40 |
| 附属用房及其他用房 | 1㎡ | 100-400 | 历史性遗留的附着物，给予一次性经济补偿。 |
| 各类棚顶 | 1㎡ | 30-100 |
| 禽畜棚舍 | 1㎡ | 15-30 |

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。

（三）停产停业损失补偿。

对因征收商业或其他非住宅用房（工业用房除外）造成停产停业损失的补偿，补偿标准按征地房屋合法产权建筑面积的评估价值5%计算。

生产经营者认为其停产停业损失超过依照前款规定计算的补偿费的，应当向实施单位提供房屋被征收前三年的效益、纳税凭证、停产停业期限等相关证明材料。停产停业的损失应由资产评估机构评估确定。

（四）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（或认定）建筑底层占地面积大于或等于35㎡的住宅）安置建筑面积175㎡。

2、征地房屋不足一自然间的，按合法（或认定）建筑底层占地面积与安置建筑面积比率1:5计算；不足一自然间且房屋所有权人家庭在征地所在村内无其他房屋（包括未列入征地范围、已拆迁安置和已出售、赠与他人的房屋等）的，可按一自然间标准计算。

3、征地房屋一自然间宅基地上合法（或认定）建筑面积大于175㎡的，安置建筑面积按合法建筑面积1:1计算。

4、已建成公寓式套房的，安置建筑面积按合法建筑面积1:1.2计算。

5、征地房屋一自然间（套）多人共有或被分隔成多间多人所有的按一自然间（套）计算。

6.商业用房部分的安置建筑面积从征地房屋总安置建筑面积中扣除，剩余安置面积为住宅安置建筑面积。

7.村集体办公、生产经营用房按土地使用权证面积的1:1.8或合法建筑面积1:1计算三产用房安置建筑面积。

六、奖励措施

（一）房屋所有权人在规定的签约期限内签约的，给予征地房屋每一自然间15平方米的安置建筑面积奖励，在规定的期限内搬迁腾空并经验收合格的，给予征地房屋每一自然间20平方米的安置建筑面积奖励（不足一自然间的按比率计算）。

征地房屋为公寓式的房屋所有权人在房屋补偿方案公告确定的签约期限内签订《房屋补偿协议书》的，给予征地房屋合法（或认定）建筑面积12%的安置建筑面积奖励，在规定的期限内腾空搬迁并验收合格的，给予征地房屋合法（或认定）建筑面积18%的安置建筑面积奖励。每套奖励的建筑面积最高不超过45平方米，最低不小于25平方米。

（二）房屋所有权人选择货币补偿安置的，住宅部分给予货币补偿安置建筑面积（含奖励面积）回购款5%的奖励；商业部分给予商业评估价值5%的奖励。

七、安置方式

安置方式分为货币补偿安置、产权调换安置两种方式，房屋所有权人可选择其中一种安置方式,也可在房屋产权调换安置协议生效后申请转换为市场化期房(房票）安置。

（一）货币补偿安置

选择货币补偿安置的，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。

1、住宅用房货币补偿款的构成：

由房屋重置成新价、一次性搬迁费、6个月临时过渡安置费、其它补偿费、安置建筑面积（含奖励面积）回购款、货币补偿安置建筑面积（含奖励面积）回购款5%的奖励构成。

本工程安置建筑面积回购单价为4000元/㎡。

2、商业用房货币补偿款的构成：

由商业用房评估价值、一次性搬迁费、6个月临时过渡安置费、停产停业损失补偿、商业用房评估价值5%的奖励款构成。

3、货币补偿款支付：实施单位应当在征地房屋搬迁腾空验收合格后，按照补偿协议约定一次性支付给房屋所有权人货币补偿款。

（二）产权调换安置

1.选择产权调换安置的，可按本方案规定选择确定住宅安置房屋建筑面积，安置房按套型认购后，剩余安置建筑面积由实施单位回购。在房源许可的情况下，住宅安置房套型选择时可增购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。

**2.安置房源**

（1）安置房源地址：住宅用房安置房地址在飞云街道石碣门团块（飞云新区控规05-36地块）内的新建期房；商业用房为门面式（或商场式）商铺。

（2）安置房源建设标准及套型：安置房源土地使用权类型为国有出让，建设标准为符合建筑设计规范、工程质量标准和相应附属配套设施要求的高层建筑毛坯期房，安置房套型建筑面积分别为80平方米、100平方米、120平方米、140平方米左右四档套型，具体以安置房竣工后实测建筑面积为准。

**3.安置房价格与购房款结算标准**

（1）住宅安置房价格：以5000元/㎡为均价，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，在安置房认购定位前向房屋所有权人公开。具体购房款结合实际建筑面积按照有关结算标准进行结算。

（2）购房款结算标准：

①选择套型建筑面积在产权调换安置建筑面积内的，按5000元/平方米+位置、楼层、朝向等差价结算；

②选择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，其增购部分面积按9000元/平方米+位置、楼层、朝向等差价结算；

③选择套型建筑面积超出允许增购面积标准部分的建筑面积，按10740元/平方米+位置、楼层、朝向等差价结算；

（3）商业用房安置房房款结算价格按由房地产评估机构评估确定的市场评估价结算，实行一房一价。

4.剩余安置建筑面积回购：房屋所有权人安置房按套型认购后，剩余安置建筑面积由实施单位回购，剩余安置建筑面积回购款=剩余安置建筑面积×回购单价4000元/平方米。

5.产权调换安置房房款的交纳：房屋重置成新价、其他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，补偿款超出安置房总房款的部分返还给房屋所有权人；第二期购房款待安置房主体结构结顶后，交纳购房款总额60%的差额；第三期购房款待安置房主体工程预验收后，交纳购房款总额90%的差额；余款待安置房竣工交付时结清（具体交款时间以交款通知或公告为准）。

八、房地产评估机构的选择方式

房地产评估机构由房屋所有权人协商选定；房屋补偿安置方案公告后十日内仍不能协商选定的，由实施单位按照摇号方式随机确定。

九、**安置事项**

（一）安置房源认购办法

1.安置房认购定位原则。以签订《房屋补偿安置协议书》、房屋搬迁腾空及交纳购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定位轮次，先由第一轮次在相应房源中认购定位，第一轮次认购完毕，再由第二轮次认购定位，依次类推，在同一轮次的以抽签或摇号方式确定认购定位顺序。具体定位办法由市政府另行确定。

2.评分办法：总分数为100分，其中按时签订《房屋补偿安置协议书》的为40分，按时搬迁腾空并经验收合格的为40分，按期如数交纳购房款的为20分。

签订《房屋补偿安置协议书》得分：在签约期限内签订征地房屋补偿协议书的得40分；逾期签订的，每逾期一天扣4分，扣完为止。

搬迁腾空得分：在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，扣完为止。

交纳购房款得分：在规定的期限内交足购房款的得20分；逾期交款的，每逾期一天扣2分，扣完为止。

（二）安置房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1个地下停车位。地下室停车位随同选房时定位，均价为6万元/个。具体定位办法另行确定。

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）装费等费用，按规定由房屋所有权人负担。

十、其他事项

（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、房屋所有权证、土地使用权证或其他合法有效凭证、身份证等，与实施单位签订房屋补偿安置协议书。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、土地使用权证及有关证件、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不动产权证书、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、过渡方式、过渡期限和违约责任等事项，签订《房屋补偿安置协议书》。

（三）本补偿方案确定的签约期限内，房屋补偿签约率达到92%签约比例，补偿协议生效；未达到92%签约比例，补偿协议不生效。补偿方案效力终止的，由市政府予以公告，并书面告知房屋所有权人。

（四）实施单位与房屋所有权人未签订房屋补偿安置协议的，或者房屋所有权人不明确的，由市政府作出征地补偿安置决定，依法申请法院强制执行。

（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，在房屋拆除前，由实施单位向公证机关办理证据保全手续。

（六）房屋所有权人应当按规定的期限签订《房屋补偿安置协议书》，并在搬迁腾空公告规定的期限内完成搬迁，办理房屋腾空移交手续，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）本方案自发布之日起施行，未尽事宜由市政府另作补充规定。