**关于公开征求《平阳县昆阳镇凤山村（二期）城中村改造土地和房屋征收补偿实施细则（征求意见稿）》的意见**

为加快推进平阳县城市化进程，顺利开展昆阳镇城中村改造工作，现公开征求《平阳县昆阳镇凤山村（二期）城中村改造土地和房屋征收补偿实施细则（征求意见稿）》的意见，如有不同意见，请在30日内以书面形式反馈至平阳县人民政府房屋征收管理办公室。（传真：0577-63889036）

平阳县人民政府房屋征收管理办公室

 2018年6月1日

平阳县昆阳镇凤山村（二期）城中村改造土地和房屋征收补偿实施细则

（征求意见稿）

为推进平阳县昆阳镇凤山村（二期）城中村改造工作顺利实施，保障被征收人的合法权益，根据土地及房屋征收补偿相关法律法规和《平阳县人民政府关于印发平阳县征收农民集体所有土地管理办法的通知》（平政发〔2014〕208号）、《县委办公室 县政府办公室关于印发平阳县重点工程建设房屋征收城中村改造农房集聚建设补偿暂行办法的通知》（平委办〔2012〕179号）、《平阳县人民政府办公室关于印发平阳县住宅房屋征收市场化安置实施办法（试行）的通知》（平政办〔2016〕28号）等文件精神，结合项目实际，特制定本实施细则。

一、本实施细则适用于平阳县昆阳镇凤山村（二期）城中村改造项目土地和房屋征收补偿（具体以规划红线为准）。

二、昆阳镇人民政府受平阳县人民政府委托，作为征收实施单位，统一组织实施平阳县昆阳镇凤山村（二期）城中村改造土地和房屋征收补偿工作。

本实施细则所称的被征收人指平阳县昆阳镇凤山村（二期）城中村改造范围内的集体土地所有权人、土地使用权人和房屋所有权人。

三、集体土地征收和青苗补偿

集体土地征收和青苗补偿按《平阳县人民政府关于印发平阳县征收农民集体所有土地管理办法的通知》（平政发〔2014〕208号）规定执行。

四、房屋征收补偿的一般规定

（一）被征收房屋已取得《房屋所有权证》《土地使用权证》或《不动产权证》以及经认定后可参照合法的，应当按照本实施细则的规定实施征收补偿。

（二）被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换或产权调换市场化安置。被征收人不论选择何种补偿安置方式，必须在签订协议后，按照征收实施单位确定的搬迁腾空期限，将被征收房屋腾空并移交征收实施单位。

（三）被征收房屋的建筑面积和建筑占地面积以《房屋所有权证》或《不动产权证》记载为准。被征收房屋的土地使用面积以《土地使用权证》或《不动产权证》记载为准。

（四）被征收的房屋前后余地（杂地、灰坦等）、简易棚用地、构筑物用地等，按照300元/㎡标准给予一次性货币补偿。

五、未登记房屋的认定及处置

（一）有下列情形之一，因历史原因审批手续不完整而未登记的房屋，经认定后可参照合法房屋，予以补偿安置：

1.1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前已经建成的房屋。

2.1987年1月1日至1998年12月31日之间取得乡镇以上人民政府或县级以上人民政府土地、规划、建设部门批准文件的农村村民住宅房屋。

（二）未登记的下列被征收房屋，由昆阳镇人民政府组织国土资源、住建部门按程序认定并公示后，予以确认是否给予补偿安置。

1.征收1987年1月1日至1998年12月31日之间建造但未办理合法建设手续的违法建筑（具体以1998年航拍图为准，1998年版房产分幅图和1999年地籍图参考），按程序认定并公示后，在规定的期限内签订房屋征收补偿协议并如期腾空交房的，可以参照合法房屋予以补偿安置；未在规定期限内签订协议的，依法无条件拆除。

2.征收1999年1月1日至2006年12月31日之间建造但未办理合法建设手续的违法建筑（具体以2007年航拍图为准），不予补偿安置，违法建筑如在规定期限内自行拆除的，按照房屋重置成新标准给予一定的清障费；如在规定期限内未自行拆除的，依法无条件拆除。

3.2007年1月1日后建造但未办理合法建设手续的违法建筑，一律依法无条件拆除。

（三）征收1999年1月1日至2006年12月31日之间土地、规划、建设审批手续不齐全的农村村民住宅房屋，在规定期限内签订房屋征收补偿协议并腾空拆除的，可以参照合法房屋予以补偿安置；未在规定期限内签订协议并腾空拆除的，依法无条件拆除。

六、被征收房屋的货币补偿

（一）被征收人选择货币补偿的，被征收房屋货币补偿金额由具有法定资质的房地产评估机构根据被征收房屋比准价格，结合该房屋具体区位、层次、朝向、其他、建筑结构、建筑面积、成新及装修等因素评估确定。

（二）被征收人在规定期限内签订货币补偿协议，腾空房屋并移交给征收实施单位的，经征收实施单位验收合格后按约定时间内一次性付清货币补偿费。

（三）选择货币补偿的被征收人按规定领取货币补偿费后，不再享有产权调换及产权调换市场化安置的权利。

七、被征收房屋的产权调换

（一）被征收人选择产权调换的，被征收住宅房屋根据合法或可参照合法建筑面积按房屋重置价、成新率、室内装饰，经评估后给予补偿。

（二）落地房应安置面积按被征收房屋（住宅）合法或可参照合法建筑占地面积的4倍给予安排新建套房建筑面积，或者按其合法或可参照合法建筑面积计算应安置面积。

应安置面积价格按照安置价计算（见附件2）。

（三）安置房之间（按就近的面积进行套型选择后）多余的安置建筑面积经项目所在村委会审核、报征收实施单位同意后，可相互调剂整合成套。

（四）因安置房套型设计原因需增购面积的，增购面积原则上不得大于20平方米，增购面积价格按安置房市场基准价计算（见附件2）。

八、被征收房屋的产权调换市场化

（一）被征收人选择产权调换市场化的，参照《平阳县人民政府办公室关于印发平阳县住宅房屋征收市场化安置实施办法（试行）的通知》（平政办〔2016〕28号）执行。

（二）市场化安置房屋货币补偿金额由被征收房屋补偿金额和安置房屋价值金额构成。

被征收房屋补偿金额按照被征收房屋面积结合房屋重置成新确定。

安置房屋价值金额按照应安置面积乘以市场化安置货币补偿单价确定。市场化安置货币补偿单价根据安置房屋市场基准价扣减房屋综合成本价评估测算，标准为2700元/m2。

九、底层商业用房的补偿与安置

底层商业用房是指直接临商业街的底层商业用房。被征收底层商业用房的货币补偿金额以被征收商业用房市场比准价为基础，结合房屋区位、结构、成新等因素由评估机构确定。底层商业面积应在住宅应安置面积中予以扣减。

（一）改建前商业街为昆鳌路。

被征收商业用房市场比准价详见附件4。

（二）改建后商业街为昆鳌路。

改建后商业用房类别根据规划设计情况确定。被征收底层商业用房选择产权调换的，原则上统一在昆鳌路安置，如昆鳌路安置房源不足或无安置房源的，征收实施单位可调剂其他路段同类别的房源给予安置。同类别房源不足的，可以跳档安置，但类别之间的差价必须按安置商业用房市场比准价差价进行找补。

底层商业用房的安置价格按安置商业用房市场比准价结算。

（三）底层商业用房面积计算办法。

征收直接临商业街或山墙直接临商业街的底层商业用房面积，按房屋自然朝向宽度乘进深计算，进深超过6米的按6米计算，不足6米的按实际计算（如房屋有多面直接临商业街的，被征收人仅可自主选择一面作为底层商业用房）,底层商业用房面积在被征收房屋应安置面积中扣减。

《土地使用权证》或《不动产权证》的使用用途上记载为商业的，超出6米长度的营业用房部分，按该路段被征收底层商业用房市场比准价格的60%结合区位、成新、结构等因素，评估确定补偿金额。

底层商业用房建筑面积不足12平方米的，不予产权调换实行货币补偿。

十、临时安置补助费、停产停业损失和搬迁费

（一）临时安置补助费。住宅房屋按被征收房屋合法或经认定可参照合法建筑面积每个月8元／㎡计算；底层商业用房按产权面积或经认定的商业面积按每个月20元／㎡给予计算临时安置补助费；非底层商业用房一律按四类每个月20元／㎡计算临时安置补助费。被征收人选择产权调换期房安置的，建设多层、小高层安置房的，过渡期按24个月计算；建设高层安置房的，过渡期按36个月计算；逾期交房的，逾期期间双倍支付临时安置补助费（因不可抗力因素造成逾期的，过渡期顺延）。被征收人选择货币补偿、产权调换市场化安置或现房安置的，给予4个月临时安置补助费。

（二）被征收非住宅造成停产停业的，应给予一次性补偿停产停业损失费。《土地使用权证》或《不动产权证》记载为商业用途的或经认定的底层商业用房，按商业用房价值5%给予一次性补偿停产停业损失费；原房不属底层商业用房但实际有营业且已办理营业执照的，原则上参照底层商业用房面积计算方法按500元／㎡予以补偿。

（三）搬迁费补助标准为被征收房屋合法或经认定合法建筑面积5元/㎡，不足600元的按600元计算。选择产权调换期房安置的，搬迁费计算两次；选择货币补偿、产权调换市场化安置或现房安置的，搬迁费计算一次。

十一、被征收房屋的价值评估

（一）征收实施单位和被征收人协商确定具有法定资质的专业房屋评估机构，作为房屋征收补偿的评估单位，依法实施被征收房屋的价值评估。

（二）房屋评估机构开展评估工作时应结合室内装饰、水电配套和附属物进行综合评估，评估机构评定的结果作为被征收房屋补偿的依据。

评估机构要以户为单位出具评估报告,评估结果要在房屋征收范围内进行公示。被征收人对评定的被征收房屋价值有异议的，可以向房屋评估机构申请复核评估。

（三）被征收人应当协助注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，提供或者协助搜集被征收房屋价值评估所必需的资料。

十二、房屋征收补偿协议的签订

（一）被征收人应在征收实施单位规定时间内签订房屋征收补偿协议，同时移交房屋、土地权属证件及相关资料，由征收实施单位统一报有关部门注销。

（二）征收设有抵押权或租赁关系的房屋，被征收人在征收期限内自行处理抵押权或解除租赁关系后，方可签订征收补偿安置协议。

（三）征收补偿协议签订后，被征收人应在征收实施单位规定时间内腾空房屋并移交给征收实施单位。

（四）被征收人不论选择何种征收补偿方式，被征收房屋腾空移交征收实施单位后，其房屋以及附属物、构筑物、已作补偿的室内装饰物品等的处分权、拆除责任均属于征收实施单位。

十三、安置房建设

（一）被征收人选择产权调换的，住宅统一安置在凤山安置房B-04-02地块。安置房为高层住宅，安置地块的房屋平面布置、层数、建筑密度和容积率均以住建部门审定为准，安置地块用地性质为国有划拨。商业统一安置在昆鳌路，安置用地性质为国有划拨。

（二）水、电、讯、视等配套管线设施由征收实施单位安装至安置房户外，供被征收人自行报装。

（三）产权调换安置套房定位由征收实施单位按照公平、公正、公开的原则，统一组织落实。

十四、奖励与补助

（一）被征收人选择货币补偿的，按期签订货币补偿协议并按期搬迁腾空移交房屋后，给予被征收人被征收合法或可参照合法房屋的市场价值（含装饰装修补偿，不含附属物补偿）10%的奖励。

（二）被征收人选择产权调换或产权调换市场化安置的，按期签订房屋征收补偿协议后，按合法房屋建筑占地面积200元/m2给予奖励；单独商业用房按商业面积给予150元/㎡给予奖励；按期搬迁腾空移交房屋后，按合法房屋建筑占地面积150元/m2给予奖励,单独商业用房按商业面积给予100元/㎡给予奖励。

1. 根据《平阳县人民政府办公室关于印发平阳县住宅房屋征收市场化安置实施办法（试行）的通知》（平政办〔2016〕28号）规定，被征收人选择货币补偿或产权调换市场化安置的，在领取被征收房屋货币补偿款之日起，12个月内在平阳县范围内购买政府提供的安置房或商品房的（不包括商业用房），可向房屋征收实施单位申请购房补助；新购房屋金额高于被征收房屋货币补偿金额的，按不高于房屋补偿金额的10%给予补助;新购房屋金额低于被征收房屋货币补偿金额的，按不高于新购房屋价值的10%给予补助。被征收人购买现房或期房的，享受新购房屋价值与房屋补偿金额相等部分免征契税优惠，超出房屋补偿金额部分按有关规定缴纳相关税费。对个人取得的房屋补偿金额免征个人所得税。富余应安置面积按照产权调换市场化安置货币补偿单价予以补偿的，可参照执行。

十五、征收国有出让性质的住宅或商业用房，被征收人选择货币补偿或产权调换市场化安置的，在国有划拨性质的房屋征收补偿标准的基础上，按照征收决定公告之日，国有划拨土地使用权补办协议出让手续补交出让金标准给予补偿。被征收人选择产权调换的，国有划拨土地使用权补办协议出让手续补交出让金标准不予补偿，今后安置房土地性质为国有划拨的，国有划拨土地使用权补办协议出让手续及费用由征收实施单位办理和缴纳，超出原房面积的费用由被征收人自行承担（缴纳标准以办理安置房国有划拨土地使用权补办协议出让手续的当年标准缴纳）。

十六、无房户和住房困难户的处置

本次征收范围内的本村户籍无房户和住房困难户，在房源许可的前提下，由本人提出申请，经项目所在村委会审核并进行公示，报征收实施单位同意后，按照人均住房面积25平方米认购安置面积，但是每户认购安置面积最多不超过120平方米。安置面积按照就近的套型面积进行认购，60平方米以内的安置面积按照综合成本价3000元/m2计算，超出60平方米的安置面积按照市场基准价5700元/m2计算。无房户和住房困难户认购安置面积，应在被征收人安置完成后指定认购。

十七、征收学校、宗教活动场所及其他特殊构筑物按照有关规定执行。

十八、政策处理过程中，征收实施单位要坚持公开、公平、公正原则，主动接受监督。

二九、本实施细则由昆阳镇人民政府负责解释。

二十、本实施细则自发文之日起实施。

附件：1.房屋重置价、成新折旧标准

2.安置房（住宅）安置价、市场基准价

3.安置房（住宅）套型标准表

4.房屋室内装饰、装修补偿标准

5.构筑物及其他补偿标准

6.农作物、经济作物、林木补偿标准附件1

房屋重置价、成新折旧标准

 单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋结构** | **钢混多层** | **砖混** | **砖木** | **木结构** | **简易房** |
| 价格 | 980 | 700 | 600 | 500 | 200 |

说明：成新折旧按每使用1年扣除1%计算，折旧后最低不低于重置价的50%。

附件2

安置房（住宅）安置价、市场基准价

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 高层 | 备注 |
| 安置房（住宅）安置价 |  3000元／m2 | 均价 |
| 安置房（住宅）市场基准价 | 5700元／m2 | 均价 |

说明：房屋层次差价率标准和房屋朝向差价率标准另行制定。

附件3

安置房（住宅）套型标准表

单位：m2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 100±10 | 120±10 | 140±10 | 160±10 |

附件4

被征收商业用房市场比准价

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **功能** | **改建前** | **被征收商业用房市场比准价（元／m2）** |
| 商业用房 | 昆鳌路 | 8000 |

附件5

改建后安置商业用房市场比准价

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **功能** | **改建后** | **安置商业用房市场比准价（元／m2）** |
| 商业用房 | 昆鳌路 | 18000 |

附件6

**房屋室内装饰、装修补偿标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项 目** | **质量标准** | **补偿单价（元/㎡）** |
| 防盗窗罩 | 不锈钢可拉式 | 200 |
| 不锈钢固定式 | 130 |
| 普通钢筋可拉式 | 80 |
| 普通钢筋固定式 | 50 |
| 墙纸 |  | 20 |
| 墙面油漆 | 无光漆 | 20 |
| 喷塑 | 多彩 | 35 |
| 马赛克 | 瓷质 | 30 |
| 陶瓷砖 | 铜质 | 30 |
| 陶质 | 20 |
| 抛光砖 | 60cm×60cm或以上 | 100 |
| 不锈钢包柱 | 钢混结构木龙骨 | 240 |
| 宝丽板 | 贴墙面或吊顶 | 100 |
| 三合板 | 油漆 | 60 |
|  | 50 |
| 吸塑板 |  | 25 |
| 水磨石 | 嵌铜条彩色 | 45 |
| 嵌玻璃条 | 35 |
| 强化复合地板 |  | 160 |
| 实木地板 | 中高档 | 400 |
| 普通档 | 250 |
| 大理石 | 普通花岗岩 | 50 |
| 中、高档花岗岩 | 70 |
| 座便器 |  | 450元/套 |
| 洗脸盆 |  | 200元/套 |
| 浴缸 |  | 500元/套 |
| 吊柜、壁柜 | 立面面积 | 120 |

说明：1.房屋结构等级范围内的装饰不予补偿。

 2.本单价不包括成新，结算时应按评估比例成新计算。

 3.房屋装饰补偿标准外的装饰项目按现场评估确定。

4.水、电、有线电视、电话等按照征收范围确定时的安装收费标准予以计算。

附件7

构筑物及其他补偿标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项 目** | **质量标准** | **补偿单价** |
| 水泥道坦 | 砼厚度在5cm以上 | 30元/㎡ |
| 砼厚度在5cm以下 | 20元/㎡ |
| 砖围墙 | 墙体完好 | 50元/㎡ |
| 方块石围墙 | 墙体基本完好 | 40元/㎡ |
| 无形状块石围墙 | 墙体基本完好 | 20元/㎡ |
| 水井 | 直径在25cm以上 | 200元/口 |
| 直径在25cm以下 | 150元/口 |
| 化粪池 | 一立方米以上 | 200元/个 |
| 厕所 | 地面建筑 | 200元/个 |
| 粪坑 |  | 300元/个 |

说明：本单价不包括成新，结算时应按评估比例成新计算。

附件8

农作物、经济作物、林木补偿标准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **规格标准** | **单价** | **备注** |
| 蔬菜 | 按蔬菜种类划分 | 1800元/亩 |  |
| 豆类 | 按豆种类划分 | 1000-1500元/亩 | 以实种面积为准 |
| 水稻 |  | 1200元/亩 |  |
| 杉树樟树 | 胸径＜5cm | 7元/株 |  |
| 5cm≤胸径＜8cm | 15元/株 | 以地面以上1.3米处胸径为准 |
| 8cm≤胸径＜15cm | 30元/株 |
| 胸径≥15cm | 按市场评估价 |
| 松树枫树杂树 | 胸径＜10cm | 4元/株 |
| 10cm≤胸径＜15cm | 15元/株 |
| 胸径≥15cm | 按市场评估价 |
| 柑桔桃梨枇杷等果树 | 幼龄期 | 15元/株 |  |
| 始果期 | 45元/株 |  |
| 盛果期 | 70元/株 |  |
| 衰退期 | 40元/株 |  |
| 杨梅 | 幼龄期 | 40元/株 | 每亩不超过30株 |
| 始果期 | 120元/株 |
| 盛果期 | 240元/株 |
| 衰退期 | 120元/株 |
| 毛竹 |  | 30元/100斤 |  |
| 水竹 |  | 20元/100斤 |  |
| 绿竹 | 新栽植 | 300元/亩 | 每亩丛数以40丛为准 |
| 马蹄笋竹 |  | 300元/亩 | 每亩丛数以40丛为准 |

说明：未规定的按实际作价或评估作价予以补偿。