**关于公开征求《平阳县昆阳镇城关、城东社区（党校边）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《平阳县昆阳镇城关、城东社区（党校边）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

2017年3月16日

**平阳县昆阳镇城关、城东社区（党校边）改造土地和房屋征收补偿实施细则（征求意见稿）**

为加快推进昆阳镇老城区的有机更新，科学实施城关、城东社区（党校边）改造工作，完善公共基础配套设施建设，改善人居环境，保障被征收人的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院590号令）、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》、《温州市区国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》(市政府第126号令)、《平阳县住宅房屋征收市场化安置实施办法（试行）》（平政办〔2016〕28号）文件及有关土地房屋征收的法律、法规等相关规定，参照《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》（平委办〔2012〕179号），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城关、城东社区（党校边）改造项目范围内的土地和房屋征收补偿（具体以征收范围红线为准）。

二、昆阳镇人民政府受平阳县人民政府委托，作为昆阳镇城关、城东社区（党校边）改造项目土地和房屋征收实施单位，统一组织实施昆阳镇西城下北路改造项目的土地和房屋征收补偿工作。

本细则所称的被征收人指昆阳镇城关、城东社区（党校边）改造项目范围内的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

征收范围内的土地征收和青苗补偿按《平阳县征收农民集体所有土地管理办法》（平政发〔2014〕208号文件）的规定执行。

集体土地征收补偿方案经村民代表会议通过后，被征收的房屋前后空闲地、简易棚用地、构筑物用地等土地，土地征收补偿由征收实施单位直接支付给被征收人；属合法或视为合法建筑占用的土地，土地征收补偿已包含在房屋补偿中，不再另行补偿。

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》和《土地使用权证》或《不动产权证》以及经认定后可视为合法的，应当按照本实施细则的规定实施征收补偿。被征收房屋安置方式有三种：货币补偿安置、产权调换安置、产权调换市场化安置;被征收人可以选择货币补偿安置，也可以选择产权调换安置或产权调换市场化安置。被征收人选择产权调换安置的，富余应安置面积可以按照产权调换市场化安置货币补偿单价予以补偿。

(二）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。

(三）被征收的房屋前后空闲地、简易棚用地、构筑物用地等土地，一律货币补偿，不予产权调换。

五、被征收房屋的货币补偿安置

被征收人选择货币补偿安置的，被征收房屋货币补偿金额由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、落地房容积率、建筑结构、建筑面积、成新及装修等因素评估确定。

六、被征收房屋的产权调换安置

（一）被征收人选择产权调换安置的，被征收住宅房屋根据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）安置面积按被征收（住宅）房屋建筑占地面积的4倍给予安排新建套房建筑面积（或按其合法建筑面积计算应安置面积）。底层商业面积应在住宅应安置面积中予以扣减。

（三）一间落地房原则只能安置一套新建套房，因套型设计原因，实际安置面积超过应安置面积的，超过的面积按安置房市场比准价6300元/M2结算。

七、被征收住宅的产权调换市场化安置

（一）被征收房屋产权人选择产权调换市场化安置的，参照《平阳县住宅房屋征收市场化安置实施办法（试行）》（平政办[2016]28号）执行。

（二）被征人选择产权调换市场化安置的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比准价扣减房屋综合成本价评估测算，标准为3500元/ M2。

八、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面积。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。

（一）改建前商业用房认定及类别划分

一类：弓桥路75号、弓桥路77号、弓桥路79-3号

三类：城隍路西延伸段（弓桥路至西城下北路）

商业街的具体确定详见附图

被征收商业用房市场比准价详见附表（4）

（二）安置商业用房认定及类别划分

一类：西直街(隧洞路至锦屏路)、雅河西路、锦屏路。

二类：西直街(锦屏路至人民路）、人民路。

三类：水翔路

被征收底层商业用房选择产权调换的，原则上安置在昆阳镇西直街改造地块，按照同类别商业街安置，如同类别房源不足的或无安置房源，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详见附表（5）。

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米的按实计算，底层商业用房面积在被征收房屋安置面积中扣减。

土地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、结构等因素由评估公确定补偿金额予以补偿。

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。

九、临时安置补助、停产停业损失和搬迁

（一）临时安置补助费住宅房屋按被征收房屋建筑面积每个月8元／M2计算；商业用房按产权面积或经认定的商业面积给予计算临时安置补助费：一类按每个月50元／M2、四类按每个月20元／M2计算。被征收人选择产权调换期房安置的，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安置、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补偿一次性停产停业损失费。底层商业用房实际有营业且在2017年2月7日前办理营业执照的，土地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面积给予商业用房价值5%的一次性停产停业损失费；原房不属商业用房但有商业营业执照和实际经营满1年以上的，原则上参照底层商业用房面积计算方法按500元／M2予以补偿。

（三）搬迁费补助标准为被征收房屋建筑面积5元/ M2，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；选择货币补偿安置、产权调换市场化安置或现房安置的，搬迁费计算一次。

十、无合法权属房屋的认定及处置

（一）未取得房产、土地或不动产合法证件但已取得合法建房审批手续的未登记房屋，由昆阳镇人民政府组织国土资源、住建部门按规定认定后予以补偿安置。

（二）未经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1986年12月31日以前建造的未登记房屋，经认定后按规定给予补偿安置。

2.1987年1月1日至1998年12月31日期间建造的未登记房屋（具体以1998版航拍图为准，1998版房产分幅图和地籍图参考。）按期签订协议并如期腾空交房的，按规定给予补偿安置；如未在规定期限内签订协议并腾空交房的，按照违法建筑依法拆除。

3.1999年1月1日至2006年12月31日期间建造的违法建筑（具体以2007版航拍图为准），经认定后，违法建筑如在规定期限内签约并腾空的，按重置成新标准给予清障费；如在规定期限内未能自行拆除的，按照违法建筑依法拆除。

4.2007年1月1日后建造的违法建筑（具体以2007航拍图为准）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住宅房屋，在规定期限内签订协议并腾空交房的，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并腾空交房的，依法无条件拆除。

十一、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）征收设有抵押权的房屋，被拆迁人在征收期限内自行处理抵押权后，方可签订征收补偿安置协议。有租赁关系的，由被征收人自行解除。

（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。

十二、按期签约、腾空奖

在规定期限内签约和腾空的，由征收实施单位给予奖励。被征收人在规定期限内签订房屋征收补偿协议的（具体时间以征收实施单位发布签约公告为准），按合法房屋建筑占地面积200元/㎡给予奖励；被征收人在规定期限内腾空的（具体期限以征收实施单位发布腾空公告为准）按合法房屋建筑占地面积200元/ M2给予奖励。

十三、货币补偿奖励及购房补助：

被征收人选择货币补偿安置的，住宅及商业用房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房屋或认定为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。

根据平政办（2016）28号文件精神，被征收人选择货币补偿安置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（减去营业用房货币补偿金额部分）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（减去营业用房货币补偿金额部分）的，按不高于新购房屋价值的10%给予补助。12个月内未享受县政府规定10%购房补助的，在该地块改造建设后第一期预售半年内在西直街地块内购房可享受上述规定10%补助。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。

十四、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。

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，在原有征收补偿标准的基础上，按照现行国有划拨转土地补办出让手续补交出让金标准予以补偿；被征收人选择产权调换的，国有划拨转土地补办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拔的，国有划拔转为国有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安置户自行承担（缴纳标准：以办理安置房国有划拔转国有出让手续的当年标准缴纳）。

十六、被征收房屋的水、电、固定电话、有线电视等均由被征收人自行办理注销手续。

十七、选择产权调换的，在昆阳镇西直街改造地块内安置房源予以安置，安置房由征收实施单位按照规划设计及相关程序统规统建；安置房均为国有划拨土地性质的高层建筑，征收实施单位根据拆迁户套型要求及安置情况统一调剂，集中安置。

安置房安置价均价层为七层，每平方米以3000元结算，上下浮动。选择产权调换的，房屋所有权人在签订协议并腾空搬迁后，被征收房屋补偿金额作为安置房第一期购房款。安置房抽签定位办法和其余购房款缴纳时间另行规定。

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。

十九、本细则未涉及或未尽事项进行一事一议。

二十、本实施细则由征收实施单位负责解释。

二十一、本细则自公布之日起实施。

附件: 1、房屋重置价、成新折旧标准

2、住宅房安置价、市场比准价

3、安置住宅房套型标准表

4、被征收商业用房市场比准价

5、改建后安置商业用房市场比准价

6、房屋室内装饰、装修补偿标准

7、构筑物及其他补偿标准

8、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／M2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 房屋结构 | 钢混多层 | 砖混 | 砖木 |
| 价格 | 980 | 700 | 600 |

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：**

**住宅房安置价、市场比准价**

|  |  |
| --- | --- |
|  | 高层 |
| 住宅房安置价 | 3000元／M2 |
| 安置房市场比准价 | 6300元／M2 |

注：均价层为7层，每递增或递减一层调整为70元／层。

**附件3：**

**安置住宅房套型标准表（**M2**）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 60±10 | 100±10 | 120±10 | 140±10 |

**附件4：**

**被征收商业用房市场比准价**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 功能 | 类别 | 改建前 | 被征收商业用房市场比准价（元／M2） |
| 商业  用房 | 一类 | 弓桥路75号、弓桥路77号、弓桥路79-3号 | 20000 |
| 三类 | 城隍路西延伸段（弓桥路至西城下北路） | 13000 |

**附件5：**

**安置商业用房市场比准价**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 功能 | 类别 | 改建后 | 安置商业用房市场比准价（元／M2） |
| 商业  用房 | 一类 | 西直街(隧洞路至西校场路、锦屏路) | 26000 |
| 雅河西路 | 28000 |
| 锦屏路 | 22000 |
| 二类 | 西直街(锦屏路至  人民路） | 20000 |
| 人民路 | 16000 |
| 三类 | 水翔路 | 14000 |

**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/m2） |
| 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 |
| 门 | 铝合金门窗 | 102 |
| 铝合金弹簧门 | 138 |
| 铝合金卷闸门 | 60 |
| 10mm以上厚无框玻璃门 | 144 |
| 夹板门 | 180元/扇 |
| 实木门 | 330元/扇 |
| 墙纸 |  | 30 |
| 墙面油漆 | 无光漆 | 30 |
| 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 |
| 扶手 | 不锈钢 | 100 |
| 木 | 100 |
| 强化复合地板 |  | 80 |
| 实木地板 | 中高档 | 400（进口） |
| 普通档 | 250（国产） |
| 石材 | 普通花岗岩 | 50 |
| 中、高档花岗岩 | 70 |
| 大理石 | 120 |
| 坐便器 |  | 450元/套 |
| 洗脸盆 |  | 200元/套 |
| 浴缸 |  | 500元/套 |
| 吊柜、壁柜 | 立面面积 | 120 |
| 厨房工作台 |  | 延长米(112.5元/套) |
| 水 | 户 | 300 |
| 电 | 户 | 300 |
| 有线电视 | 户 | 350 |
| 电话 | 户 | 108 |

说明：1.房屋结构等级范围内的装饰不予补偿。

2.本单位不包括成新，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。

**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/m2 |
| 砼厚度在5cm以下 | 20元/m2 |
| 砖围墙 | 墙体完好 | 60元/m2 |
| 方块石围墙 | 墙体基本完好 | 80元/m2 |
| 无形状块石围墙 | 墙体基本完好 | 20元/m2 |
| 水井 | 直径在25cm以上 | 400元/口 |
| 直径在25cm以下 | 300元/口 |
| 化粪池 | 一立方米以上 | 300元/个 |
| 厕所 | 地面建筑 | 300元/个 |
| 粪坑 |  | 300元/个 |

说明：本单位不包括成新，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 | 以当季实际种植面积为准 |
| 豆类 | 按豆种类划分 | 1000-1500元/亩 | 以当季实际种植面积为准 |
| 水稻 |  | 1200元/亩 | 以当季实际种植面积为准 |
| 杉树  樟树 | 胸径＜5cm | 7元/株 | 以地面以上1.3米处胸径为准 |
| 5cm≤胸径＜8cm | 15元/株 |
| 8cm≤胸径＜15cm | 30元/株 |
| 胸径≥15cm | 60元/株 |
| 杂树 | 胸径＜10cm | 4元/株 |
| 10cm≤胸径＜15cm | 15元/株 |
| 胸径≥15cm | 30元/株 |
| 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 |
| 水竹 |  | 20元/100斤 |  |
| 毛竹 |  | 30元/100斤 |  |
| 绿竹 | 生产期 | 300元/ 亩 | 每亩丛数以40丛为准 |