**关于公开征求《平阳县昆阳镇凤山村（凤山新村）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（凤山新村）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

 2017年2月22日

平阳县昆阳镇凤山村（凤山新村）城中村改造土地和房屋征收补偿实施细则

（征求意见稿）

为加快推进平阳城市化进程，顺利开展昆阳镇凤山村（凤山新村）城中村改造工作，保障被征收人的合法权益，根据《平阳县征收农民集体所有土地管理办法》（平政发〔2014〕208号）、《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）、《平阳县城中村改造统规自建管理办法（试行）》（平委办〔2013〕70号）、《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）等文件及有关土地房屋征收的法律、法规等相关规定，结合项目实际，特制定本实施细则。

一、本细则适用于昆阳镇凤山村（凤山新村）城中村改造的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，作为城中村改造土地和房屋征收实施单位，统一组织实施昆阳镇凤山村（凤山新村）城中村改造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凤山村的集体土地所有权人、土地使用权人和房屋所有权人。

三、土地征收和青苗补偿

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）规定执行。

房屋补偿后，房屋占地部分的土地不再予以补偿。

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。

（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（杂地、灰坦等）、简易房用地、构筑物用地，其用地按照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）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县国土资源、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县国土资源、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1999版航拍图为准），经认定后如在规定期限内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自行拆除的，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版航拍图为准）一律依法无条件拆除。

 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。安置面积按被征收房屋建筑占地面积的4倍给予安排新建套房建筑面积，应安置面积价格按照安置价计算（见附件2）。

（二）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。

 （三）因套型设计原因，实际安置面积超过应安置面积的，超过的面积按增购价计算，增购面积原则上不得大于20平方米。

七、被征收房屋的产权调换市场化安置

（一）被征收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）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由评估公司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2600元/㎡。

八、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按被征收房屋的市场评估价计算，选择货币补偿的被征收人不再享有产权调换安置及产权调换市场化安置的权利。

九、临时安置补助和搬迁费

（一）临时安置补助费按被征收房屋合法建筑面积每个月8元／平方米计算。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）搬迁费补助标准为被征收房屋合法建筑面积5元/平方米，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、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房地产估价机构，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）房地产估价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，估价机构评定的结果经公示无异议的，作为被征收房屋补偿的依据。

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。

（五）被征收人选择货币补偿安置的，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房屋市场价值（含装饰装修补偿，不含附属物补偿）10%的奖励。

被征收人选择产权调换安置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/㎡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/㎡给予奖励。

 十二、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，可根据《平阳县“三改一拆”范围内农村无房户和住房困难户政策处理办法》（平政办〔2013〕126号）文件规定认购安置面积，认购面积在60平方米以内的部分按安置价计算，在60平方米以上80平方米以内的部分按增购价计算，超过80平方米的部分按市场基准价计算。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。

十三、其他规定

（一）选择产权调换的，以昆阳镇城南凤山安置房B-04-02地块（一期）作为安置用地，新房安置定位办法由征收实施单位另行规定。

（二）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。

十四、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。

十五、本实施细则由征收实施单位负责解释。

十六、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.安置房安置价、增购价和市场基准价

3.房屋室内装饰、装修补偿标准

 4.构筑物及其他补偿标准

 5.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** | **钢混高层** | **钢混小高层** | **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

安置房安置价、增购价和市场基准价

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 多层 | 小高层 | 高层 | 备注 |
| 安置房安置价 | ／ | ／ | 3000 | 均价 |
| 安置房增购价 | ／ | ／ | 3500 | 均价 |
| 安置房市场基准价 | ／ | ／ | 5600 | 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

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 |
| 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（进口） |
| 普通档 | 250（国产） |
| 大理石 | 普通花岗岩 | 50 |
| 中、高档花岗岩 | 70 |
| 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 |
| 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4

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 | 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：本单位不包括成新，结算时应按评估比例成新计算。

附件5

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 | 1000—1800元/亩 | 以当季实种面积为准 |
| 豆类 | 按豆种类划分 | 1000—1800元/亩 | 以当季实种面积为准 |
| 水稻 |  | 1200元/亩 | 以当季实种面积为准 |
| 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 |  | 300元/亩 | 每亩丛数以40丛为准 |

说明：未规定的按实作价或评估作价予以补偿。