

温岭市全域改造（城中村改造）产业升级实验区下蒋村、山南前村房屋征收补偿安置方案

为实施全域改造产业升级实验区，改善群众居住条件，保障被征收集体土地上的房屋所有权人（以下简称被补偿人）合法权益，根据《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》《温岭市农村住房建设管理办法》《温岭市征收集体所有土地房屋补偿办法》《温岭市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》和《温岭市中心城区城中村改造公寓式安置实施方案（试行）》等文件精神，结合温岭市全域改造产业升级实验区改造工作实际，特制定本方案。

第一章 总 则

第一条 因市全域改造产业升级实验区（城中村改造）建设需要，城东街道下蒋村、山南前村列入实验区房屋征收范围，征收下蒋村、山南前村除规划保留的居民点之外的全部集体土地，相关单位、个人应当服从并予以配合。

第二条 为改善群众居住条件，决定实施下蒋村、山南前村全域改造。征地范围内的房屋（含建筑物、构筑物）征迁、补偿、安置，适用于本方案。

除本方案规定之外，涉及征收土地补偿费、青苗补偿费等，由市国土资源局依据相关法律法规和政策规定办理；涉及被征地农民养老保险、被征地村集体经济发展留用地（村留地）等，由市国土资源局、市住房和城乡建设规划局、市人力资源和社会保障

房屋属个人非住宅的，实行货币补偿，按照市场评估价 1.1 倍进行补偿。

房屋属集体所有的大队屋、小队屋、村办企业、村办学校、办公场所，或者家族的祠堂、上间等，建筑按重置折旧价给予补偿，土地补偿不低于征地区片综合价 3 倍，不再安置。

涉及合法的寺观、庙宇、教堂，或者文物古迹、归侨侨眷房屋等，按照国家有关规定执行。

第五条 征地范围内的违法建筑、超过批准期限的临时建筑，不予补偿。拆除未超过批准期限的临时建筑，结合已使用年限等因素，按照重置折旧价给予补偿，但不予安置。

第六条 房屋土地使用权、土地使用权面积、用途，以及建筑占地面积，依据合法有效的《土地使用权证》确认。

个人住宅登记为国有划拨的，收回土地使用权，房屋补偿安置标准参照集体土地使用权执行。

应拆未拆房屋的《土地使用权证》由市国土资源局认定后予以清理，按违法建筑处置。

第七条 房屋的建筑面积按《房屋所有权证》记载认定。房产已登记未发证的，由市不动产中心出具有效凭证。房屋有合法《土地使用权证》但未登记申领《房屋所有权证》的，其建筑面积由城东街道办事处、市不动产中心等主管单位予以认定。

第八条 1987 年 1 月 1 日前的合法有效祖传老屋未办理《土地使用权证》和《房屋所有权证》的，由城东街道办事处、市不动产中心等主管单位联合确认其建筑占地面积和建筑面积。

第九条 对被补偿人原有的房屋、装饰装修、附属物、构筑物等价值，以及公寓式安置房的市场评估价、楼层朝向差价等事

除外); 未育夫妇; 22 周岁以上的单身男性; 有女无子户, 20 周岁以上的未婚女性(限 1 人)。

第十一条 多子的家庭, 父母、祖父母及未婚女性应共同挂靠到一户, 并签订建房挂靠协议。在签订建房挂靠协议时, 确因家庭实际原因一时无法全部签字的, 可以由父母和被挂靠的儿子同意并签字, 经村、街道证明属实, 但必须挂靠合理。

涉及房屋析产的, 应先办理析产手续。对因客观原因造成一时无法办证的, 可采取家庭分家析产的方式, 由家庭成员在分家契约上签字, 经村委会同意, 并经城东街道办事处确认。但分家析产必须符合《温岭市农村住房建设管理办法》的有关规定, 杜绝不合理分家析产。

第十二条 本次征迁补偿安置涉及的人口界定时点, 以签订征迁补偿安置协议之日为准。协议签订后到政府确定的选房定位抽签时间前, 如家庭人口发生自然增长的, 按增长的有效人口计算, 人口减少的, 不再重新计算。

第三章 公寓式安置产权调换及货币兑现

第十三条 公寓式安置房源由政府根据安置区规划通过国有土地出让开发建设, 并由政府指定单位回购的商品住宅。回购的安置房用于被补偿人产权调换、被补偿人之外的其他村民申报公寓式住宅安置和按规定预留的房屋后仍有多余的, 归征地房屋补偿实施单位所有。

公寓式安置小区楼房不采用装配式建造, 竣工验收后, 公寓式安置房以毛坯房的标准(不采用全装修)交付。

第十四条 被补偿人和被补偿人之外的其他村民申报公寓

计算。

除父母挂靠政策已有规定的外，多子家庭如父母挂靠达不成一致的，可按父母挂靠后分户的最大值计算大家庭可安置建筑面积，征迁补偿安置协议按大家庭统一签订。父母的安置面积可以按照该家庭共同协商的房屋分配意见办理权证，其他各户按各自安置面积办理权证。

第十七条 被补偿人同户人员中涉及离异、未婚女性、农嫁居等情形的按以下规定落实安置：

(一) 离婚 5 年内双方均未再婚的，不予安置；离婚满 5 年未再婚的，可作为家庭成员与父母合并计算人口；离婚满 10 年未再婚的女性，实际人口达到 2 人及以上的，可按人均 65 平方米单独申请公寓式安置房，单人可放宽至 100 平方米，已作为家庭成员与父母合并计算人口的，不再享受。

(二) 未婚女性 40 周岁以上有兄弟的，可单独申请 100 平方米以内公寓式安置房。

(三) 农嫁居家庭，男方确实无法解决住房的且未享受、购置过福利性住宅，经村民代表会议同意，可单独申请 100 m² 以内公寓式安置房。

第十八条 住宅房屋的被补偿人选择公寓式安置产权调换的，被补偿人根据家庭可安置建筑面积，以“套数就少、面积就近”的原则，依次选择安置房套型和数量。公寓式套型面积分别设计为 65 平方米、85 平方米、100 平方米、125 平方米、145 平方米左右，被补偿人在签订征迁补偿安置协议时应按规定要求申报套型组合。具体幢号楼层（含车位）以及能否满足所申报的套

第二十条 住宅房屋的被补偿人选择公寓式货币兑现方式的，按可安置建筑面积货币补偿 5000 元/平方米，不再提供公寓式安置房，不得再申请村民建房审批。征地房屋补偿实施单位在征迁补偿安置协议生效后适时兑现拆迁补偿费、货币补偿款和奖励费。

本方案第十四条规定的节约土地出让收入净得益资金，自该节约的土地拍卖成功出让之日起 6 个月内，由村委会按其收益比例支付到位。

被补偿人持货币兑现方式安置补偿款，在温岭市区范围且在取得安置补偿款两年内购买一手商品房的，凭购房合同和发票，征地房屋补偿实施单位给予被补偿人购买商品房面积每平方米 2000 元的奖励补助，但每户被补偿人的奖励补助总额不得超过该被补偿人货币兑现方式安置总补偿款（即原有房屋的拆迁补偿费、货币补偿款、节约土地出让收入分成）的 20%。

第二十一条 征迁范围内国有土地出让、认定为“村村通”等不占人间比报批的住宅房屋，被补偿人选择公寓式安置（含产权调换或货币兑现）的，可安置建筑面积按以下方式确定：

（一）已办理《房屋所有权证》的，按每间 200 平方米或者按《房屋所有权证》登记面积加 20 平方米计算可安置建筑面积。

（二）未办理《房屋所有权证》，每间房屋建筑面积小于 200 平方米的，按每间 200 平方米计算可安置面积；每间房屋建筑面积经确认后大于 200 平方米的，按确认的合法建筑面积进行安置。

在可安置建筑面积范围内，原房屋合法建筑面积部分按建筑结构情况评定按《被征迁房屋（国有出让等不计入人间比住宅）

时安置过渡期限为 12 个月；选择公寓式安置产权调换方式的，临时安置过渡期限为高层建筑 36 个月、多层建筑 24 个月。

选择公寓式安置产权调换方式的，超过过渡期限未交房的，自逾期之月起按原标准的 2 倍支付临时安置补助费。

第二十四条 征迁非住宅房屋造成停产停业损失的，其停产、停业和临时安置补助费合计按被征迁房屋市场评估价值(不包括附属物、临时建筑、装修补偿)的 5% 一次性支付。

第二十五条 签约和腾空奖励费。

被补偿人在征地房屋补偿实施单位公告规定的集中签约期限内到指定地点签订征迁补偿安置协议的，按被征迁房屋建筑面积每平方米奖励 150 元。

被补偿人在征地房屋补偿实施单位公告的搬迁期限内腾空的，经验收合格，核发“并列第一”的搬迁腾空顺序号，优先于搬迁期限后腾空的被补偿人选房定位。同时，按被征迁房屋建筑面积每平方米奖励 50 元，每提前一天另按被征迁房屋建筑面积每平方米奖励 6 元，腾空奖励每平方米最高不超过 100 元。

第五章 生效及其他

第二十六条 征地房屋补偿实施单位与被补偿人签订的征迁补偿安置协议，在公告确定的签约总期限内达到 95% 及以上的，经市政府批准后公告生效。未达到规定签约比例的，本次全域改造项目政策终止，被补偿人补偿安置不再适用本方案，政府因公共利益需要征收下蒋村、山南前村集体土地所涉的房屋征迁补偿安置按照法律法规和我市有关政策执行。

第二十七条 征地房屋补偿实施单位与被补偿人签订补偿

(三) 上述申报对象在下蒋村、山南前村全域改造征迁公告确定的签约总期限截止日前提出申请，可与被补偿人同步规划、同步抽签、同步交房。申报公寓式住宅涉及的购房款价格、套型不可分割、套型组合、停车泊位等标准及要求，参照本方案对选择公寓式安置产权调换方式的规定执行，并按核定的可安置建筑面积享受节约用地收益分配。各申报户均不享受搬迁补助费、临时安置补助费、签约腾空奖励费。

(四) 在下蒋村、山南前村全域改造征迁公告确定的签约总期限截止日后的5年内，因家庭人口变化提出公寓式安置申请的，经政府相关部门审定批准后，在预留的公寓房内安置，该安置面积不享受节约用地收益分配。

第六章 附 则

第三十一条 在规划批准保留的原村庄规划空余宅基地内，被补偿人自愿要求采用通天式或小康型住宅形式的，按以下规定实施：

(一) 被补偿人要严格按照建设规划要求自行复建，安置用地超过原房屋占地面积部分所涉及的征地与报批费用由被补偿人自行承担。

(二) 通天式排屋。根据被补偿人家庭报批有效人口，每户有效人口2至4人的安置通天式排屋宅基地1间，5人及以上的安置通天式排屋宅基地2间。每间被征迁的住宅正屋，凭合法权源，建筑占地面积在25平方米以上的，可以“拆一还一”，但每户总数不得超过3间。

(三) 小康型住宅。根据被补偿人家庭报批有效人口，按建

附件 1

被征迁房屋拆除补偿标准

单位：元/m²

结构类别	等级	主要结构标准	拆除补偿标准
砖混	一等	基础为混凝土，主体梁柱齐全，多孔板或现浇板楼地面，结构完整，内外墙面砖、涂料或均为中级抹灰以上，小青瓦注泥屋面或平屋面，门窗配备完整，水电卫配置较完善。	800
	二等	基础为混凝土，主体有圈梁，多孔板楼地面，局部现浇板，结构基本完整，内外墙均为中级抹灰，小青瓦注泥屋面或平屋面，门窗配备完整，水电卫配置一般。	700
	三等	基础为块石，承重墙与隔墙完整，多孔板楼地面，内外墙粉刷一般，小青瓦注泥屋面或平屋面，门窗配置一般，水电卫配置一般。	650
砖石(木)	一等	基础为块石，砖墙承重或较好木立柱承重，较好隔墙与围护砖墙，内外墙粉刷一般或木板壁较完好，门窗油漆完整较好，水泥或石板地面，木楼板、阁栅较好，木桁条，椽一般，小青瓦注泥屋面，水电卫配置一般。	600
	二等	基础为块石，砖石墙承重或木立柱承重，围护墙、隔墙粉刷差、木门窗，一般水泥地面，木楼板，阁栅桁条较差，屋面尚好，水电卫配置一般。	550
	三等	基础为块石，石板墙承重或较差木立柱承重，护围结构和内结构材料很差或较差，屋面地面差或一般，阁栅及楼板面较差，水电卫配置一般。	500
简易	一等	基础为块石，较差木柱承重，护围结构和内结构材料较差，水泥或石板地面，楼板面较差，较差小青瓦屋面，水电卫配置一般，无卫生设施。	400
	二等	基础为一般块石，较差木柱承重，房屋不完整，混合土地面，楼板面较差，较差小青瓦屋面，水电卫配置不全，无卫生设施。	300

说明：1. 工业企业、商业用房被征迁房屋层高5米（含5米）以内的，评估单价按本表执行，超过5米的，乘1.2的系数。

2. 拆除补偿标准根据房屋楼层、成新、质量、朝向等因素进行修正。

3. 相邻等级可根据实际情况增设副等。

21	高档座便器	350-1000	10	按市场价格确定,以只为单位	
22	普通洗脸盒、洗涤槽	350	10	以只为单位	
23	中高档洗脸盆	350-1000	10	按市场价格确定,以只为单位	
24	普通浴缸	500	10	以只为单位	
25	高级浴缸	500-2000	10	按市场价格确定,以只为单位	
26	纱门窗	100	10		
27	合金、铁制防盗门窗	100	10		
28	不锈钢防盗门窗	150	10		
29	谷仓	100	10	以只为单位	
30	楼梯扶手木/不锈钢/铁	200/150/100		以M为单位	
31	灶 柜	防火板	80	10	
32		色板	60	10	
33		胶合板	50	10	
34		玻璃	65	10	
35		无门	45	10	
36	连体水槽(花岗石)	250	10	以只为单位	
37	连体水槽(不锈钢)	150	10	以只为单位	
38	单体水槽(陶瓷/水泥/不锈钢花岗石)	60/40/90	10	以只为单位	
39	整体浴房	1200	10	以只为单位	
40	热水器	150	10	移费	
41	吸顶灯/吊灯	50-200	10	移费	
42	玻璃雕花/磨砂	300/100	10		
43	门套/窗套	100/80	10	以只为单位	

- 说明: 1. 装饰材料品种繁多, 特殊材料、构件按市场实际价格和使用年限, 参照装修定额计算。
2. 一般砂浆粉刷、地板油漆、墙体涂料粉刷、角线及踢角线等, 一概不予补偿。
3. 折旧后折旧率不足30%, 按30%计算。

附件 4

被征迁房屋（国有出让等不计入人间比）产权调换结构差价

单位：元/m²

结构类别	等级	主要结构标准拆	结构差价
砖混	一等	基础为混凝土，主体梁柱齐全，多孔板或现浇板楼地面，结构完整，内外墙面砖、涂料或均为中级抹灰以上，小青瓦注泥屋面或平屋面，门窗配备完整，水电卫配置较完善。	685
	二等	基础为混凝土，主体有圈梁，多孔板楼地面，局部现浇板，结构基本完整，内外墙均为中级抹灰，小青瓦注泥屋面或平屋面，门窗配备完整，水电卫配置一般。	730
	三等	基础为块石，承重墙与隔墙完整，多孔板楼地面，内外墙粉刷一般，小青瓦注泥屋面或平屋面，门窗配置一般，水电卫配置一般。	760
砖石（木）	一等	基础为块石，砖墙承重或较好木立柱承重，较好隔墙与围护砖墙，内外墙粉刷一般或木板壁较完好，门窗油漆完整较好，水泥或石板地面，木楼板、阁栅较好，木桁条，椽一般，小青瓦注泥屋面，水电卫配置一般。	760
	二等	基础为块石，砖石墙承重或木立柱承重，围护墙、隔墙粉刷差、木门窗，一般水泥地面，木楼板，阁栅桁条较差，屋面尚好，水电卫配置一般。	780
	三等	基础为块石，石板墙承重或较差木立柱承重，护围结构和内结构材料很差或较差，屋面地面差或一般，阁栅及楼板面较差，水电卫配置一般。	800
木结构	一等	基础为块石，较差木柱承重，护围结构和内结构材料较差，水泥或石板地面，楼板面较差，较差小青瓦屋面，水电卫配置一般，无卫生设施。	800
	二等	基础为一般块石，较差木柱承重，房屋不完整，混合土地面，楼板面较差，较差小青瓦屋面，水电卫配置不全，无卫生设施。	850

说明：被征迁房屋（仅限国有土地出让住宅、村村通住宅等不计入人间比的）产权调换结构差价根据房屋楼层、成新、朝向等因素进行修正。