

横峰街道办事处文件

横峰办〔2023〕35号

温岭市横峰街道鑫联村城中村房屋改造安置 补偿方案

各线办、各村：

为实施城市规划、改善群众居住条件，保障被改造房屋所有权人（以下简称被补偿人）合法权益，根据《浙江省土地管理条例》《温岭市农村住房建设管理办法》《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，结合温岭市横峰街道城中村改造工作实际，特制定本方案。

一、因实施城市规划、城中村改造等公共利益的需要，横峰街道鑫联村列入房屋改造范围，所实施的房屋补偿及安置，适用本方案。

二、温岭市横峰街道办事处为城中村改造鑫联村的改造房屋补偿实施单位，具体承担改造区内的建筑物、构筑物和其他附属

物的改造补偿工作。

市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市新城开发区等单位按各自职责全面做好规划、建设用地指标、资金等要素的保障工作。

市发改、消防、综合执法、农业农村和水利、公安、税务、供电、广电、电信、银行等部门，要按照各自职能，积极配合做好相关工作。

三、鑫联村民委员会（以下简称村委会）要负责做好被改造房屋所有权人（以下简称被补偿人）的思想工作，包干督促被补偿人按期签订改造协议书并做好搬迁腾空，保证改造工作进行。

四、集体或国有划拨土地上的住宅房屋安置补偿

（一）产权调换

公寓式住宅。补偿实施单位或补偿实施单位指定的房源提供单位在本区域开发建造或回购公寓式住宅安置房屋，配置“大、中、小”三类套型，被补偿人根据家庭安置面积，以“套数就少、面积就近”的原则，依次选择安置房屋套型和数量。公寓式住宅安置面积，根据原有房屋间数、建筑面积和家庭人口等因素，从多就高确定公寓式安置面积，安置面积计算方式有三类：一是按被改造房屋持有房产证其记载的合法建筑面积或经批准的建筑面积等面积“拆一还一”安置。二是按照农民建房报批有效人口，以2人户安置面积200 m²/户为基数，每增加1人增加安置面积65 m²，有效人口1人户安置面积100 m²。三是按照农民建房报批通天式排屋宅基地复建间数，以每间200 m²的标准实行安

置。

（二）政府回购（货币补偿）

安置面积参照产权调换方式确定，其中公寓式住宅选择政府回购补偿部分的面积按单价 7200 元/m²（即政府回购单价 9000 元/m²-购房均价 1800 元/m²）确定补偿金额。回购面积原则上不得少于 50 m²，具体以面积就近成套结算为准。

（三）补偿结算

1. 公寓式住宅安置面积范围内补偿人按 1800 元/m²均价支付购房款，因套型不可分割等原因，无政府回购情形的超面积部分按市场评估价的七折支付购房款，有政府回购情形的超出剩余安置面积部分按政府回购单价 9000 元/m²支付购房款。

2. 被改造房屋建筑物补偿按《温岭市被改造房屋建筑物补偿标准》（附件 1）予以补偿。

（四）市场化安置

市场化安置是指向被补偿人提供《温岭市房票购房凭证》（以下简称房票），被补偿人持房票在温岭市范围内向房地产开发企业（已与我市政府部门签订同意使用房票协议的房企）购买其尚未出售的商品房（含住宅、商业用房等），或者选购政府（含市属企业）提供的市场化安置房屋，或者二手房屋（市政府有相关规定的从其规定）。

市场化房票安置补偿标准=（可安置房屋建筑面积×市场比准价-参照拟公寓式安置应支付的结算款）。

实行市场化房票安置的被补偿人，其按期签约奖、按期腾空奖励以及被拆迁房屋价值中的装饰装修补偿费、附属物补偿费等，可按

被补偿人选择市场化安置占可安置建筑面积的比例计算后并入票面总金额。

被补偿人可在产权调换公寓式安置、市场化安置两种方式组合安置，其中公寓式安置面积需符合房源配置套型。

五、改造范围内有保留房屋的村民

(一) 对改造范围内仅有保留房屋的村民，可按下列情形安置：

1. 已报批建设小康型大套(大户)、通天式 2 间的村民，人口增加，不再享受安置政策。

2. 已报批建造小康型小套、小康型中套和通天式 1 间的村民，由于人口增加，按下列情形计算公寓式住宅安置面积：

①原批准小套的，现有效人口达中套审批条件的按 50 m²、现有效人口达大套审批条件的按 100 m²予以计算安置面积；

②原批准中套的，现有效人口达大套审批条件的按 50 m²予以计算安置面积；

③原已批准建造一间通天式的，现有效人口达两间通天式审批条件按新增一间 200 m²予以计算安置面积。

3. 政府回购(货币补偿)及补偿结算参照第四条执行。

(二) 改造范围内有保留房屋的村民，另有涉及改造的合法产权的房屋(占地 25 m²以上的正屋)，按每间 200 m²或合法建筑面积计算公寓式住宅安置面积，不再按有效人口数计算，政府回购及补偿结算参照第四条执行。

六、改造范围内涉及村村通、小城镇集资建房和国有土地出让等不占人间比报批的房屋，可按下列情形安置：

(一) 被改造房屋有房产证或有效批准建筑面积的，每间按房产证合法建筑面积加 20 m²、有效批准建筑面积或 200 m² 计算安置面积。其中等面积部分按建筑结构支付房屋差价（按《温岭市被改造房屋产权调换结构差价》附件 2），超出被改造房屋建筑面积且不超过拟安置面积按 2000 元/m² 结算，因套型不可分割等原因超面积部分按市场评估价七折结算。

(二) 被改造房屋无有效批准建筑面积凭证的，根据实测的面积和建造时间由相关部门确定安置面积，其中单间安置 200 m² 内部分按建筑结构支付房屋差价（按《温岭市被改造房屋产权调换结构差价》附件 2），超出 200 m² 且不超过拟安置面积按 2000 元/m² 结算，因套型不可分割等原因超面积部分按市场评估价七折结算。

七、改造涉及非住宅合法建筑的，原则上实行货币补偿，按照市场评估价的 110% 进行补偿。

改造涉及工业厂房，确需异地迁建的，由被补偿人提出申请，经房屋改造补偿实施单位报市政府批准可以安置园区工业厂房，凭合法权源按照土地面积（不含带批道路）容积率 2.0 计算安置建筑面积，或按照持有房产证其记载的合法建筑面积、经批准的建筑面积等面积“拆一还一”安置工业厂房。安置厂房回购价格其中原产权为国有出让的按 1500 元/m² 均价支付，原产权为集体或国有划拨的按 1800 元/m² 均价支付。原有合法建筑按重置折旧价给予补偿。

八、改造范围内的违法建筑、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。

九、每户被补偿人的套型组合中，单套公寓式安置房面积在100平方米及以上的每套必须配购1个地下停车泊位；单套公寓式安置房面积少于100平方米的，在有多余停车泊位的前提下，按比例配购完毕。每个停车泊位按10万元结算，其中每户给予一个配售车位按5万元结算的优惠。

十、被改造房屋有效人口计算（户籍制度改革后，依据原户口簿或公安机关人口信息数据备份库历史信息，以改革前的户口性质为准）：

（一）本户在册人口（已婚女性应在男方计算人口数，入赘除外）；

（二）家庭成员中的现役军人（军官除外）、在校学生以及服刑人员；

（三）原农居混合户中温岭户籍城镇居民未享受集资建房、经济适用房等优惠政策的；

（四）回乡落户的职工、干部、军人以及返回农村定居的华侨、港澳台胞和外籍华人。

原村民转为居民且户籍在本市的（在行政机关、事业单位、国企中正式在编或在编过的除外），经原籍村村民代表会议讨论通过，可在原籍村计入有效人口。

十一、下列人口可按户口性质增加1人列入申报人数，同一对象符合两个以上条件的也只能增加1人计算。

（一）单独子女（离婚户除外）；

（二）未育夫妇；

（三）22周岁以上的未婚男性；

(四)有女无子户，20周岁以上的未婚女性(限1人)。

十二、未婚及离异户家庭。

(一)离婚5年内双方均未再婚的，不计有效人口；

(二)离婚后一方已再婚的，经户口所在村村民代表会议讨论通过，可按正常性规定申请；

(三)离婚5年以上(含5年)未再婚的，可作为家庭成员与父母合并计算人口；

(四)离婚10年以上(含10年)未再婚或未婚40周岁以上有兄弟的女性，可单独申请在公寓式住宅100平方米。但已作为家庭成员与父母合并计算人口的，不再享受以上待遇。

十三、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。

大家庭的安置面积可按父母挂靠后分户的最大值计算，改造补偿协议按大家庭统一签订。父母的安置面积可以按照该户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。

十四、人口界定以签订改造协议之日为准，协议签订后到政府确定的选房时间前(具体截止时间以选房公告确定的截止时间为准)，如家庭人口自然增长，按只增不减原则计算。

十五、被改造房屋的装修、附属物补偿，分别按《温岭市被改造房屋装修补偿标准》(附件3)和《温岭市被改造房屋附属物补偿标准》(附件4)予以补偿。

十六、搬迁费。一是住宅房屋的搬迁费：按被改造房屋建筑面积

每平方米 20 元支付，每户不低于 1200 元。选择产权调换的，被补偿人回迁安置用房时，再次支付搬迁费。二是非住宅房屋的搬迁费：参照住宅房屋搬迁费标准或被改造房屋市场评估价格的 1% 支付。

十七、临时安置费。被补偿人自行解决周转用房，改造补偿实施单位按被改造房屋建筑面积每月每平方米 12 元标准，或按报批实际人口，1-3 人家庭 1200 元/户·月、4-6 人家庭 2200 元/户·月、7 人以上家庭 3200 元/户·月支付临时安置费。选择产权调换的，临时安置过渡期限为高层建筑 36 个月、多层建筑为 24 个月，过渡期限自房屋腾空搬迁并经验收合格之月开始计算。选择产权调换的，超过过渡期限未交房的，自逾期之月起按原标准的 2 倍支付临时安置费。临时安置费首期按半年支付，其余每季支付一次。改造非住宅房屋停产、停业、临时安置费按被改造房屋市场评估（不包括附属物、临时建筑、装修补偿）的 5% 计算，其中选择货币兑现的一次性支付。

十八、签约和腾空奖励费。被补偿人在规定期限内到指定地点签订补偿协议的，按被改造房屋建筑面积每平方米奖励 150 元。被补偿人在公布的搬迁期限内搬迁腾空的，经验收合格，按被改造房屋建筑面积每平方米奖励 50 元，每提前一天另按被改造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。

十九、涉及应拆除的原有老屋未注销或重新办理的土地证、房产证应依法予以注销。对有产权纠纷的、产权人下落不明的、暂时无法确定产权人的、设有抵押权房屋、抵押人与抵押权人暂时未达成协议并未办理抵押注销手续的，改造补偿实施单位可就改造房屋有关事项，向公证机关办理证据保全手续，改造实施

单位对上述被改造房屋提出的补偿方案，报市人民政府批准后予以公告。

二十、根据补偿协议的约定，被补偿人在补偿协议生效并房屋腾空后，委托改造补偿实施单位向不动产登记部门申请办理权证注销手续。

二十一、在改造补偿协议报市人民政府批准公告生效后，被改造房屋的政府回购补偿款、房屋补偿费、内装潢及附属房（物）补偿费、签约和腾空奖励费作为被补偿人的购房款支付给改造房屋补偿实施单位。

二十二、本办法自发布之日起施行。未尽事宜，由改造实施单位按《温岭市中心城区城中村改造公寓式安置实施方案（试行）》和温岭市人民政府制订的相关政策，另行制订补充规定。

- 附件：1. 温岭市被改造房屋建筑物补偿标准
2. 温岭市被改造房屋产权调换(高层建筑)结构差价
3. 温岭市被改造房屋装修补偿标准
4. 温岭市被改造房屋附属物补偿标准
5. 房屋成新率标准

温岭市人民政府横峰街道办事处

2023年5月30日

抄送：市府办，市自然资源和规划局，市住房和城乡建设局

横峰街道党政办

2023年5月30日印发

附件 1

温岭市被改造房屋建筑物补偿标准

单位：元/m

结构类别	等级	主要结构标准	补偿标准
钢混	一等	基础及主体为钢筋混凝土结构，现浇板楼地面，外墙面砖或涂料，内墙中级抹灰，铝合金窗或塑钢窗，水电卫配置完善。	1000
	二等	基础及主体为钢筋混凝土结构，多孔板楼地面，局部现浇板，内外墙面砖、涂料或均为中级抹灰以上，木门窗或部分铝合金窗、塑钢窗、钢窗，水电卫配置一般。	900
砖混	一等	基础为混凝土，主体梁柱齐全或有圈梁，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。	700
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
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。	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。	350

- 说明：1. 工业企业被补偿房屋层高超过 5 米的，建议修正系数上调 0.2。
 2. 补偿标准根据被补偿房屋成新、重置等因素进行修正。
 3. 相邻等级可根据实际情况增设副等。

附件 2

温岭市被改造房屋产权调换（高层建筑） 结构差价

单位：元/m²

结构类别	等级	主要结构标准	结构差价
砖混	一等	基础为混凝土，主体梁柱齐全或有圈梁，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。	730
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
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。	800

说明：被改造房屋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。

附件 3

温岭市被改造房屋装修补偿标准

类别	序号	项目名称	等级规格	单位	单价 (元)	年折旧率 (%)	备注
一 楼 地 面 装 修 项 目	1	地砖	普通地砖	²	60	5	
	2	抛光地砖	正品 (60x60)	²	90	5	
			中档抛光玻化 砖 (80x80)		130-150	5	
	3	微晶体地砖	高档	²	300-500	5	
	4	瓷砖	普通瓷砖	²	100	10	
	5	油漆地面	/	²	30	10	
	6	水磨石地面	不嵌铜条	²	50	10	
			嵌铜条	²	100	5	
	7	马赛克地面	普通	²	40	10	
			装饰	²	100-300	10	根据材料确定
	8	大理石地面	高档	²	300	8	根据材料,按市场价格确定
			中档	²	200	8	含硬质基层
			低档	²	120	8	含硬质基层
9	实木地板	普通	²	150	10	含木踢脚板、油漆	
		高档	²	150-300	10	含木踢脚板、油漆,根据品牌、材料,按市场价格确定	
10	() 复合木地板	普通	²	50-80	10	板材厚 1.2 厘米、粘贴安装、企口式	
		高档	²	80-150	10	板材厚 0.8 厘米、粘贴安装	
(二) 贴 面 类	11	夹板墙裙、墙面	普通夹板	²	50-80	10	普通夹板、切片板含木龙骨、油漆
			高档夹板	²	120-150	10	柚木、樱桃木、枫木
	12	乳胶漆	/	²	35	15	
	13	软包	一等	²	90-130	10	九厘板以上衬板,海绵厚度 2cm 以上,面料好,做工考究,含线条
			二等	²	60-90	10	五厘板以上衬板,海绵厚度 2cm 以上,面料较好,质量符合工程验收标准,含线条
三等			²	40-60	10	五厘板以下衬板,海绵厚度 1.5cm 以上,面料一般,含线条	

M

类别	序号	项目名称	等级规格	单位	单价 (元)	年折旧率 (%)	备注
(二) 贴面类	14	贴墙纸	普通	M ²	45-60	10	材料 25-30, 人工 15-20
			高档	M ²	60-120	10	据材料确定 (特殊材料按市场价确定)
	15	喷塑墙面	/	M ²	25	10	
	16	油漆墙面	/	M ²	25	10	
	17	木、铝合金踢脚线	/	M	20	6	
(三) 门窗类	18	木门窗套	大	只	300	8	含油漆
			小	只	200	8	含油漆
	19	铝合金纱窗	铝合金、塑钢纱门窗	M ²	100	10	按照纱门窗框外围面积计算
	20	纱木门窗	简易	M ²	45	10	按照纱门窗框外围面积计算
	21	不锈钢防盗窗	/	M ²	120-180	10	壁厚 1mm 以上, 有衬管、国标
			/		60-90	10	壁厚 0.8mm 以上, 有衬管、国标
	22	合成防盗门	子母门	M ²	1500	5	含门眼、门铃、门锁
			单面门	M ²	1200	5	含门眼、门铃、门锁
	23	铁防盗窗、门	/	M ²	100	10	
	24	木制过间门	高档	M ²	1000	5	含人工费、材料费、油漆
普通			600		5		
25	卷帘门	/	M ²	120-150	10	含人工费、材料费按装费	
(四) 天棚类	26	普通板吊顶 (造型)	/	M ²	50	10	含龙骨、油漆 (三夹板)
	27	石膏板吊顶	/	M ²	50	10	含龙骨、油漆
	28	塑料扣板吊顶	/	M ²	30	10	含龙骨、压条
	29	三夹板吊顶	/	M ²	70	10	含龙骨
	30	铝塑板吊顶	/	M ²	70	10	含龙骨
(五) 楼梯类	31	扶手	木	M	300	10	根据材料确定 (含油漆、柱)
			铁	M	100	10	根据竖向支撑密度
			不锈钢	M	150	10	根据竖向支撑密度

类别	序号	项目名称	等级规格	单位	单价 (元)	年折旧率 (%)	备注
(六) 雨蓬类	32	简易雨蓬	/	M ²	40	15	
	33	玻璃钢雨蓬	/	M ²	80	10	
	34	彩钢雨蓬	/	M ²	180	10	含钢骨架
	35	布遮阳	/	M ²	20-25	15	含不锈钢骨架
(七) 家具类	36	厨房吊柜	/	M ²	250-300	10	大芯板衬底, 木夹板贴面, 带柜门
	37	灶 柜	/	M ²	450	10	大芯板衬底, 樱桃木、枫木板贴面, 带柜门
			/	M ²	380	10	大芯板衬底, 木夹板贴面, 带柜门
			/	M ²	260	10	普通夹板贴面
	38	衣柜、电视机柜	/	M ²	480-680	8	根据材料确定, 含木工板+油漆, 带柜门
39	其他固定柜	(鞋柜、隔堂柜、壁柜等)	M ²	430	10	含木工板+油漆, 带柜门	
(八) 装修的设备设施	40	不锈钢水槽	单眼	只	90	10	
			双眼	只	150	10	
	41	普通水槽	/	只	40	5	含下水管
	42	陶瓷水槽	/	只	60	5	含下水管
	43	座便器 (普通)	/	套	350	5	含水箱、下水道等
	44	蹲坑	/	只	200	5	含水箱、下水道等
	45	洗脸盆	/	套	350	10	含水箱、下水道等
	46	洗脸盆组合柜	/	套	350-1000	10	根据材料确定
	47	立式陶瓷便槽	/	只	200	5	含水箱、下水道等
	48	浴缸 (普通)	/	只	500	10	根据材料、品牌确定
	49	整体浴房	/	套	1200	8	普通品牌
	50	镜面装饰玻璃	/	M ²	90	10	含人工及材料费
51	玻璃	雕花	M ²	300	10		
		磨砂	M ²	100	10		

说明:1. 装修项目年折旧率见上表, (残值为 30%); 如保养, 使用状况较好, 评估机构可根据使用年限, 折旧率按使用状况调整。

2. 本表所列各项价格为综合平均指导价, 评估操作中, 如装修材料特殊或本表未涉及的项目, 由评估机构按实调整。

附件 4

温岭市被改造房屋附属物补偿标准

一、硬化的村道每平方米 80 元，三面光渠道 60 元/米，水泥排水渠 60 元/米。

二、砖砌围墙每平方米 100 元；天井庭院中的水泥地面、石板地面每平方米 50 元。水井每口 500 元，化粪池每只 500 元；鱼池、花池 80 元/m。

三、花坛每只 50—100 元（盆栽一律不补）。

四、三眼灶每座 400 元，铺瓷砖增加 800 元；二眼灶每座 300 元，铺瓷砖增加 600 元；单眼灶每座 200 元，铺瓷砖增加 400 元。特殊炉灶酌情估价。

五、空调迁移补偿费 150 元/台，太阳能热水器迁移补偿费 1000 元/只，电热水器、燃气热水器迁移补偿费 150 元/只，电话移机补偿 108 元/只，有线电视凭证补偿 300 元/户，三相电表凭证补偿 1800 元/户，自来水表凭证补偿 1000 元/户，宽带网、管道煤气等具体按改造时初安装收费标准补偿。

附件 5

房屋成新率标准

成新率% 房屋结构	建房期				
	1949 年底前	1950 年至 1989 年底	1990 年至 1999 年底	2000 年至 2009 年底	2010 年 以后
砖混结构	40-70	50-80	70-85	80-90	90-100
砖石 (木)	40-70	50-80	70-85	80-90	90-100
木结构	30-70	50-80	70-85	80-90	90-100