

永嘉县人民政府

关于公布《永嘉县东城街道城中村改造浦东二期项目 2 号区块征收集体土地涉及房屋补偿安置方案》公开征求意见及修改情况的通知

各房屋所有人：

《永嘉县东城街道城中村改造浦东二期项目 2 号区块征收集体土地涉及房屋补偿安置方案(征求意见稿)》(以下简称《方案》)征求意见已期满(征求意见期间：2022 年 6 月 17 日至 2022 年 7 月 17 日)。现根据反馈意见，对《方案》修改如下：

一、第五条与第六条合并为一条，并新增“标准样本安置房均价按市场评估确定”。

二、第十八条(原第十九条)将“市场化安置”修改为“货币安置”；计算被征收土地上的房屋总安置面积时去掉了“经认定为其它应当计入总安置面积的合法面积”，该部分面积已经纳

入“应安置面积”；计算被征收人应支付的价款时去掉了“市场化再增购面积”；新增“被征收土地上的房屋市场化安置金额”计算公式。

三、原第二十二条与第二十三条合并为第二十一条。

四、第三十三条（原第三十五条）删除搬迁腾空截止的具体日期；网格腾空奖要求的签约率和腾空率由98%修改为100%。

五、第三十六条（原第三十八条）删除搬迁腾空截止的具体日期；确定“安置房土地使用方式为国有划拨”。

六、第五十一条（原第五十三条）删除“新安置地块以挂牌出让方式供地”。

七、第五十六条（原第五十八条）确定工业（仓储）用房的临时安置费按每月15元/平方米计算。

八、第五十七条（原第五十九条）增加“货币补偿和产权调换相结合的”搬迁费按等额计算两次。

九、第六十三条（原第六十五条）按照《浙江省土地管理条例》第四十七条规定予以修改。

附件：《永嘉县东城街道城中村改造浦东二期项目2号区块征收集体土地涉及房屋补偿安置方案》



附件

永嘉县东城街道城中村改造浦东二期项目 2号区块征收集体土地涉及房屋补偿安置方案

第一章 总则

第一条 为加快推进永嘉县东城街道城中村改造浦东二期 2 号区块建设范围内征收集体土地涉及房屋补偿安置工作，充分维护被征收土地上的房屋所有人(以下简称被征收人)的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《浙江省土地管理条例》等法律法规，结合本项目的实际情况，制定本方案。

第二条 本方案适用于永嘉县东城街道城中村改造浦东二期项目 2 号区块工程建设范围内，征收集体土地涉及房屋补偿安置(以下简称工程项目)。

其征收范围：东至环城东路，南到望江东路，西临鹅浦河与龙浦小区，北接浦东新村(具体以该项目征地范围为准)。

第三条 本工程项目建设按照统一规划、统一实施、整体推进的原则。

第四条 本工程项目征收集体土地涉及房屋补偿安置遵循决策民主、补偿公平、结果公开的原则。

第五条 本工程项目范围内新建的安置用房为高层商住式住宅，土地使用方式为国有划拨，标准样本安置房均价按市场评估

确定。

第六条 集体土地征收部门为永嘉县自然资源和规划局(以下简称“县资规局”),实施单位为永嘉县人民政府东城街道办事处。

第二章 合法房屋产权认定标准和价值评估

第七条 原有房屋的土地面积、建筑面积及用途以《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《不动产权证》或者其他合法产权凭证记载的内容为准。被征收人对相关证件记载内容有异议的,可向有关职能部门申请核对确认。

第八条 未登记权属房屋合法性认定根据《永嘉县人民政府办公室关于印发永嘉县未登记权属房屋调查认定办法的通知》(永政办发〔2013〕195号)有关规定执行;已认定为合法建筑的房屋其建筑面积和基底面积由实施单位委托有资质的中介机构实地勘测确认。合法建筑的认定按如下标准执行:

(一) 凡在1986年12月31日前建造的房屋,虽未取得有关批准建房手续,但权属四至清楚,未进行过拆迁、扩建、改建的,视为合法建筑。

(二) 凡在1987年1月1日至1990年3月31日之间建造的房屋,虽未取得《房屋所有权证》、《不动产权证》,但已有“土地审批手续”或“《土地使用权证》”或人民政府有关建房审批、处罚补办手续的视为合法建筑。

(三) 凡在1990年4月1日以后在城乡规划区内建造的房

屋，虽未取得《房屋所有权证》、《不动产权证》，但已有“土地审批手续”或“《土地使用权证》”和“建设工程规划许可证”或“村镇规划建设许可证”或相关行政主管部门处罚补办手续的视为合法建筑。

（四）上述第（一）项至第（三）项中合法的土地面积、建筑面积，以有关证件上载明的内容为准。实际土地面积、建筑面积与有关证件上载明的内容不符的，经被征收人申请，由实施单位调查核实认定；对核实结果确有异议的，经实施单位申请，由县未登记权属房屋调查认定领导小组组织相关职能部门复核认定。

第九条 本工程项目范围内因公共利益需要暂缓私建审批的危旧住宅，确因条件限制未按危房程序审批而已修建、拆建的住宅房屋，可按改建、改建前的合法住宅房屋的建筑面积和基底面积给予补偿。

第十条 本工程项目范围内被征收土地上的房屋的重置价按不低于70%成新率计算；房屋结构和修正系数根据实际由评估机构确定；经认定为合法建筑或符合本方案第九条规定的住宅房屋，其重置价按认定的合法建筑面积和现状的房屋结构结合成新计算。

第十一条 涉及公益事业房屋以及附属物，按照有关法律、政策和当地规划要求给予安置或货币补偿。

第十二条 未超过批准期限的临时建筑，对其残值给予货币补偿，不享受安置。

第十三条 其他特殊用房的安置补偿，参照相关文件进行处理。

第十四条 涉及租赁的房屋，由被征收人自行协商解除房屋租赁关系。

第十五条 涉及设有抵押权的房屋，依照国家有关法律规定执行。

第十六条 房地产价格评估机构应当由被征收人协商选定；在规定时间内协商不成的，由县资规局委托实施单位组织被征收人按照少数服从多数的原则投票确定或从公开报名的具备相应资质的房地产价格评估机构中采取摇号、抽签等方式随机确定。

参加投票确定或随机确定的候选房地产价格评估机构不得少于 3 家。县资规局委托实施单位应当提前 3 个工作日在征收范围内予以公告，公告应当载明参与投票确定或随机确定的房地产价格评估机构的名称、开展投票确定或随机确定的时间和地点等事项。

投票确定或者随机确定房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证，并邀请被征收人代表、东城街道办事处、村（居）委会代表等参加。任何单位和个人不得干预房屋征收评估、鉴定活动。与当事人有利害关系的，应当回避。

第十七条 对评估确定的被征收土地上的房屋价值有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向出具评估报告的房地产价格评估机构书面申请复核评估。对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向房地产价格评估专家委员

会申请鉴定。

第三章 住宅用房安置方式和补偿奖励标准

第十八条 本项目范围内征收集体土地涉及房屋补偿安置的，可选择货币补偿，也可以选择产权调换，或者选择货币补偿与产权调换相结合三种补偿安置方式。

选择货币补偿的，按照市场化安置金额结算货币补偿款；选择产权调换的，可在本地块内总安置面积购买安置房或按照市场化安置金额异地申请购买政府提供的存量安置房；选择货币补偿与产权调换相结合的，选择市场化安置部分金额购买安置面积。市场化安置金额计算公式如下：

（一）被征收土地上的房屋总安置面积=应安置面积+奖励增购面积+自然增购面积；

（二）被征收人应支付的价款=应安置面积×综合成本价+奖励增购面积×增购价+自然增购面积×综合成本价-各项奖励-原合法房屋建筑面积×原房屋重置价（折旧后）-房屋装修补偿-其他附属物的补偿；

（三）被征收土地上的房屋市场化安置金额 =总安置面积×市场评估价-被征收人应支付的价款；

安置房综合成本价为 4200 元/平方米；增购价为 5800 元/平方米。

第十九条 被征收人在本工程项目范围内申请购买政府提供的安置房的，其购买安置房面积按被征收土地上的房屋的总安置

面积选择套型，安置房价格按照安置房所在地块的市场评估价进行结算。补偿款直接冲抵安置房购房款，购房款的差额部分由被征收人按工程进度缴纳。

第二十条 被征收人在本县范围内异地申请购买政府提供的存量安置房，并且异地安置的区域内有政府建设的存量安置房现房的，其购买安置房面积应按被征收土地上的房屋的补偿款总金额范围内选择套型，安置房价格按照安置地块的市场评估价进行结算。

第二十一条 被征收人具备购买多套安置房条件的，并且在签订安置协议时已确定了所需的套型面积的，应给予分套安置，但选择最后1套安置房所需的剩余安置面积不得少于65平方米，超出总安置面积部分按市场评估价进行结算。

第二十二条 被征收住宅房屋的安置面积按照以下规定计算：

（一）被征收住宅房屋为单间通天式住宅，则按合法房屋建筑基底面积的3倍确定应安置面积，如应安置面积小于原合法房屋建筑面积的，则按原合法房屋的建筑面积确定应安置面积；被征收住宅房屋为公寓式住宅，则按原合法建筑面积确定应安置面积。

（二）经认定，视为合法住宅建筑面积的，计入应安置面积。

（三）同一间单间通天式住宅房屋局部层数不一致的，按实际层数分开计算应安置面积和奖励增购面积。

（四）本工程范围内被征收人有多处独立产权的房屋，应合

并一户计算总应安置面积，按户可增加 10 平方米的自然增购，并统一计入总安置面积，被征收人每户只能享受 1 套安置房的自然增购。

第二十三条 本区内最小套型设计建筑面积为 80 平方米，被征收人的总安置面积小于安置用房最小套型面积的，被征收人可以按增购价 5800 元 / 平方米购买至最小套型面积。

第二十四条 被征收住宅房屋和安置房屋的价格按下列规定计算：

（一）被征收住宅房屋按重置价结合成新以及房屋装修进行评估后给予一次性补偿。

（二）应安置面积和自然增购面积价格按综合成本价计算。

第二十五条 沿主要街、道路（沿江路、环城东路、县前路、望江路）两侧具有商业价值的住宅房屋在货币安置基础上，被征收人可以就该临街一层具有商业价值部分建筑面积，可选择以下一项进行结算：

（一）被征收人不再选择购买政府提供的商业用房的，被征收土地上的房屋商业价值部分（商业价值建筑面积：进深不足 6 米按实际计算，超过 6 米按 6 米计算）按商业用房市场评估价扣减相应面积的住宅市场评估价进行结算并予以补偿，在规定时间内签订补偿安置协议并腾空房屋的，可按照被征收土地上的房屋商业价值部分补偿款的 10% 给予奖励。被征收土地上的房屋商业价值部分补偿款计算公式为：被征收土地上的房屋商业价值部分补偿款 = 被征收土地上的房屋商业价值部分建筑面积 ×（商业用

房市场评估价-住宅市场评估价)。

(二)被征收人选择购买政府提供的住宅安置房和商业用房的。应当给予就近购买政府提供的临街一层商业用房(约30平方米,具体面积以设计为准),按住宅市场评估价结算,因设计原因造成,超出或少于30平方米的商业用房面积,按交付商业用房时市场评估价结算。被征收人可自愿选择另行购买,购买的商业用房面积应在总安置面积中扣减。

(三)在选择购买商业用房后,总安置面积扣除商业用房面积后,剩余安置面积小于安置用房最小套型面积的,被征收人可以按市场评估价购买至最小套型面积。

第二十六条 安置房最终价格待被征收人认购确定后,在协议签订价格的基础上根据该安置房的层次、朝向以及区位等因素增减确定。安置房交付时的最终建筑面积以县房屋登记部门测量审核结果为准,超出或不足购买协议中的安置房面积,按安置房所在地块的市场评估价进行结算。

第二十七条 商业用房最终价格待被征收人认购后,结合实际面积、对应的市场评估价、层次、区位等因素增减进行结算。交付时的最终建筑面积以县房屋登记部门测量审核结果为准。

第二十八条 对依法已取得“土地审批手续”或“土地使用证”和“建设工程规划许可证”因故未建的地基,其批准房屋为二层(含)以下的,按房屋建筑基地面积的3倍计算应安置面积。如批准房屋为三层(含)以上的,按批准“建设工程规划许可证”上载明的建筑面积计算应安置面积。安置房价格按综合成

本价 4200 元/平方米结算，不享受奖励政策。

对未经规划许可但已取得“土地审批手续”或“土地使用证”并经审查认定为合法地基（不包括道坦，四至清楚，成间成形）的，按“土地审批手续”或“土地使用证”上载明的每间用地面积的 90%计算建筑基底面积（基底面积大于 40 平方米时，以 40 平方米计算），并按建筑基底面积的 3 倍计算应安置面积，多余用地面积按合法道坦给予 300 元/平方米的货币补偿，安置房价按增购价 5800 元/平方米结算，不享受奖励政策。

第二十九条 每套安置用房可认购 1 个地下车位，车位价格暂定 10 万元/个。认购确定后车位最终价格根据车位具体区位、大小等因素增减确定。地下车位兼具人防功能，不办理不动产登记手续。

如被征收公寓式住宅有地下室(架空层)的，由实施单位以 5000 元/平方米进行结算，不再计算重置价。

第三十条 物业用房的配置按商品住宅规定标准执行。安置房应缴纳的税费由被征收人按规定缴纳。

第三十一条 集体土地上房屋征收补偿安置，由实施单位与被征收人在平等协商的基础上共同签订相关协议，在协议中应明确被征收土地上的房屋面积、补偿方式、补偿金额、安置地点、安置面积、搬迁期限、过渡方式、过渡期限、临时安置费和搬迁费、违约责任以及其他双方权利和义务。

第三十二条 双方在签订相关协议后，被征收人应将《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《不动产权证》等合法证件交实施

单位，并书面委托实施单位办理注销手续。同时被征收人应在规定期限内将被征收土地上的房屋搬迁腾空，并交实施单位验收。

第三十三条 被征收人在规定奖励期限（另定）内签订相关协议、腾空房屋的，其奖励标准如下：

（一）协议签订奖：被征收人在规定的期限（另定）内自愿签订补偿协议的，并将《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《不动产权证》等合法证件交实施单位统一办理注销手续，经验收合格的，按应安置面积给予 1500 元/平方米的奖励。

（二）房屋腾空奖：被征收人在规定的期限（另定）内自愿搬迁腾空房屋、交付钥匙，未造成被征收土地上的房屋结构破坏，门、窗齐全，水、电、管线保持原样，结清水费、电费等费用经验收合格的，按应安置面积给予 500 元/平方米的奖励。

（三）网格腾空奖：规定网格内的被征收人在规定期限内签约率和腾空率都达到 100%的，经实施单位验收合格的，按原合法房屋建筑面积给予 300 元/平方米的奖励。若被征收人在实施单位确定公布的时间之前办理房屋腾空相关手续，经实施单位验收合格的，不受在规定的网格、规定期限内签约率与腾空率都达到 100%的限制。

（四）面积增购奖：被征收人在规定的截止日期前自愿签订协议、腾空房屋经实施单位验收合格的（面积增购奖须在《房屋搬迁腾空验收单》签署且验收合格后生效），给予面积增购奖，具体如下：

1. 被征收土地上的房屋为单间通天式，合法建筑为一层的，

给予建筑基底面积 0.9 倍的增购；合法建筑为二层的，给予建筑基底面积 1.15 倍的增购；合法建筑为三层的，给予建筑基底面积 1.5 倍的增购；合法建筑为四层的，给予原合法建筑面积 25% 的增购；合法建筑为五层以上的，给予原合法建筑面积 15% 的增购；

2. 被征收土地上的房屋为公寓式住宅的，给予原合法建筑面积 25% 的增购。

（五）被征收人在规定的期限内签订协议、腾空房屋的，给予临时安置费 5 元/平方米的（计算奖励期限为 36 个月）奖励及每个车位 3 万元的奖励。

第四章 商业用房补偿奖励标准

第三十四条 本方案所称的商业用房是指权属证件登记为商业用房，或提供县自然资源和规划局、住房和城乡建设局合法有效商业用房审批文件经认定为合法商业用房的。

第三十五条 被征收人可选择货币补偿，也可以选择产权调换，或者选择货币补偿与产权调换相结合三种方式。

第三十六条 被征收人在规定期限内签约和腾空，并将《房屋所有权证》、《土地使用证》、《不动产权证》等其它合法证件上交给实施单位统一办理注销手续，经实施单位验收合格后，实施单位给予被征收人补偿和奖励，具体办法如下：

（一）被征收人选择货币补偿的，被征收商业用房按照商业用房市场评估价给予补偿，被征收人在规定期限内签订补偿协议

并腾空房屋的，按市场评估价的 10% 予以奖励。被征收人应当在规定的期限内上交《房屋所有权证》、《土地使用证》、《不动产权证》等证件并腾空房屋，经实施单位验收合格后，一次性支付被征收人 6 个月临时安置补助费及被征收商业用房货币补偿款。

(二) 被征收人选择产权调换的，被征收商业用房建筑面积按 1:1 等面积置换商业用房，原则上采取就近安置，安置房土地使用方式为国有划拨，被征收合法商业用房的重置价及装修等进行评估后给予一次性补偿，商业用房等面积置换部分的价格按综合成本价 4200 元/平方米计算，因设计原因造成的面积差异超出或少于部分，一律按商业营业房市场评估价计算。

1. 协议签约奖：被征收人在规定时间内签订征收集体土地涉及房屋补偿安置协议的，给予应安置建筑面积 1500 元/平方米的奖励。

2. 房屋腾空奖：被征收人在规定的搬迁腾空截止日期（以实施单位确定公布的时间为准）前自愿搬迁腾空房屋、交付钥匙，未造成被征收土地上的房屋结构破坏，门、窗齐全，水、电、管线保持原样，结清水费、电费等费用的，给予应安置建筑面积 500 元/平方米的奖励。

(三) 被征收人选择货币补偿与产权调换相结合的。即部分选择货币补偿、部分选择产权调换的，则按本条（一）、（二）项计算补偿。

第五章 工业用房征收补偿规定

第三十七条 本方案所称工业用房是指征收范围内已取得合法手续的生产用房及其附属、配套用房。包括经依法认定后可视为合法的生产用房及其附属、配套用房。

临时工业用房是指经县住建等有关部门批准，持有临时建设工程规划许可证的工业用房（未超过批准期限的临时建筑，以市场评估价给予残值补偿，超过批准期限的临时建筑，不予补偿）。

第三十八条 征收工业用房，实行货币补偿、产权调换、等值置换和土地置换 4 种方式之一进行安置。

第三十九条 工业用房征收补偿包括以下内容：

（一）被征收工业用房价值的补偿（包括工业用房建筑物的补偿和土地使用权的补偿等）。

（二）因征收工业用房造成的生产设备重置、搬迁、拆装的补偿，以及存货、原材料等搬迁的补偿。

（三）因征收工业用房造成的临时安置的补偿。

（四）因征收工业用房造成的停产停业损失的补偿。

第四十条 被征收工业用房的补偿价值，由评估机构评估确定。

第四十一条 生产设备是指安装在生产现场的机器设备，以及机器设备安装所需的基础及附属配套部分。

第四十二条 因征收工业用房造成生产设备重置、搬迁、拆装及存货、原材料的搬迁等费用，由评估机构评估确定。

第四十三条 对被征收工业企业生产设备的补偿，按以下规定处理：

(一) 具备以下条件的设备, 按本方案规定给予补偿:

1. 属被征收工业企业购入的生产设备, 应提供购入凭证和登记入账计提固定资产折旧费等证明。

2. 前述所称购入凭证包括购买发票、付款凭单、非货币性交易合同、通过法律途径取得资产的法院裁判文书等。相关购入凭证载明的企业名称与被征收工业企业不相一致的, 还须提供企业名称变更证明。

3. 对于无法提供发票等证明的设备, 可根据重置价结合成新的一定比例给予补偿。

4. 属被征收工业企业自行设计、建造的生产设备, 应提供设计图纸、购买材料商品凭证、在建工程明细账和交付使用后登记入账计提固定资产折旧费等证明。

5. 生产设备中有隐蔽工程的, 还须提供施工图纸、施工合同等, 经实地查勘、丈量后方可确认。

(二) 已取得购置发票但尚未安装投入使用的设备, 仅计算搬迁费, 不计算拆装费、重置补偿费。

(三) 出借、出租及在征收公告发布后购入的生产设备, 不予补偿。

(四) 被征收工业企业的低值易耗品(如模具、计量器具、测量仪器、测试仪器等)和原辅材料、产成品、半成品等各类存货, 可予以计算搬运费。

第四十四条 不可移动的设备, 因搬迁造成无法恢复使用确需报废的, 按照重置价结合成新(折旧)的一定比例予以补偿。

第四十五条 可移动设备的搬迁费、拆装费（含设备调试等费用），被征收人可选择根据货物运输、设备安装市场价格由资产评估机构评估确定，也可以选择按照重置价结合成新（折旧）的一定比例予以补偿。存货、原材料等搬迁费根据货物运输市场价格评估确定。实行土地置换的，搬迁费、拆装费计算两次，一次性支付。

第四十六条 征收工业用房造成停产停业损失的补偿，可由被征收人自行选择以下一种补偿方式：

（一）根据工业用房被征收前的效益、停产停业期限等因素确定停产停业损失的补偿，停产停业期限原则上按 6 个月计算；特殊情况需要延长的，经县政府同意后可以延长停业停产期限，但最长不超过 1 年。

企业厂房正在生产经营的，效益可依据征收决定公告前 1 年该企业向税务部门实际申报的月销售额（营业额）和该行业应税所得率计算的利润水平确定，应税所得率以税务部门相关文件为准；被征收人无法提供税务部门有效凭证的，效益可按工业用房临时安置费标准确定。企业厂房已出租给其他法人或自然人的，按照最近 3 年租金的平均值计算停产停业损失。其租用关系终止产生的经济关系问题由被征收企业自行负责。

（二）根据被征收工业用房价值的 10% 确定停产停业损失补偿。该城中村改造项目自县政府批准启动时，被征收工业用房已不用于生产或出租的，不予计算停产停业损失补偿。

第四十七条 被征收人选择货币补偿的，按本方案第三十九

条规定内容予以补偿，其中临时安置补偿按 6 个月计算。

第四十八条 被征收人选择产权调换（即调换办公用房）的，且改造范围内有新建办公用房的，被征收人可按工业用地容积率向实施单位调换办公用房，被征收的合法建筑物及构筑物按重置价结合成新进行评估后由实施单位一次性给予补偿。

被征收工业用地容积率在 1.0（含）以下的，按被征收工业用地面积调换办公用房。安置面积按 4200 元/平方米交纳购房款。

被征收工业用地容积率在 1.0 以上，未超过 1.3（含）的，按合法建筑面积 1:1 调换办公用房。安置面积按 4200 元/平方米交纳购房款。

被征收工业用地容积率未超过 1.3 的，在规定期限内签订被征收土地上的房屋安置补偿协议的，实施单位可给予被征收人增购办公用房，增购面积控制在合法用地面积的 20% 以内，但增购面积加上调换面积不得大于按容积率 1.3 计算的面积，增购的办公用房价格按市场评估价的 70% 计算。

被征收工业用地容积率超过 1.3 以上的，超过容积率 1.3 部分合法建筑面积按 1:1 由被征收人购买办公用房，购买安置面积的价格按安置的办公用房市场评估价的 80% 交纳购房款。

被征收工业土地使用方式为集体土地的，被征收企业应交纳土地征收补偿费；如果土地使用方式要转为国有出让的，根据调换和增购后的办公用房建筑面积交纳 300 元/平方米的土地出让金，由被征收人支付给有关单位。

选择产权调换的，被征收工业用房价值以外的各类补偿，由实施单位按规定对被征收人给予补偿。

第四十九条 被征收人实行等值置换的，可按本方案第三十九条（一）、（二）、（四）项补偿内容及协议签约奖、腾空奖合计总额等值置换“商场摊位式”商业用房、住宅，置换房屋价格按市场评估价计算。

第五十条 因设计原因，超过调换、置换、增购面积部分，按市场评估价计算。

第五十一条 征收工业用房原则上不实行土地置换，但确因企业生产发展需要，并经县政府批准，而且产业符合准入条件的，由实施单位统一选址落实工业用地的，其拆迁部分用地面积按1:1.2的净用地面积异地置换土地，置换用地与被征收土地由同一家评估机构采用相同的评估方法计算土地级差地价，被征收的工业用房按重置价一次性补偿；如被征收企业能够自行落实符合产业所需的工业用地，对其被征收工业用地按市场评估价一次性补偿，不享受相关奖励政策。

第五十二条 工业用房奖励标准如下：

（一）协议签约奖：被征收人在规定的期限内签订房屋征收补偿安置协议的，按合法土地使用权的市场评估价格的10%给予奖励。

（二）腾空奖：被征收人在规定的期限内搬迁腾空房屋、交付钥匙，未造成被征收土地上的房屋结构破坏，门、窗齐全，水、电、管线保持原样，结清水费、电费等费用的，按合法土地面积

市场评估价格的 10%给予奖励。

(三) 货币安置奖: 被征收人选择货币补偿, 且在规定期限内签订货币补偿协议、腾空房屋经验收合格的, 在前两项奖励的基础上再给予补偿金额(仅包括工业用房建筑物和土地使用权的补偿金额) 15%的奖励。

第六章 土地及地上附着物补偿标准

第五十三条 已列入征收补偿的被征收土地上的房屋占有的土地面积不再补偿。

第五十四条 被征收土地上的房屋的道坦补偿标准: 被征收土地上的房屋的道坦有合法手续的, 在征地补偿价基准上给予 300 元/平方米的补偿; 无相关手续但有围墙闭合的或四至清楚且已硬化的道坦, 给予 200 元/平方米的补偿。

第五十五条 已实行补偿安置以外的其他土地上附着物一律实行货币补偿, 具体补偿标准如下:

(一) 砖混结构建筑物为 300 元/平方米。

(二) 木结构建筑物为 200 元/平方米。

(三) 猪栏、牛栏等附属物均为 50 元/平方米;

(四) 化粪池 2000 元/个。

(五) 粪坑为 500 元/口。

(六) 砖石、块石、乱石结构围墙均为 40 元/平方米(仅计地上部分)。

(七) 其附着物的建筑基底面积有合法手续的给予补偿 300

元/平方米、无合法手续的给予补偿 200 元/平方米。

(八) 其他未涉及附着物的补偿按市场评估价给予补偿。

第七章 临时过渡和搬迁补助标准

第五十六条 本工程范围内的被征收人原则自行解决周转用房，按照被征收房屋合法建筑面积（含经认定视为合法的建筑面积）支付临时过渡费，临时过渡费标准如下：

(一) 住宅用房按每 15 元/平方米，每户每月不得低于 1000 元（含奖励）计算，计算时间为被征收土地上的房屋腾空验收合格之日起到安置房交付后 6 个月。实施单位超过 36 个月未提供安置用房的，自逾期之月起，按照 30 元/月·平方米支付临时安置费。

(二) 商业用房和沿主要街、道路（沿江路、环城东路、县前路、望江路）两侧具有商业价值的住宅房屋临时安置费标准参照当地租赁与被征收商业用房相当地段所需费用，计算时间为被征收商业用房腾空验收合格之日起到安置房交付后 6 个月止。

(三) 工业（仓储）用房的临时安置费按每月 15 元/平方米计算；选择产权置换的，计算时间为被征收工业用房腾空验收合格之日起到安置用房交付后 6 个月；实行土地置换的按被征收工业用房腾空验收合格之日起到交付之日，再计算 24 个月内安置房建设期。

选择产权置换的工业用房，建筑容积率小于或等于 1.0 的，临时安置费按照被征收工业用房合法土地面积计算；建筑容积率大于 1.0 的，临时安置费按照被征收工业用地上的合法建筑面积

计算。

(四) 选择货币补偿(包括异地购买政府现房安置房、工业用房实行等值置换期房)的,其临时安置费按本条(一)、(二)、(三)补偿标准统一计算6个月。

(五) 选择购买政府提供期房安置房的,先支付被征收人12个月临时安置费;剩余临时安置费每年10月底结算一次。

(六) 被征收人选择货币补偿与产权调换相结合的,根据被征收合法房屋的总建筑面积按相应比例分摊到选择货币补偿与产权调换安置面积。其中货币补偿安置面积部分的临时安置费按6个月计算;产权调换安置房面积部分的临时安置费结合本条规定计算。

(七) 实施单位提供周转用房的,周转用房应当保障被征收人的基本生活居住条件,面积不足部分由实施单位支付临时安置费。房屋征收补偿实施单位超过36个月未提供安置用房的,除继续提供周转房外,应自逾期之月起按照原合法房屋面积(含视同合法面积)每平方米以15元/月支付临时安置费;被征收人应当在购买的房屋通知交付之日起6个月内腾退周转用房。

(八) 住宅房屋被征收人选择购买政府提供的安置房的,或货币补偿与购买政府提供的安置房相结合的,家庭中有重病者或年满80周岁成员等特殊情况造成租房困难的,给予优先安排临时周转用房。

第五十七条 征收住宅(或商业)合法房屋(含未经登记权属房屋经认定是为合法建筑面积的),被征收人选择货币补偿(或

购买政府现房)的,其搬迁费计算一次,购买政府期房或货币补偿和产权调换相结合的搬迁费按等额计算二次,实施单位按以下标准支付被征收人搬迁费:

(一) 搬迁费标准:

合法建筑面积	搬迁费
100 平方米以下(含)	1000 元
100 平方米以上、300 平方米以下(含)	1200 元
300 平方米以上、500 平方米以下(含)	1500 元
500 平方米以上	1800 元

第八章 安置房认购程序和付款结算方式

第五十八条 被征收人在截止日前签订协议、腾空房屋,并将《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《不动产权证》等其它合法证件交实施单位统一办理注销手续,经实施单位验收合格的,由实施单位结合购房款缴纳情况发给认购顺序号。安置用房交付时根据以下办法和程序挂图、分档依次选择认购:

(一) 凡在截止日前签订协议、腾空房屋,经实施单位验收合格并按时缴纳各期购房款的,确定为“并列第一”。安置用房交付时由公证机关先组织“并列第一”被征收人摸文确定新房认购顺序号。

(二) 凡在“并列第一”之外被征收人的认购顺序号实行积分制,从高分至低分确定认购先后顺序。被征收人的基准分为100

分，未按时签订协议、腾空房屋及各期购房款未按时缴纳的，逾期一天对应项扣 1 分。如遇同分，由公证机关组织同分者摸文确定认购顺序号。

(三)按照安置房认购顺序号依次在各自的套型档位内认购定位，确定幢、室号。

第五十九条 安置用房交付时，分两批进行摸文确定具体安置用房位置。被征收人在规定期限内签订相关协议、腾空房屋并按时缴纳各期购房款的为第一批；不符合上述条件的，为第二批。

第六十条 被征收房屋所有权人签订《房屋征收补偿安置协议书》后，实施单位在协议规定期限内结算被拆除房屋及其他附着物的补偿款和奖励金，一并冲抵安置房购房款第一期，剩余应缴购房款部分按第二期、第三期缴纳。具体如下规定分期缴纳：

第一期：签订合同时先一次性抵扣部分购房款；

第二期：安置房主体工程结顶时缴至应缴购房款的 90%；

第三期：安置房交付前凭缴款通知和结算单结清实际差价款，领取住宅安置用房调配单，办理安置房交接手续。

因被征收人未按期缴纳购房款的，实施单位向被征收人按日计收应交未交款的 0.5‰ 违约金，逾期 6 个月未缴清购房款（包括违约金）的，实施单位有权处置该被征收人的安置房。

第九章 其他事项补偿标准

第六十一条 房屋拆迁腾空时，对被拆迁房屋独立报装的电表、水表等给予补偿，其补偿标准为：

(一) 电表：单相为 210 元/只，三相为 700 元/只；

(二) 水表：凭自来水厂报装证明予以一次性补偿 780 元/户；

(三) 电表、水表统一由电力部门和自来水厂拆除、注销，原电费、水费由被拆迁人在领取腾空顺序号时一次性缴清；

(四) 电话凭报停或移机证明给予一次性补助 108 元/户；

(五) 电信宽带凭报停或移机证明给予补偿：企业 208 元/台、个人 308 元/台；移动宽带凭报停或移机证明，给予补偿 58 元/台。

(六) 其他未涉及事项，凭有关凭证按现行报装价格给予补偿。

第十章 征收争议的解决

第六十二条 征收集体土地涉及房屋补偿安置协议签订后，双方如有发生争议的，通过法律途径解决。

第六十三条 已征收土地上的被征收人在签约期限内虽达不成补偿协议，但已经依法得到安置补偿或无正当理由拒绝接受补偿安置且拒不履行腾退土地和房屋的义务，经催告后仍不履行的，根据《中华人民共和国土地管理法》和《浙江省土地管理条例》，由永嘉县人民政府对房屋所有权人做出征地补偿安置决定，并附被征收集体土地涉及房屋的具体补偿安置方案。

第六十四条 被征收人对征地补偿安置决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第六十五条 被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不

提起行政诉讼，又不履行征地补偿安置决定的，经催告后由永嘉县人民政府依法申请人民法院强制执行。

第六十六条 被征收人不明确的、有产权纠纷的、产权人下落不明等，征收部门应当在房屋搬迁前就被征收房屋的有关事项，向公证机关办理证据保全。土地征收部门提出征收集体土地涉及房屋补偿安置方案，报县人民政府审核同意后实施征收，并提存安置财产。

第十一章 附则

第六十七条 本方案所称的安置房，是指本县范围内由政府投资建设的安置房源。

第六十八条 本方案涉及房地产评估价的评估时点（评估基准日）为县人民政府批准本方案并公告之日。

第六十九条 本方案涉及的补偿协议签订期限、房屋腾空截止时间，均以实施单位根据项目进展情况确定公布的时间为准，本方案批复前涉及被征收人与实施单位已签订的补偿协议，其补偿标准和奖励政策与本方案相符的，视同有效。

逾期签订协议或腾空房屋的被征收人，不享受本方案规定的相关奖励政策。

第七十条 本方案未涉及事项均按相关法律、政策执行。

第七十一条 本方案自公布之日起实施。