

永嘉县海塘安澜（乌牛堤）工程 征收集体土地涉及房屋补偿安置实施方案 （征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为加快推进永嘉县海塘安澜（乌牛堤）工程项目范围内被征收合法房屋（以下简称房屋）的征收与补偿安置工作，充分维护被征收房屋所有权人（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、法规规定，结合工程建设的实际情况，制定本方案。

第二条 本方案适用于永嘉县海塘安澜（乌牛堤）工程范围内征收集体土地涉及房屋补偿（以下简称工程项目）。

其征收范围以县政府公告的征地红线图为准。

第三条 本工程项目范围内的被征收人选择所在地块产权安置（以下简称就地产权安置）的，安置地点由实施单位统一安排，采用期房安置，安置房为高层商住式住宅，标准样本安置房均价按市场评估确定。

第四条 被征收人的房屋土地使用方式为集体土地的，安置房的土地使用方式为国有划拨。

第五条 房屋征收部门为永嘉县自然资源和规划局；实施单位为永嘉县人民政府乌牛街道办事处。

第二章 合法房屋产权认定标准和价值评估

第六条 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》或者其他合法产权凭证记载的内容为准。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。

第七条 未登记权属房屋合法性认定按如下标准执行：

（一）凡在1982年2月12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1982年2月13日至1990年3月31日建造的房屋，虽未取得《房屋所有权证》，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》，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，以核实的合法面积为准；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。

第八条 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改建、拆建的住宅房屋，可按改建、拆建前的合法住宅房屋的建筑面积和基底面积给予补偿。

第九条 本工程项目范围内的被征收房屋重置价按不低于70%成新率计算（下同）；房屋结构和修正系数由评估机构根据房屋实际评估确定；经认定为合法建筑或符合本方案第八条规

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。

第十一条 征收公益事业房屋或其他特殊用房及其附属物的，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 涉及租赁的房屋，由被征收人自行协商解除房屋租赁关系。其租赁关系终止产生的经济关系问题由被征收人自行负责。

第十三条 涉及设有抵押权的房屋，依照国家有关法律规定执行。

第十四条 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，由房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票确定或从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。房屋征收部门应当提前 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、乌牛街道办事处、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。与房屋征收当事人有利害关系的，应当回避。

第十五条 被征收人或房屋征收实施部门对评估确定的被征收房屋价值有异议的，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

第十六条 本工程项目范围内的被征收房屋实行货币补偿、产权安置或实行货币补偿与产权安置相结合的方式。

第十七条 被征收人选择产权安置的，被征收住宅房屋按照以下标准进行计算应安置面积和自然增购面积：

(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（其中应安置面积减去原合法房屋建筑面积部分称为空翻面积）。

(二) 同一间单间通天式住宅房屋局部层数不一致的，按实际层数结合本条第（一）项分开计算应安置面积。

(三) 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，考虑安置房设计原因，按户可增加 10 平方米的自然增购，其 10 平方米的自然增购面积一并计入总安置面积，被征收人每户只能享受 1 套安置房的自然增购。

第十八条 被征收房屋总安置面积（包括应安置面积、自然增购面积、奖励增购面积）与被征收人应支付的安置房价款计算公式如下：

(一) 被征收房屋总安置面积=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。

第十九条 被征收人选择产权安置的,其安置方式和选择套型按以下规定实施:

被征收人选择就地产权安置的,按实施单位提供的拟设计套型就近选择套型,其选择的安置房总面积原则控制在被征收房屋的总安置面积范围内,如被征收人按照就近选择的套型大于或小于实施单位提供的拟设计套型的,均按市场评估价进行结算差价。

安置房价格按照安置房所在地块的市场评估价进行结算。结算后的货币补偿款直接冲抵安置房应支付价款,差额部分由被征收人按工程进度缴纳。

被征收人符合 2 套(含)以上安置房选择的,在被征收房屋总安置面积范围内按实施单位提供的拟设计套型自由选择,但选择最小套型面积不得少于 80 平方米。

第二十条 被征收人选择货币补偿的,先按照被征收房屋就地产权安置方式计算总安置面积,再按总安置面积乘以所在地块标准样本安置房市场评估均价扣减被征收人应支付的安置房价款。

被征收房屋货币补偿款计算公式为:总安置面积×安置房市场评估均价-被征收人应支付的安置房价款。

第二十一条 被征收人选择货币安置与产权安置房相结合的,选择的安置房面积不得小于 80 平方米,安置房价格按照安置房所在地块的市场评估均价进行结算。结算后,其货币补偿款总金额直接冲抵安置房应支付价款,差额部分由被征收人

按工程进度缴纳。

第二十二条 本区内最小套型设计建筑面积为 80 平方米，被征收房屋的总安置面积小于安置用房最小套型面积的（一宅多户共有产权除外），被征收人可以按增购价 5800 元/平方米购买至最小套型面积，如确因设计造成小套型安置房不够的，其超出 80 平方米面积部分按照市场评估价购买。

第二十三条 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 4200 元/平方米计算。

（三）经认定为合法附属房屋面积享受 1：1 置换住宅面积，按综合成本价计算，除残值和临时安置费补偿外不享受其它任何奖励政策。

第二十四条 沿交通西路的住宅房屋，被征收人可以就该临街一层具有商业价值部分建筑面积（进深为 6 米，不足 6 米的按实计算），实施单位按地上一层商业用房市场评估价给予货币补偿。具体补偿方式如下：

被征收房屋商业价值部分建筑面积（进深为 6 米，不足 6 米的按实计算）按一层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货币补偿，在规定时间内签订补偿安置协议并腾空房屋的，可按照被征收房屋商业价值部分面积补偿款的 10%给予奖励。被征收房屋商业价值部分面积补偿款计算公式为：被征收房屋商业价值部分面积补偿款=被征收房屋商业价值部分面积×（商业用房市场评估价-住宅市场评估

价)。

第二十五条 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,超出安置协议中的建筑面积,按安置房所在地块的市场评估价进行结算。

第二十六条 对合法取得“土地审批手续”或《土地使用权证》和“建设工程规划许可证”因故未建的地基,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;对未经规划许可但已取得“土地审批手续”或《土地使用权证》,其附图已标明地基间数,并经审查认定为地基(不包括道坦)的,按“土地审批手续”或《土地使用权证》上载明的每间用地面积 1:1 计算应安置面积(如每间用地面积大于 50 平方米时,以 50 平方米计算);如合法取得“土地审批手续”或《土地使用权证》仅明确总用地面积,但地基间数未标明,且审批档案也未标注地基间数的,即按合法总用地面积的 50%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,安置房价格按综合成本价计算,不享受奖励政策。

第二十七条 每套安置用房最多只能认购 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。

第二十八条 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房屋搬迁腾空,并交房屋征收实施单位

验收。

第二十九条 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（不包括增购面积）：

（一）协议签订奖：被征收人在规定期限内自愿签订补偿协议的，并将《房屋所有权证》、《土地使用权证》或《不动产权证书》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：被征收人在规定的搬迁腾空截止日期（另定）前自愿搬迁腾空房屋、交付钥匙，未造成被征收房屋结构破坏，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：工程范围内被征收人在规定网格、规定期限内签约率与腾空率都达到 100%的，经验收合格的，按原合法房屋建筑面积给予 300 元/平方米的奖励。

（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、腾空房屋经验收合格的，给予增购面积奖，具体如下：

1. 被征收房屋为单间通天式，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；被征收房屋为公寓式住宅，给予被征收合法房屋建筑面积 25% 的增购。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奖励增购面积。

2. 增购的建筑面积价格按增购价 5800 元/平方米计算。

(五) 临时安置奖：被征收人在规定期限内签订协议、腾空房屋的，给予临时安置费 5 元/平方米·月的（计算奖励期限为 36 个月）。

(六) 车位购置奖：被征收人在规定期限内签订协议、腾空房屋的，给予 3 万元/个的车位购置奖励。

第四章 工业用房征收补偿规定

第三十条 本方案所称工业用房是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。合法用地是指经过县政府或相关部门批准获取土地使用权的土地。

临时工业用房是指经有关部门批准，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）。

第三十一条 征收工业用房，实行货币补偿、产权安置、等值置换和土地调换 4 种方式之一进行安置。

第三十二条 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。

第三十三条 被征收工业用地涉及土地使用权以外但出让合同含有公共配套用地带征（包括道路、绿化及其他公配设施用地）的，其带征部分公配用地已交土地出让金的按照原出让合同地价款标准给予补偿。

第三十四条 被征收工业用房的补偿价值，由评估机构评估确定。

第三十五条 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。

第三十六条 因征收工业用房造成生产设备的重置、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。

第三十七条 对被征收工业企业生产设备的补偿认定，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。

第三十八条 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。

第三十九条 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 年合法房产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。

第四十一条 被征收人选择货币补偿的，按本方案第四十二条规定内容予以补偿，其中临时安置补偿按6个月计算。

第四十二条 被征收人选择产权安置（即调换办公用房）的，且征收区块范围内有办公用房的，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。

被征收工业用房土地使用方式为集体土地的，需交纳土地征收补偿费，其安置的办公用房土地使用方式为国有划拨；被征收人要求将安置的办公用房土地使用方式国有划拨转为国有出让的，需交纳300元/平方米的土地出让金，其安置的办公用房土地使用方式为国有出让。

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。

第四十三条 被征收人实行等值置换的，可按本方案第四十二条（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业用房、住宅，置换房屋价格按市场评估价计算。

第四十四条 被征收人实行等值置换的，可给予被征收人增购，增购面积控制在工业合法用地面积的30%以内，增购的商业用房、住宅的价格，统一按照市场评估价给予优惠（优惠按办公用房市场评估价的30%计算）结算差价。等值置换的安置房用地使用方式为国有出让的，按照国有出让市场价值评估；等值置换的安置房用地使用方式为国有划拨的，按照国有划拨市场价值评估。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，已选择产权调换的部分面积不再实行等值置换。

等值置换住宅套间的停车位按1:1购买，等值置换商业的停车位按设计比例购买，价格10万元/个。

第四十五条 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结合成新一次性补偿；不享受相关奖励政策。

第四十六条 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。

第五章 土地及地上附着物补偿标准

第四十七条 被征收合法房屋基底部分的土地面积不再另行补偿。

第四十八条 被征收房屋的道坦补偿标准：有合法手续的道坦，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，在征地补偿价基准上给予200元/平方米的补偿。

第四十九条 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、框架结构建筑物为300元/平方米。
- (二) 木结构、简易房建筑物为200元/平方米。
- (三) 简易棚为150元/平方米。
- (四) 水井为500元/口。
- (五) 化粪池2000元/个。
- (六) 粪坑为500元/口。
- (七) 砖石、块石、乱石结构围墙均为40元/平方米（仅计地上部分）。
- (八) 其附着物的建筑基底面积有合法手续的给予300元/平方米补偿，无相关手续的给予200元/平方米补偿；
- (九) 其他未涉及附着物按市场评估价给予补偿。

第六章 临时过渡和搬迁补助标准

第五十条 本工程范围内的被征收人原则自行解决周转用房，其临时过渡面积以被征收房屋合法建筑面积（含未经登记经认定视为合法的相应建筑面积）计算。

住宅用房每月 15 元/平方米，每户每月不得低于 1000 元（含奖励），计算时间为被征收房屋腾空验收合格之日起到安置房交付后 6 个月。房屋征收实施单位超过 36 个月未提供安置房的，自逾期之月起，到安置房交付为止，按照 30 元/月·平方米支付临时安置费。交付后 6 个月的临时过渡费按 15 元/月·平方米支付。

选择货币补偿（包括购买政府提供的现房安置房）的被征收房屋（人）其临时安置费补偿标准统一计算 6 个月，计算时间为被征收房屋腾空验收合格之日起。

选择期房安置房的，实施单位在被征收房屋搬迁腾空验收合格之日起 10 日内先支付被征收人 12 个月临时安置费；剩余临时安置费每年度结算一次，交付安置房后的 6 个月临时安置费由实施单位在交付安置房时支付给被征收人。

被征收人就其被征收房屋选择货币补偿与产权安置房相结合的，根据被征收合法房屋的总建筑面积按相应比例分摊到货币补偿面积和产权安置面积。其中货币补偿面积部分的临时安置费按 6 个月计算；产权安置面积部分的临时安置费结合本条规定计算。

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，面积不足部分由房屋征收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）以 15 元/月·平方米支付临时安置费；
被

征收人应当在安置房通知交付之日起 6 个月内腾退周转用房。

住宅房屋被征收人选择产权安置的，或货币补偿与产权安置相结合的，家庭中有重病者或年满 70 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。

第五十一条 征收住宅合法房屋(含未经登记权属房屋经认定视为住宅合法建筑面积的)，被征收人选择货币补偿或现房安置的，其搬迁费计算一次，选择产权期房安置的（包括货币安置与产权安置相结合的，按原合法建筑面积计算），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：

合法住宅房屋建筑面积	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

第七章 安置房认购程序和付款结算方式

第五十二条 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》等其他合法证件交实施单位统一办理注销手续，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序号。

(二) 凡在“并列第一”之外被征收人的认购序号实行积分制，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序号。

(三) 按照安置房认购序号依次在各自的套型档位内认购定位，确定幢、室号。

第五十三条 被征收人签订《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，并冲抵安置房购房款。购房款总额按如下规定分期缴纳：

第一期：安置房开工后20天内预缴至应缴购房款的30%；

第二期：安置房主体施工至±0.00时缴至应缴购房款的60%；

第三期：安置房主体工程结顶时缴至应缴购房款的90%；第四期：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。

第八章 其他事项补偿标准

第五十四条 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。

第九章 征收争议的解决

第五十五条 房屋补偿协议签订后，双方如有发生争议的，通过法律途径解决。

第五十六条 已征收土地上的房屋所有权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交出土地，已影响到国家建设征收工作的，根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》和《最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的规定》，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。

第五十七条 房屋所有权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。

第五十八条 房屋所有权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。

第五十九条 房屋所有权人不明确的，房屋征收部门应当在房屋搬迁前就被征地房屋的有关事项，向公证机关办理证据保

全。土地征收部门提出房屋安置补偿方案，报县人民政府审核同意后实施征收，并提存安置财产。

第十章 附则

第六十条 被征收人购买现房或期房的，根据《财政部 国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》（财税〔2005〕45号）和《财政部 国家税务总局关于企业以售后回租方式进行融资等有关契税政策的通知》（财税〔2012〕82号）等相关规定，对新购房屋价格与补偿款相等部分免征契税，对超出补偿款部分按相关规定征收税费，对个人取得的安置补偿款免征个人所得税。

第六十一条 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。

第六十二条 本方案涉及房地产评估价的评估时点（评估基准日）为本方案批复之日。

第六十三条 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。

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。

第六十四条 本方案未涉及事项均按相关法律、政策执行。

第六十五条 本方案自公布之日起实施。