

龙港市象岗社区城中村改造项目征收集体 土地涉及房屋补偿方案

（征求意见稿）

为了加快龙港市城中村改造步伐，改善人居环境，完善城市功能，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》等法律法规和《龙港市征收农民集体所有土地管理办法（试行）》《龙港市征收集体土地涉及房屋补偿暂行办法（试行）》《龙港市房屋征收补偿房票安置实施办法（修订版）》（龙政办发[2022]48号）等相关政策规定，结合本项目实际情况，特制定本方案。

一、补偿范围

2022年度龙港市象岗社区（象中、象南区块）城中村改造项目征收范围，具体以公布划定的红线范围为准。

二、禁止事项

房屋补偿范围内的单位和个人，在房屋补偿范围公告发布之日起不得进行下列活动，否则在安置补偿过程中不予确认，所产生的损失和后果由行为人自行承担：

- ①新建、扩建、改建、装修房屋；
- ②改变房屋和土地用途；
- ③设立和变更房屋租赁关系；
- ④户口迁入或分户；
- ⑤法律规定的其他事项。

三、补偿时间和签订补偿协议期限

本项目补偿时间为本方案公告发布后至本项目补偿实施完毕。

房屋补偿签约期限为本方案公告发布之日起60日内；搬迁期限由实施单位另行公告，以公告发布时间和内容为准。

但在本方案公布之前，本地块内被补偿人已经同实施单位签订协议的，协议有效。

四、房屋补偿部门和实施单位

龙港市自然资源与规划建设局是市人民政府指定的房屋补偿部门；龙港市城乡一体化建设中心受房屋补偿部门委托，作为本项目征地补偿安置的实施单位，负责组织实施本地块内房屋补偿的具体工作。

五、房屋补偿

（一）补偿安置方式

土地征收补偿范围内的房屋实行货币补偿和产权调换两种方式；如有需求，被补偿人可以按照规定申请房票安置。

1、货币补偿

被补偿人选择货币补偿的，在龙港市范围内购置商品住房，可以享受首套房的相关优惠政策；在龙港市范围内购置居住房屋，经房屋补偿部门核实，并提供补偿协议，税务部门应当在被补偿房屋所补偿的金额内给予免交契税。其他有关税收优惠政策，按照税务部门有关规定执行。

被补偿人选择货币补偿的，被补偿人按规定时间签订协议和腾空房屋的，在验收合格后的60日内，房屋补偿部门应向被补偿人一次性付清补偿款。

货币补偿根据应安置面积，结合区块楼面评估价、房屋重置价、相关奖励等确定。

其它有关的优惠政策按照《龙港市征收集体土地涉及房屋补偿暂行办法（试行）》执行。

2. 产权调换

补偿部门根据被补偿人的住宅房屋类型的应安置面积（含公摊面积），分别提供 90 m²和 120 m²两种套型的置换房屋用于与被补偿房屋的产权调换，税务部门应在被补偿房屋所补偿的金额内给予免交契税；其他有关税收优惠政策，按照税务部门有关规定执行。

（1）被补偿房屋属于成套住宅的（含成套住宅底层居住类房屋，但不包含非机动车停放房、农机房、地下室），原合法建筑面积小于 180 m²，按合法建筑面积 1.2 倍的建筑面积（应安置面积）予以补偿安置，但应安置面积不得超过 180 m²；被补偿成套住宅原合法建筑面积大于 180 m²的，以相等的合法建筑面积予以安置。

（2）成套住宅被补偿户在签订房屋补偿协议时应按以下规定选定户型，并填写安置房选定面积配比表：

①被补偿成套住宅户主多套认购须以该被补偿成套住宅应安置面积值为准，选择最接近于应安置面积的套型进行组合认购。

②被补偿成套住宅合法建筑面积小于 180 m²的，其 1.2 倍核算后的应安置面积大于等于 150 m²的，方可进行多套认购，且认购不得超过两套。

③当唯一一套应安置面积小于 90 m²时认购 90 m²，不足部分按照市场基准价（10000 元/m²）80%购买。

④当唯一一套应安置面积大于 90 m²（含 90 m²），小于 120 m²时可认购 120 m²，不足部分按照市场基准价（10000 元/m²）购买。也可以认购 90 m²，应安置面积与认购面积的多余部分，按市场基准价（10000 元/m²）核减综合成本价（5180 元/m²）由房屋补偿实施部门进行结算找补，最高不超过 30 m²。

⑤当应安置面积大于 120 m²，小于 150 m²时，按 120 m²予以安置，应安置面积与认购面积的多余部分，按市场基准价（10000 元/m²）核减综合成本价（5180 元/m²）由房屋补偿实施部门进行结算找补，最高不超过 30 m²。

⑥当应安置面积大于 150 m²（含），小于 180 m²（不含）时，可认购 180 m²，不足部分按照市场基准价（10000 元/m²）购买，也可认购 120 m²，多余部分按市场基准价（10000 元/m²）核减综合成本价（5180 元/m²）由房屋补偿实施部门进行结算找补，最高不超过 60 m²。

(3) 被补偿成套住宅和新建安置房，均由有资质的房地产评估机构评估确定，并结算差价。但在双方协商一致的情况下可以采用以下方式结算差价：

①被补偿成套住宅依照重置价结合成新率和室内装饰装修评估补偿；

②被补偿成套住宅合法建筑面积小于或等于180m²的部分按3500元/m²购买，合法建筑面积相等部分至应安置面积

(1.2倍后)按5000元/m²购买;应安置面积大于180m²的部分按6500元/m²购买。

(4)被补偿房屋属直间式住宅房屋被补偿人选择套房安置的,可以选择下列安置形式的一种:

①不少于被补偿合法房屋相等建筑面积(不含附房)的安置套房;

②按被补偿房屋建筑占地面积与安置套房建筑面积1:4比例予以安置,不足180m²的可以安置180m²,但应安置面积不超过180m²;

③按安置人口人均安置建筑面积30m²标准予以安置,但安置房总建筑面积不得超过180m²(在本市范围内有其它住宅面积的一并计算)。

安置人口是指:被补偿人家庭具有常住户口且实际居住的人口。虽有常住人口但系寄居、寄养、寄读的人员不计入安置人口;被补偿人家庭虽无常住户口,但原常住人口在补偿地的符合规定的现役军人、大中专院校在校学生、劳动教养、监狱服刑人员等可计入安置人口。

安置人口的计算时间以房屋补偿部门公布的补偿范围公告之日为准。

(5)直间式房屋补偿户签订房屋补偿协议时按规定以下选定户型,并填写安置房选定面积配比表:

①直间房被补偿户多套认购须以该被补偿直间房应安置面积值为准,选择最接近于应安置面积的套型进行组合认购。

②应安置面积 $\leq 240\text{ m}^2$ 的，认购不得超过 2 套，应安置面积在 240 m^2 与 330 m^2 之间的，认购不得超过 3 套，应安置面积 $\geq 330\text{ m}^2$ ，认购不得超过 4 套。

③应安置面积与认购面积的多余部分，按市场基准价（ 10000 元/m^2 ）核减综合成本价（ 5180 元/m^2 ）由房屋补偿实施部门进行结算找补，最高不超过 30 m^2 。

（6）被补偿的直间房和新建安置房，均由有资质的房地产评估机构评估确定，并结算差价。但在双方协商一致的情况下，可以采用以下方式结算差价：

①被补偿房屋依照重置价结合成新率和室内装饰装修评估补偿；

②每间合法被补偿直间式住宅选择产权调换，其中 0 至 36 m^2 安置房面积按 1800 元/m^2 购买。

③被补偿房屋合法建筑在 180 m^2 以下：合法建筑面积相等部分扣减 36 m^2 后的安置房面积按 3500 元/m^2 购买，合法建筑面积以上至应安置面积部分的安置房面积按 3800 元/m^2 的价格购买，应安置面积以上至 180 m^2 部分的安置房面积按 5000 元/m^2 购买；

④被补偿房屋合法建筑在 180 m^2 以上： 180 m^2 部分扣减 36 m^2 后的安置房面积按 3500 元/m^2 购买，原被补偿房屋合法建筑面积在 180 m^2 以上至 240 m^2 部分的安置房面积按 5000 元/m^2 购买，合法建筑面积在 240 m^2 以上部分的安置房面积按 6500 元/m^2 购买；

⑤安置房政策内增购，按市场基准价（ 10000 元/m^2 ）优

惠 20%购买，但每间不得超过 30 m²。

(7) 车库配备优惠。房屋补偿实施单位应确保被补偿人每拆一间自然间（直间房），可配置一个车库，按优惠价 30000 元/个享受购买，享受购买时限为房源落位结算前；选择产权调换加房票安置模式的不给予享受购买；其它住宅安置用房另有需要的，保留车库优先购买权。

3. 申请房票安置

申请房票安置按照《龙港市房屋征收补偿房票安置实施办法（修订版）》（龙政办发[2022]48 号）执行。

（二）安置用房的地点、土地使用权类型

1、安置用房的地点。本项目房屋补偿以就近安置为主，可选择座落于象岗社区安置房建设地块进行安置房选择结算，安置回购价格按本方案实施结算。

2、安置用房的土地使用权类型。被补偿房屋原为集体土地使用权类型，统一以国有划拨土地使用权类型房屋给予安置。

（三）安置房缴款方式

安置房购房款的交付分二期进行，以被补偿房屋价值的全部补偿款在签订补偿安置协议时作为第一期购房款；第二期在安置房认购定位后一次性付清剩余购房款。

（四）被补偿房屋的产权确认和面积认定

市房屋征收产权调查小组牵头对补偿范围内的房屋进行调查，并根据调查结果如实填写房屋调查登记表，予以造册登记，并及时向被补偿人公布。具体按以下程序进行：

1. 被补偿的房屋，由不动产登记部门以房屋所有权证及其他相关有效文件认定房屋所有人和建筑面积（不含附属用房、构筑物面积）。土地使用人和使用面积以土地使用权证及其他相关有效文件认定。

2. 直管公房承租人和承租建筑面积以不动产登记部门出具的证明认定。

3. 项目范围内存在一宗地多证的，以不动房产登记部门出具的证明认定为准。

4. 对未办理房屋所有权、土地使用权证，无相关有效认定文件的房屋，属于下列情况范围的，由市房屋征收产权调查小组对其房屋的建成时间、权属来源、土地使用面积、建筑面积等有关情况进行调查确认。

（1）1982年2月13日国务院颁布的《村镇建房用地管理条例》实施前所建、延续使用至今的居住房屋。

（2）1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施后至1992年国土资源部航空拍摄前所建、建筑占地面积25m²以上（含25m²），延续使用至今的居住房屋。

（3）1992年国土资源部航空拍摄之后至1999年1月1日新《中华人民共和国土地管理法》实施之前所建、建筑占地面积25m²以上（含25m²）、持有当时乡（镇）人民政府越权批准的建房文件，延续使用至今的居住房屋。

（4）1992年国土资源部航空拍摄之后至1999年1月1日新《中华人民共和国土地管理法》实施之前所建、建筑占地面积25m²以上（含25m²）、持有乡镇人民政府、国土、规划

部门在这一时期内正式罚款凭证，尚未办理补办手续，延续使用至今的居住房屋，其补偿标准按被补偿房屋（房地产评估价值+装修评估价值）价值的70%计算。

（5）1992年国土资源部航空拍摄之前存在的居住房屋，建筑占地面积25m²以上（含25m²），在1999年1月1日新《中华人民共和国土地管理法》实施之前，被补偿人因故自行拆除，两年内在原址上重建，建筑占地面积25m²以上（含25m²），延续使用至今的居住房屋，按原重建前的房屋状况予以补偿安置。被补偿人在规定期限内履行协议签订的，建筑物重置价可按原92航拍核定的建筑面积给予补偿，超过92航拍部分的建筑面积按重建后现状重置价给予补助。

以上（2）至（5）项各类房屋，经房屋征收产权调查小组调查、认定后，如果被补偿房屋的当事人不积极配合实际征迁工作、不按规定时间签订补偿协议和腾空搬迁房屋的，将严格按照相关的法律、法规进行处理，不再给予补偿安置，由市自然资源和规划局、市综合行政执法局，按照各自职能，依照相关法律法规的规定，及时进行处置。

5. 被补偿人属下列情形的，不作产权调换：

（1）合法房屋建筑占地面积之外的其他土地使用面积；

（2）1992年国土资源部航空拍摄前所建的非公益事业房屋的非居住的附属用房、构筑物，不作产权调换，建筑物按重置价结合成新率评估价的2倍予以货币补偿；

（3）1982年2月13日，国务院《村镇建房用地管理条例》实施后，没有合法产权凭证而由市房屋征收产权调查小组认

定的合法居住房屋，建筑占地面积在15m²以上（含15m²）、25m²以下（不含25m²），不作产权调换，其补偿标准按被补偿房屋价值的50%予以货币补偿；建筑占地面积15m²以下（不含15m²），不作产权调换，建筑物按重置价结合成新率的评估价2倍予以货币补偿；

（4）未超过批准期限的临时建筑，根据建筑物重置价、已使用年限等因素经评估后予以适当货币补偿，不作产权调换；

（五）建筑物以外的补偿规定

1. 搬迁费按每间每户补助：100平方米以下（含100m²）每间（户）1500元；100m²以上180m²以下（含180m²）每间（户）2000元；180m²以上每间（户）2500元，货币补偿和房票安置的每间（户）按一次计算，产权调换的每间（户）按两次计算。

2. 选择产权调换的被补偿人，自行解决周转用房的，补偿部门应当向被补偿户支付临时安置补助费，支付时限是从其房屋腾空验收合格之日起到被安置后的6个月止（装修临时过渡期限为6个月），住宅临时安置补助费10元/m²/月（按被补偿房屋面积计算），每月安置补助费不足1000元、按1000元计算，临时过渡期限为36个月，房屋补偿部门超过补偿安置协议规定的过渡期限未提供安置用房的，应当自逾期之月起按照原标准的2倍支付临时安置补助费（因被补偿人原因造成逾期安置的除外）；选择货币补偿或申请房票安置的，按照本条规定一次性给予6个月的临时过渡费。

3. 移装固定设施补偿费

水、电总表（分表由被补偿人自行拆除）统一由水务部门和电业部门拆除注销，对被补偿人独立报装的水表、电表、有线电视、电话、宽带网络、太阳能热水器、空调等，按如下标准给予补偿：

①独立报装水表 980 元/只。

②电表示单相为 300 元/只，三相为 700 元/只。

③有线电视 300 元/户。

④电话 108 元/台。

⑤宽带网络 158 元/户。

⑥太阳能热水器移装费 300 元/台。

⑦空调移机费 300 元/台。

⑧天然气管道 2300/户。

⑨汽车充电桩 500/户。

⑩中央空调移机费（一拖一 2000 元/户、一拖二 3000 元/户、一拖三 4000 元/户、一拖四 5000 元/户、一拖五及以上 6000 元/户）。

原水费、电费、煤气费等费用由被补偿人在房屋腾空前一次性缴清。

4. 在被补偿房屋范围内，原违法违规建筑物为所有人唯一住宅的，在自行拆除违法违规建筑物后，符合我市相关住房保障规定的，市人民政府给予优先住房保障；符合无房户或住房困难户条件的，按照市政府关于无房户或住房困难户的有关政策执行。

5. 在被补偿房屋范围内，违法违规建筑物所有人在规定期限内自行拆除违法违规建筑物后，给予自拆补助。生产经营类违法违规简易结构棚房建筑面积按 60 元/m²、钢结构棚房按 80 元/m²、砖混结构按 100 元/m²给予自拆补助，居住类用房建筑面积按 200 元/m²给予自拆补助。未在规定期限内自行拆除的由执法部门依法处置不予补助。

6. 补偿范围内企、事业单位非住宅用房，按被补偿房屋批准的规划功能和土地性质经评估后，给予货币补偿。符合《龙港市国有土地上工业用房征收补偿暂行办法（施行）》规定的异地迁建条件的，一项目一方案另行制定。

7. 生产性非住宅用房造成停业、停产引起的经济损失及生产设备搬迁安装费，由房屋补偿部门按《龙港市国有土地上工业用房征收补偿暂行办法（施行）》相关规定给予适当补偿。

六、补偿房屋协议签订

1. 被补偿人应在房屋补偿方案公告规定的期限内与房屋补偿部门达成房屋补偿协议。

2. 被补偿人在签订补偿安置协议时，应将《房屋所有权证》《土地使用权证》或其他资料移交给房屋补偿部门，房屋补偿安置协议生效后，由房屋补偿部门统一上缴相关职能部门核销。

3. 设有抵押权或租赁关系的房屋，被补偿人在补偿期限内自行处理抵押权或解除租赁关系；房屋产权归属存在矛盾纠纷的，被补偿人需自行解决好矛盾纠纷，确认产权归属；

方可签订补偿协议。

4. 被补偿人应在本方案公告规定的搬迁期限内将被补偿房屋腾空，经房屋补偿部门验收合格后，由房屋补偿部门统一组织进行拆除，被补偿房屋腾空后，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属房屋补偿部门，被补偿人不得擅自拆除，否则照价赔偿。

七、限期完成签约、搬迁的奖励和补助规定

1. 对本方案规定的期限内或实施单位公告规定的期限内，签订补偿安置协议的被补偿人，按被补偿房屋的间、套数计算，直立间每间给予奖励 9 万元、独立合法成套住宅每套 6 万元。

2. 被补偿人在对本方案规定的期限内或实施单位公告规定的期限内完成搬迁并经验收合格的，直立间每间给予奖励 6 万元、独立合法成套住宅每套 4 万元。

3. 直间住宅被补偿人，在本方案规定的期限内或实施单位公告规定的期限内，完成搬迁并经验收合格的，每间给予 15 万元地价补偿；独立合法成套住宅按建筑物底层标准间确定 15 万/间地价补偿，以套及底层间为单位分摊收益。

4. 合法被补偿房屋 70 周岁以上老人在腾空公告规定的时间内自行解决周转过渡的，一户（间、套）内有 1 名老人符合条件的给予一次性 2 万元补助、一户内（间、套）有 2 名及 2 名以上老人符合条件的给予一次性 3 万元补助，一户（间、套）内有 3 名以上老人符合条件的给予一次性 5 万元补助，最多不超过 5 万元。上述 70 周岁老人涉及长辈的系

指被补偿房屋男性户主（含独女户）直系长辈。

5. 符合下列条件的低收入家庭，在房屋被补偿时，可以得到适当的经济补助：

（1）经民政部门核准依法获得最低生活保障救助的家庭给予每户补助 3 万元；

（2）经市有关部门批准获得特困救助的家庭给予每户补助 2 万元；

（3）市人民政府规定的其他经济困难家庭给予每户补助 1.5 万元。

6. 生产性非住宅用房按期签约并搬迁，相关奖励按《龙港市国有土地上工业用房征收补偿暂行办法（施行）》规定执行。在本方案发布前已启动签约及补偿权益确定的，按原方案执行。凡超过签约期限搬迁的，不享受以上规定的一切奖励及优惠政策。

八、安置房的认购定位

被补偿人回迁选房顺序号抽签办法及时间、地点将另行规定。

九、房屋的评估方法和评估机构的确定

根据《国有土地上房屋征收评估办法》，本地块内的被补偿房屋和安置用房除另有特别约定以外，一律实行市场价评估。评估报告应当对被补偿房屋和安置用房的区位、用途、建筑面积、结构、楼层、朝向、成新、配套设施等因素充分予以考虑。

房屋评估机构由被补偿人在本方案公布之日起 10 日内，

从报名具有相应法定资质的房地产评估机构中协商选定一家，在规定时间内协商不成的，通过被补偿人投票的方式，遵循少数服从多数的原则确定。

被补偿人应当积极配合房屋评估机构开展评估工作；房屋评估机构对被补偿房屋进行评估时，必须逐户出具评估报告，并解答被补偿人对评估报告的异议。房屋评估机构应当将被补偿人的姓名、门牌号、评估因素、评估依据、评估价格等主要情况在补偿范围内公示，接受社会监督。

被补偿人或者房屋补偿部门对评估结果有异议的，自收到评估报告之日起 10 日内，向作出评估报告的原房屋评估机构申请复核评估。被补偿人或房屋补偿部门对复核结果有异议的，应当在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。

十、拟定的搬迁奖励规定

具体搬迁奖励及相关时间节点等规定另行公告。

十一、不履行市政府作出的补偿决定的处理方法

房屋补偿部门与被补偿人或者房屋承租人在补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，或者被补偿房屋所有权人不明确的（包括有产权纠纷、产权人下落不明、暂时无法确定产权人等情况），由房屋补偿部门报请市人民政府按照补偿方案作出补偿决定，并在房屋补偿范围内予以公告。

被补偿人对市人民政府作出的房屋补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。被补偿人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提

起行政诉讼。被补偿人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在房屋补偿决定公告规定的期限内又不搬迁的，由市人民政府依法申请人民法院强制执行。补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

十二、本方案自正式公布之日起实施。