

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

(意见修订稿)

为了实施龙港市城中村改造计划，加快改造步伐，改善城市环境，完善城市功能，维护相关当事人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》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）》（龙政发[2020]133号）、《龙港市征收集体土地涉及房屋补偿暂行办法（试行）》（龙办发[2020]129号）、《龙港市房屋征收补偿房票安置实施办法（试行）》（龙政办发[2022]27号）等相关政策规定，结合本项目实际情况，特制定本方案。

一、征收范围

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、征收时间

自公布之日起至本项目征收、征迁工作实施完毕止。

三、房屋征收部门和被征收人

龙港市自然资源与规划建设局是龙港市人民政府确定的房屋征收部门；龙港市城乡一体化建设中心受房屋征收部门委托，作为本项目房屋征收实施单位，负责组织实施本项目房屋征收与补偿的具体工作。被征收人为征收范围内集体土地所有权人、土地使用权人和房屋所有权人。

四、土地现状调查

房屋征收范围确定后，受房屋征收部门委托的实施单位应当对征收范围内房屋的权属、坐落、用途、土地性质、建成年份、建筑面积等情况进行测绘、调查登记，被征收人应当予以配合。测绘、调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

对征收范围内未经登记所有权登记的建筑物，由市房屋征收产权调查小组进行调查、认定，调查认定的结果进行公布。

五、房屋征收补偿

（一）补偿安置方式

土地征收补偿范围内的房屋征收补偿实行货币补偿（现金补偿或房票安置）、产权置换两种方式，被征收人可以任选一种。

1、货币补偿（现金补偿或房票安置）

（1）现金补偿

被征收人选择现金补偿，在龙港市范围内购置居住房屋，经房屋征收实施单位核实，并提供补偿协议，税务部门应当在被征收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；

被征收人选择现金补偿，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；

被征收人选择现金补偿的，被征收人按规定时间签订协议和腾空房屋的，在验收合格后的 60 天内，房屋征收实施单位应向被征收人一次性付清补偿款。

现金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）》（龙办发〔2020〕129号）执行。

（2）房票安置

1) 房票概念

房票，样式统一制定，是指征收人将被征收房屋安置补偿权益货币量化后，核发给被征收人重新购置房屋的结算凭证。

房票安置，是指被征收人用房票自行购买政府商定的商品房或政府组织建设的安置房的房屋安置行为。

票面金额，是指被征收房屋安置补偿权益货币量化后的总金额，包含被征收房屋的①房地产评估价值+②室内装饰装修的价值+③对应项目征收与补偿方案规定的奖励补助。临时过渡补助与搬迁补助另行支付。

2) 房票安置奖励与限时购房补助

①购置不同类别房源的房票安置政策性奖励。被征收人选择房票安置的，如选择购买政府商定的商品房，享受票面金额外25%的房票安置政策性奖励；如选择购买政府安置房的，享受票面金额外30%的房票安置政策性奖励。

②不同时限的购房补助。房票持有使用期限内，选择“房票”购房的，在购置不同类别房源的房票安置政策性奖励基础上，再给予额外不同使用时限内的购房补助：

6个月内用“房票”购房的，在房票安置政策性奖励基础上，增加给予15%的购房补助。

超过6个月，在12个月内购房的，在房票安置政策性奖励基础上，增加给予5%的购房补助。

超过12个月，在18个月内购房的，不给予补助。

3) 房票安置模式

①被征收人1间合法房屋可选择全部房票安置或产权置换+房票安置模式等两种模式。

②全部安置权益选择房票安置的。

票面金额包含被征收房屋的①房地产评估价值+②室内装饰装修的价值+③对应项目征收与补偿方案规定的奖励补助。

购房款即在票面金额的基础上，按被征收人在“房源超市”内选定的不同类别房源和采用房票购房安置的不同时限按规定对应增加核算相应的房票安置政策性奖励和限时购房补助金额。

临时过渡补助与搬迁补助另行支付。

③被征收人合法房屋选择产权置换+房票安置模式的。

被征收人1间房屋合法建筑面积小于180平方米的，按该项目征收与补偿方案规定的标准核算至180平方米后：其中1/2的可安置面积(90平方米)可以选择房票安置，房票票面金额为被征收房屋安置补偿权益货币量化后的总金额50%。另1/2的可安置面积(90平方米)可以选择产权安置，可享有30平方米内按市场价优惠10%增购安置面积。

被征收人1间房屋合法建筑面积大于180平方米，被征收房屋可安置面积为合法建筑面积，可以选择两种安置模式：

被征收房屋应安置合法建筑面积大于180平方米的，需先进行适配房型选定后结合房票安置，即选定90平方米产权置换+房票安置，房票票面金额为 $(\text{合法建筑面积}-90\text{平方米}) \div \text{合法建筑面积} \times \text{被征收房屋安置补偿权益货币量化后的总金额}$ 。

被征收房屋应安置合法面积大于210平方米的，需先进行适配房型选定后结合房票安置，即选定120平方米产权置换+房票安置，房票票面金额为： $(\text{合法建筑面积}-120\text{平方米}) \div \text{合法建筑面积} \times \text{被征收房屋安置补偿权益货币量化后的总金额}$ 。对于可在进行多套安置房选择后有面积盈余要求作房票安置的，在进行安置方案选择时，按各项目征收方案与补偿方案的规定需由大至小选择搭配，同时盈余应安置合法建筑面积房票票面金额经测算后需大于50万元。

该类型安置模式不执行30平方米内按市场价优惠20%增购安置面积的政策。

4) 其它有关的房票安置政策按照《龙港市房屋征收补偿房票安置实施办法》执行。

2、产权置换

被征收人选择产权置换的，征收实施单位根据被征收人住宅房屋类型的应安置面积，分别提供90平方米和120平方米两种套型房屋用于与被征收房屋的产权置换，税务部门应当在被征收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；

房屋征收实施单位提供用于产权置换的房屋与被征收房屋进行调换，计算价格后，结算差价。

应安置面积在认购安置面积后有多余的部分，按市场评估价核减政府回购价由房屋征收实施部门进行结算找补，最高不超过 30 平方米。

签订房屋征收与补偿协议时按规定选定户型，并填写安置房选定面积配比表。

(1) 被征收房屋属套房

1) 应安置面积计算

在安置房源许可的情况下，独立产权套房的被征收户，按被征收套房（含套房底层独立产权居住类房屋）合法建筑面积小于 180 平方米的，可以按合法建筑面积的 1.2 倍建筑面积作为应安置面积予以安置，但应安置面积不超过 180 平方米；被征收原合法建筑面积大于 180 平方米的，以被征收的合法房屋相等建筑面积作为应安置面积予以安置。

应安置面积大于 150 平方米（含 150 平方米）的，可以进行多套认购，认购不得超过两套，被征收套房多套认购须以被征收套房应安置面积为准，选择最接近于应安置面积的套型进行组合认购。认购安置面积超出应安置面积部分，按市场评估价购买，最高不超过 30 平方米。

2) 安置用房价格结算

在选定面积后，在双方协商一致的情况下采用以下方式结算差价：

被征收房屋依照重置价结合成新率评估补偿；被征收套房合法建筑面积小于等于 180 平方米的部分按每平方米 3500 元购买；合法建筑面积等同部分至应安置面积（1:1.2 倍）部分按每平方米 5000 元购买；应安置面积大于 180 平方米

的部分按每平方米 6500 元购买。

当唯一一套应安置面积小于 90 平方米时认购 90 平方米不足部分按照市场评估价 80% 购买，当唯一一套应安置面积大于 90 平方米（含 90 平方米）时可认购 120 平方米不足部分按照市场评估价购买。

(2) 被征收房屋属直间式住宅

1) 应安置面积计算

被征收房屋合法建筑面积（不含附房）小于 180 平方米的，按原被征收房屋建筑占地面积与安置套间建筑面积 1:4 比例作为应安置面积予以安置（不足 180 平方米的按 180 平方米计算），但应安置面积不超过 180 平方米；被征收房屋合法建筑面积（不含附房）大于 180 平方米（含 180 平方米）的按原合法建筑面积作为应安置面积予以安置；在应安置面积基础上每户可享受安置房政策内增购，但增购面积不得超过 30 平方米。

应安置面积小于或等于 240 平方米的，认购不得超过两套；应安置面积为 240 平方米至 330 平方米的，认购不得超过三套，应安置面积为 330 平方米（含 330 平方米）以上的，认购不得超过四套。

2) 安置用房价格结算

在选定面积后，在双方协商一致的情况下采用以下方式结算差价：

①被征收房屋依照重置价结合成新率评估补偿；

②每间合法被征收直间式住宅选择产权置换，其中 0 至 36 平方米安置房面积以每平方米 1800 元购买。

③被征收房屋合法建筑在 180 平方米以下：合法建筑面积相等部分扣减 36 平方米后的安置房面积按每平方 3500 元购买，合法建筑面积以上至应安置面积部分的安置房面积按每平方 3800 元的价格购买，应安置面积以上至 180 平方米部分的安置房面积按每平方 5000 元购买；

④被征收房屋合法建筑在 180 平方米以上：180 平方米部分扣减 36 平方米后的安置房面积按每平方 3500 元购买，原被征收房屋合法建筑面积在 180 平方米以上至 240 平方米部分的安置房面积按每平方 5000 元购买，合法建筑面积在 240 平方米以上部分的安置房面积按每平方 6500 元购买；

⑤安置房政策内增购，按市场评估价优惠 20% 购买。

(3) 车库配备

房屋征收实施单位应确保被征收人每拆一间自然间（直间房），按市场价优惠 50% 配置一个车库；其它住宅安置用房另有需要的，保留车库优先购置权。

(4) 安置房的缴款方式

安置房购房款的交付分二期进行，以被征收房屋价值的全部补偿款在签订征收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。

(二) 被征收房屋产权确认和面积认定

1、被征收的房屋，以房屋所有权证及其它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它相关有效文件认定。直管公房承租人和承租建筑面积以房产管理部门出具的证明认定。

2、该区块内存在一间房分作前后各半间办证的历史遗留实情，征收时以一间房屋为一宗地为准，存在多本证书的合并为共用宗签署征收协议。

3、对未取得土地使用权证及房屋所有权证的或未取得不动产权证的，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、建筑面积15平方米以上（含15平方米），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25平方米以上（含25平方米），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25平方米以上（含25平方米）、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25平方米以上（含25平方米）、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，其补偿标准按被征收房屋（房地产评估价值+装修评估价值+房屋重置价值）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 25 平方米以上（含 25 平方米），在 1999 年 1 月 1 日新《中华人民共和国土地管理法》实施之前，被征收人因故自行拆除，两年内在原址上重建，建筑占地面积 25 平方米以上（含 25 平方米），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。被征收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，经市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，由市自然资源与规划建设局、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。

4、被征收人属下列情形的，不作产权置换

(1) 征收合法房屋建筑占地面积之外的其他土地使用面积；

(2) 征收 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，不作产权置换，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 15 平方米以上（含 15 平方米）、25 平方米以下（不含 25 平方米），不作产权置

换，其补偿标准按被征收房屋价值的 50%予以货币补偿，其计算方式为： $(\text{楼面价} \times 180 \text{ m}^2 \times \text{航拍面积} \div 25 \text{ m}^2) \times 50\% + \text{装修评估价值} + \text{房屋重置价值}$ ；建筑占地面积 15 平方米以下（不含 15 平方米），不作产权置换，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) 征收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，不作产权置换；

(5) 征收非公益事业房屋的附属物，不实行产权置换，由房地产评估机构给予评估，房屋征收实施单位按评估价给予补偿。

(6) 征收存在超过规划许可核准建筑面积外违法扩建加层的建筑，不作产权置换。

(三) 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 100 平方米）每间（户）1500 元；100 平方米以上 180 平方米以下（含 180 平方米）每间（户）2000 元；180 平方米以上每间（户）2500 元，货币补偿（现金补偿或房票安置）的每间（户）按一次计算，产权置换的每间（户）按两次计算。

2、住宅房屋临时安置补助费

被征收人选择产权置换，自行解决周转用房的，征收部门应当向被征收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，住宅临时安置补助费每平方米每月 10 元（按被征收房屋面积计算）。房屋征收实施单位超过征收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（因被征收人原因造成逾期安置的除外）。

3、移装固定设施补偿费

水、电总表（分表由被征收人自行拆除）统一由水务部门和电业部门拆除注销，对被征收人独立报装的水表、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 200 元/台。
- ⑧其它移装固定设施的项目按“一事一议”确定。

原水费、电费等费用由被征收人在房屋腾空前一次性缴清。

4、在被征收房屋范围内，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、在被征收房屋范围内，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/平方米、钢

结构棚房按 80 元/平方米、砖混结构按 100 元/平方米给予自拆补助，居住类用房建筑面积按 200 元/平方米给予自拆补助。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、凡属土地征收范围内的单位和个人，在“土地征收预告”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。

7、征收范围内企、事业单位非住宅用房，按被征收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。

8、征收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，由房屋征收实施单位按《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、房屋征收协议签订

1、被征收人应在规定的期限内与房屋征收实施单位达成房屋征收与补偿协议。

2、被征收人在签订征收安置协议时，应将《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《不动产权证》或其他资料移交给

房屋征收实施单位，房屋征收补偿安置协议生效后，由房屋征收实施单位统一上缴相关职能部门核销。

3、征收设有抵押权或租赁关系的房屋，被征收人在征收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，被征收人需自行解决好矛盾纠纷，确认产权归属；方可签订征收与补偿协议。

4、被征收人应在规定的搬迁期限内将被征收房屋腾空，经房屋征收实施单位验收合格后，由房屋征收实施单位统一组织进行拆除，被征收房屋腾空后，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征收实施单位，被征收人不得擅自拆除，否则照价赔偿。

七、限期完成签约、搬迁的奖励和补助规定

1、对规定的期限内签订征收补偿安置协议的被征收人，按被征收房屋的间、套数计算，直立间每间给予奖励 9 万元、独立合法套房每套 6 万元。

2、被征收人在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、独立合法套房每套 4 万元。

3、直间住宅被征收人，在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；独立合法套房按建筑物底层标准间确定 15 万元/间地价补偿，以套及底层间为单位分摊受益。

4、合法被征收房屋 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征收房屋男性户主(含独女户)直系长辈。

5、符合下列条件的低收入家庭,在房屋被征收时,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。在征收公告发布前已启动签约及征收与补偿权益确定的,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

被征收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

参照《国有土地上房屋征收评估办法》,本地块内的被征收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。评估报告应当对被征收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。

房屋评估机构由被征收人在实施单位公告之日起 10 日内，从通过公开招投标方式中标的、具有相应法定资格的房地产评估机构中，协商确定一家评估机构进行评估；被征收人在规定时间内没有协商一致的，可以按照少数服从多数的方式表决确定。

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

被征收人或者房屋征收实施单位对评估结果有异议的，应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。被征收人或房屋征收实施单位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、搬迁过渡方式

被征收人应当在征收补偿协议约定或者征收补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁，自行过渡。

十一、搬迁过渡期限

产权置换搬迁过渡期限自被征收人或直管公房、单位自有房屋承租人完成搬迁之日起，至交付安置房之月止（以书面通知入户时间或公告截止日期为准），临时过渡期限为 42 个月，若延期过渡费按实际超期时间结合原过渡费标准 2 倍结算支付。装修临时过渡期限为 6 个月，过渡费标准不受房

屋延期等因素提高支付标准。货币补偿（现金补偿或房票安置）临时过渡期限为6个月。

十二、协议签订期限

以规定的协议签订期限为准。

十三、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通知。

十四、不履行市政府作出的房屋征收和补偿决定的处理方法

房屋征收部门与被征收人或者房屋承租人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，或者被征收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），由房屋征收部门报请市人民政府按照征收与补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对市人民政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。被征收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，在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。

十五、本方案自正式公布之日起施行。