

# 龙港市李家垟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）》等相关法律、法规的规定，结合城中村改造项目的实际情况，特制定本方案。

## 一、补偿范围

李家垟社区城中村改造项目补偿范围，四至分别为：东至海港路洪官交界，南至世纪大道，西至海港路陈良交界，北至站港路。但本地块上以下国有土地上的房屋除外：海港路 651 号、海港路 653 号、海港路 655 号、海港路 659 号、海港路 713 号、海港路 719 号、海港路 721 号、海港路 788 号、海港路 790 号、海港路 792 号、海港路 794 号、海港路 798 号、海港路 804 号、海港路 806 号、海港路 808 号、海港路 809 号、海港路 810 号、海港路 811 号、海港路 812 号、海港路 814 号、海港路 815 号、海港路 816 号、海港路 817 号、海港路 818 号、海港路 819 号、海港路 820 号、海港路 821 号、海港路 822 号、海港路 824 号、海港路 825 号、海港路 827 号、海港路 571-577 号一单元 202 室、海港路 571-577 号一单元 301 室、海港路 571-577 号一单元 402 室、海港路 571-577 号一单元 501 室、海港路 571-577 号一单元 602 室、海港路 571 号（底层）、海港路 577 号（底层）、

海港路 579-595 号二单元 202 室、海港路 579-595 号二单元 302 室、海港路 579-595 号二单元 501 室、海港路 579-595 号二单元 601 室、海港路 579-595 号三单元 201 室、海港路 579-595 号三单元 301 室、海港路 579-595 号三单元 401 室、海港路 579-595 号三单元 501 室、海港路 579-595 号三单元 601 室、海港路 585 号（底层）、海港路 587 号（底层）、海港路 589 号（底层）、海港路 591 号（底层）、海港路 861-885 号二单元 201 室、海港路 861-885 号二单元 202 室、海港路 861-885 号二单元 301 室、海港路 861-885 号二单元 302 室、海港路 861-885 号二单元 401 室、海港路 861-885 号二单元 402 室、海港路 861-885 号二单元 502 室、海港路 861-885 号三单元 201 室、海港路 861-885 号三单元 301 室、海港路 861-885 号三单元 302 室、海港路 861-885 号三单元 401 室、海港路 861-885 号三单元 402 室、海港路 861-885 号三单元 501 室、海港路 861-885 号三单元 502 室、海港路 861-885 号三单元 601 室、海港路 861-885 号三单元 701 室、海港路 861 号（底层）、海港路 861-885 号一单元 201 室、海港路 861-885 号一单元 202 室、海港路 861-885 号一单元 302 室、海港路 861-885 号一单元 401 室、海港路 861-885 号一单元 402 室、海港路 861-885 号一单元 501 室、海港路 861-885 号一单元 502 室、海港路 861-885 号一单元 601 室、海港路 861-885 号一单元 602 室、海港路 861-885 号一单元 701 室、海港路 861-885 号一单元 702 室、海港路 863 号（底层）、海港路 865 号（底层）、海港路 867 号（底层）、海港路 869 号（底层）、海港路 871 号（底层）、海港路 873 号（底层）、海港路 875 号（底层）、海港路 877 号（底层）、海港路 879 号（底层）、海港路 881 号（底层）、海港路 883 号（底

层)、海港路 885 号(底层)、洪口路 534 号、洪口路 536 号、洪口路 538 号、洪口路 542 号、洪口路 544 号、洪口路 546 号、洪口路 548 号、洪口路 550 号、洪口路 552 号、洪口路 554 号、洪口路 562 号、洪口路 566 号、洪口路 568 号、洪口路 572 号、洪口路 576 号、洪口路 612 号、洪口路 620 号、洪口路 622 号、洪口路 632 号、洪口路 634 号、李家垱村 135 号、李家垱村 136 号、李家垱村 137 号、李家垱村 437-2 号、李家垱村 437-3 号、李家垱村 446 号、李家垱村 594-2 号、李家垱村 607-1 号、李家垱村 607-2 号、陇西路 71 号、陇西路 130 号、陇西路 132 号、陇西路 134 号、陇西路 136 号、陇西路 138 号、陇西路 154 号、陇西路 163 号、陇西路 165 号、陇西路 166 号、陇西路 170 号、陇西路 171 号、陇西路 174 号、陇西路 175 号、陇西路 176 号、陇西路 177 号、陇西路 178 号、陇西路 181 号、陇西路 182 号、陇西路 183 号、陇西路 184 号、陇西路 185 号、陇西路 187 号、陇西路 190 号、陇西路 191 号、陇西路 192 号、陇西路 196 号、陇西路 197 号、陇西路 199 号、陇西路 200 号、陇西路 202 号、陇西路 204 号、陇西路 206 号、陇西路 208 号、陇西路 209 号、陇西路 211 号、双排街 866 弄 1-18 号二单元 202 室、双排街 866 弄 1-18 号二单元 402 室、双排街 866 弄 1-18 号二单元 602 室、双排街 866 弄 7 号(底层)、双排南街 312 号、双排南街 314 号、双排南街 316 号、双排南街 318 号、双排南街 320 号、双排南街 322 号、双排南街 324 号、双排南街 326 号、双排南街 328 号、双排南街 330 号、塘东街 5 号、塘东街 9 号、塘东街 11 号、塘东街 13 号、塘东街 15 号、塘东街 74 号、塘东街 27-31 号 502 室、塘东街 27-33 号 201 室、塘东街 27-33 号 202 室、塘东街 27-33

号 301 室、塘东街 27-33 号 302 室、塘东街 27-33 号 401 室、塘东街 27-33 号 402 室、塘东街 27-33 号 501 室、塘东街 27 号（底层）、塘东街 29 号（底层）、塘东街 31 号（底层）、塘东街 33 号（底层）、塘洪路 159-181 号一单元 201 室、塘洪路 159 号（底层）、塘洪路 183-207 号二单元 301 室、塘洪路 183-207 号二单元 501 室、塘洪路 183-207 号三单元 202 室、塘洪路 183-207 号三单元 302 室、塘洪路 183-207 号三单元 401 室、塘洪路 183-207 号三单元 502 室、塘洪路 183-207 号三单元 601 室、塘洪路 183-207 号一单元 601 室、塘洪路 185 号（底层）、塘洪路 193 号（底层）、塘洪路 201 号（底层）、塘洪路 203 号（底层）、塘洪路 205 号（底层）、西一路 705 号、西一路 709 号、西一路 717 号、西一路 719 号、西一路 721 号、西一路 723 号、西一路 725 号、西一路 726 号、西一路 727 号、西一路 728 号、西一路 729 号、西一路 730 号、西一路 732 号、西一路 734 号、西一路 736 号、西一路 737 号、西一路 739 号、西一路 740 号、西一路 741 号、西一路 742 号、西一路 744 号、西一路 746 号、西一路 748 号、西一路 750 号、西一路 752 号、西一路 754 号、西一路 758 号、西一路 770 号、西一路 780 号、西一路 796 号、西一路 866-1 号、西一路 866-2 号、西一路 925 号、西一路 927 号、西一路 953 号、西一路 955 号、西一路 957 号、西一路 959 号、西一路 961 号、西一路 963 号、西一路 964 号、西一路 965 号、西一路 967 号、西一路 969 号、西一路 971 号、西一路 973 号、西一路 975 号、西一路 977 号、西一路 978 号、西一路 979 号、西一路 980 号、西一路 982 号、西一路 1033 号、西一路 1048 号、西一路 1050 号、西一路 1054 号、西一路 1056 号、西一路 941-951 二单元 201 室、

西一路 941-951 二单元 301 室、西一路 941-951 二单元 401 室、西一路 941-951 二单元 501 室、西一路 941-951 二单元 601 室、西一路 941-951 一单元 201 室、西一路 941-951 一单元 202 室、西一路 941-951 一单元 301 室、西一路 941-951 一单元 302 室、西一路 941-951 一单元 401 室、西一路 941-951 一单元 402 室、西一路 941-951 一单元 501 室、西一路 941-951 一单元 502 室、西一路 941-951 一单元 601 室、西一路 941-951 一单元 602 室、西一路 941 号（底层）、西一路 943 号（底层）、西一路 945 号（底层）、西一路 947 号（底层）、西一路 949 号（底层）、西一路 951 号（底层）等及该范围内未标明房号国有土地上的房屋。

具体补偿范围以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、征收时间和实施期限**

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、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，作为本项目补偿的实施单位，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) 房屋补偿安置方式**

补偿范围内的房屋实行货币补偿和产权置换两种方式；房屋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，被补偿房屋的货币补偿金额，由具备相应资质的房地产价格评估机构根据被补偿房屋的市场价格，结合被补偿住宅房屋的面积、区位、层次、成新等因素及装饰装修和附属物评估确定。

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，补偿实施单位向被补偿人一次性付清补偿款。有关税收优惠政策，按照税务部门有关规定执行。

##### **2. 产权置换**

补偿实施单位根据被补偿人的住宅房屋类型的应安置面积，分别提供90 m<sup>2</sup>和120 m<sup>2</sup>两种套型的置换房屋用于与被补偿房屋的产权调换。

**2.1. 成套住宅的房屋产权置换（含套房底层居住类房屋，但不包含非机动车停放房、农机房、地下室）**

**(1) 被征收人可按照下列规定予以置换：**

在安置房源许可的情况下，成套住宅原合法建筑面积小于 180 m<sup>2</sup>，按合法建筑面积 1.2 倍的建筑面积（安置房含公摊）作为应安置面积予以补偿安置，但应安置面积不得超过 180 m<sup>2</sup>；被征收套房原合法建筑面积大于 180 m<sup>2</sup>的，以相等的合法建筑面积（安置房含公摊）予以安置。

**(2)成套住宅被征收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以该被征收的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（90 m<sup>2</sup>或 120 m<sup>2</sup>）进行组合认购；

②当应安置面积大于 150 m<sup>2</sup>（不含）时，方可进行多套认购，认购不得超过两套；

③认购面积后多余的应安置面积（1.2 倍换算后），按市场基准价（11000 元/m<sup>2</sup>）核减综合成本价（5180 元/m<sup>2</sup>）由房屋征收实施部门进行结算找补，最高不超过 60 m<sup>2</sup>（不含）。

**(3)被征收的成套住宅和新建安置房，均由有资质的房地产评估机构按照市场评估法评估确定，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被征收的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被征收成套住宅合法建筑面积小于 180 m<sup>2</sup>的相等部分按 3500 元/m<sup>2</sup>购买，合法建筑面积相等部分至应安置面积（核算 1.2 倍后）按 5000 元/m<sup>2</sup>购买；合法建筑面积大于 180 m<sup>2</sup>的部分按 6500 元/m<sup>2</sup>购买；

③当唯一一套应安置面积小于 90 m<sup>2</sup>时，可认购 90 m<sup>2</sup>，不足部分按照市场基准值（11000 元/m<sup>2</sup>）的 80%购买；当唯

一套应安置面积大于 90 m<sup>2</sup> (含 90 m<sup>2</sup>) 时, 可认购 120 m<sup>2</sup>, 不足部分按照市场基准值 (11000 元/m<sup>2</sup>) 购买。

## 2.2. 直立间房屋的产权置换

(1) 被征收人选择套房置换的, 可以选择下列方式中的一种:

① 不少于被征收合法房屋相等建筑面积 (不含附房) 的安置套房 (安置房含公摊);

② 按被征收房屋建筑占地面积与安置套房 (安置房含公摊) 建筑面积 1:4 比例予以安置, 但安置房总建筑面积不超过 180 m<sup>2</sup>;

③ 按安置人口人均安置建筑面积 30 m<sup>2</sup> 标准予以安置, 但安置房 (安置房含公摊) 总建筑面积不得超过 180 m<sup>2</sup> (在本市范围内有其他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。

(2) 直立间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 多套认购须以该被补偿直立间房屋应安置面积值为准, 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 ≤ 240 m<sup>2</sup> 的, 认购不得超过 2 套, 应安置

面积在 240 m<sup>2</sup>与 330 m<sup>2</sup>之间的，认购不得超过 3 套，应安置面积 ≥330 m<sup>2</sup>，认购不得超过 4 套；

③认购面积后多余的安置面积，按市场基准价(11000 元/m<sup>2</sup>)核减综合成本价(5180 元/m<sup>2</sup>)由房屋补偿实施部门进行结算找补，最高不超过 30 m<sup>2</sup>(不含)。

(3) 被补偿的直立间房屋和新建安置房，均由有资质的房地产评估机构按照市场评估法评估确定，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底层建筑面积按照被补偿房屋所处地理位置、成新等因素，采用市场评估法确定底层被补偿房屋的价值并单独补偿；

②除底层外的其他层数建筑依照重置价结合成新率和室内装饰装修评估补偿；

③每间被补偿的直立间房屋在建新区安置房的公摊面积统一为 36m<sup>2</sup>，以 1800 元/m<sup>2</sup> 结算；

④合法建筑在 180m<sup>2</sup>(含)以下，扣减底层建筑面积后的合法建筑面积相等部分的安置房面积按 3500 元/m<sup>2</sup> 购买；合法建筑面积以上，应安置面积以下部分的安置房面积及以人口标准安置的面积按 3800 元/m<sup>2</sup> 购买；

⑤应安置面积以上至 180 m<sup>2</sup>(含)以下部分、合法建筑面积 180 m<sup>2</sup>(不含)以上至 240 m<sup>2</sup>(含)以下部分的安置房面积按 5000 元/m<sup>2</sup> 购买；

⑥合法建筑面积在 240 m<sup>2</sup>(不含)以上部分的安置房面积按 6500 元/m<sup>2</sup> 购买；

⑦被补偿房屋在扣减底层建筑面积后，达不到 180 m<sup>2</sup>的，

可以按照新建安置房的综合成本价（5180 元/m<sup>2</sup>）补购到 180 m<sup>2</sup>，已经达到或超过 180 m<sup>2</sup>的，不予补购；

⑧安置房政策内增购，按市场评估价优惠 20%，但每间不得超过 30 m<sup>2</sup>。

**2.3. 车库配备优惠。**被征收人每拆一间直立间房屋，可以 35000 元购置一个标准车库；其它住宅安置用房另有需要的，保留标准车库优先购置权。

#### **2.4. 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，可选择座落于李家垟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。被征收房屋产权置换后的新建安置房统一以国有划拨土地使用权类型房屋予以安置。原被征收房屋为国有出让土地使用权类型的，新建安置房划拨转出让的费用由征收实施单位平台承担，原被征收房屋为集体划拨土地使用权类型的，其划拨转出让的费用由被征收人自行承担，按照不动产登记中心和税务相关房屋征收优惠规定执行。

#### **2.5. 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。

### **3. 申请房票安置**

申请房票安置的，依据《龙港市房屋征收补偿房票安置实施办法（修订版）》执行。

## （二）营业性用房的安置

被补偿人持有房屋所有权证，产权登记用途为营业性用房，实行货币补偿、产权置换，也可以申请房票安置。

1. 货币补偿：采用市场评估法结合房屋重置价、室内装饰装修价值、相关奖励等确定。

2. 产权置换：房屋补偿部门在建新区安置房建设时同步建设商业用房房源供被补偿户自主选购，最终以摇号摸文形式优先购买；被补偿人也可以在全市范围内自行选购营业性用房，并以市场价结算。

3. 符合条件的被补偿人，也可以申请房票安置，按照《龙港市房屋征收补偿房票安置实施办法（修订版）》执行。

4. 住宅底层和底层独立产权的套房可以参照以上规定执行。

## （三）被补偿房屋的确认

房屋所有权人应当积极配合实施单位对房屋权属、面积、用途、租赁等涉及房屋补偿安置情况的入户调查，向实施单位提供房地产登记权证、工商营业执照等与房屋调查相关的材料。拒不配合实施单位入户调查或未能及时提供相应材料的，相应不利后果由房屋所有权人自行承担。

市房屋补偿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。

1. 符合下列条件的房屋予以补偿安置：

（1）拥有房屋所有权证或经不动产登记部门确认的其他合法房产凭证的房屋，不含附属用房、构筑物面积。

(2) 由市房屋补偿产权调查小组调查确认可补偿房屋：

①1982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；

②1982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25m<sup>2</sup>以上（含25m<sup>2</sup>），延续使用至今的居住房屋；

③1992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25m<sup>2</sup>以上（含25m<sup>2</sup>）、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；

④1992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25m<sup>2</sup>以上（含25m<sup>2</sup>）、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；

⑤1992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25m<sup>2</sup>以上（含25m<sup>2</sup>），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25m<sup>2</sup>以上（含25m<sup>2</sup>），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，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，经房屋补偿产权调查小组调查、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。

## 2. 不作产权置换的情形：

(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 $15\text{m}^2$ 以上（含 $15\text{m}^2$ ）、 $25\text{m}^2$ 以下（不含 $25\text{m}^2$ ），不作产权置换，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 $15\text{m}^2$ 以下（不含 $15\text{m}^2$ ），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) 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。

## （四）其他类建筑物补偿规定

1. 企、事业单位的非住宅用房。补偿范围内存在该类用房的，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。参照《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。

2. 生产性非住宅用房。参照《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。

3. 庙宇、宗祠、教堂等宗教场所、民间信仰场所。补偿范围内存在该类用房的，原则上经评估后给予货币补偿。选择异地重建或异地合并重建的，必须依法取得审批手续，并给予适当的经济补助。必要时，可以采用一项目一方案另行制定。

### （五）其他设施移装补偿

对被补偿人独立报装的水表、电表等设施，按以下标准予以补偿，直接纳入该户评估补偿报告：

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 元/户；
9. 充电桩移机费 500 元/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。

### （六）违章建筑物的处置

1. 在被补偿房屋范围内，违法违章建筑物所有人在规定期限内自行拆除违法违章建筑物后，给予自拆补助。生产经营类违法违章简易结构棚房建筑面积按60元/m<sup>2</sup>、钢结构棚房按80元/m<sup>2</sup>、砖混结构按100元/m<sup>2</sup>给予自拆补助，居住类用房建筑面积按200元/m<sup>2</sup>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。

2. 在被补偿房屋范围内，原违法违章建筑物为所有人唯一住宅的，在自行拆除违法违章建筑物后，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。

## 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. 补偿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、腾空的奖励和补助规定

1. 对补偿公告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，合法直立间房屋每间给予奖励9万元、合法成套住宅每套6万元。

2. 被补偿人在补偿公告规定的期限内或实施单位公告规定的期限内，完成腾空并经验收合格的，合法直立间房屋每间给予奖励6万元、合法成套住宅每套4万元。

3. 合法直立间房屋被补偿人，在补偿公告规定的期限内或实施单位公告规定的期限内，完成腾空并经验收合格的，每间给予15万元地价补偿，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腾空，相关奖励参照《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。凡超过签约期限腾空的，不享受以上规定的一切奖励及优惠政策。

## 八、搬迁过渡、临时安置期限及补助

被补偿人应当在补偿协议约定、公告的规定或本方案规定的腾空期限内完成搬迁、腾空。

临时过渡安置补助费为 10 元/m<sup>2</sup>/月（按被补偿房屋的合法建筑面积计算），每月临时安置补助费不足 1000 元、按 1000 元计算。低层住宅存在市场价值的，每平方米每月补偿标准以评估公司评估结果为准。

选择产权调换的搬迁过渡期限自被补偿人或直管公房、单位自有房屋承租人完成搬迁之日起，至得到安置房之月止（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 36 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（因被补偿人原因造成逾期安置的除外）。另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。

选择产权调换的被补偿人，按以下标准给予两次搬家补助费：100 平米以下（含 100m<sup>2</sup>）每间（户）1500 元；100m<sup>2</sup>

以上180m<sup>2</sup>以下（含180m<sup>2</sup>）每间（户）2000元；180m<sup>2</sup>以上每间（户）2500元。

被补偿人选择货币补偿或申请房票安置的，补偿实施单位应当从其搬迁后，按本方案规定的标准一次性支付被补偿人6个月临时安置补助费，1次搬迁补助费。

### **九、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。

### **十、房屋的评估方法和评估机构的确定**

根据《国有土地上房屋补偿评估办法》，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补偿决定公告之日起10日内，从具有相应法定资格的房地产评估机构中，通过公开招投标方式或协商选定若干家房地产评估机构，由被补偿人内部协商选定其中一家进行评估，在规定时间内协商不成的，可由补偿部门组织，公证机构公证，通过摇号等方式随机确定。

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施行。**