

温州市瓯海区人民政府

关于对瓯海区金蟾大道东延伸工程范围内国有土地上房屋实施征收的公告

〔2019〕2号

因瓯海区金蟾大道东延伸工程建设等公共利益需要，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）、《温州市区国有土地上房屋征收与补偿办法》（温政令第1号）等有关规定，本机关依法作出《关于对瓯海区金蟾大道东延伸工程范围内国有土地上房屋实施征收的决定》。为确保房屋征收与补偿安置工作顺利进行，切实维护被征收人的合法权益，现将房屋征收有关事项公告如下：

一、建设项目名称

瓯海区金蟾大道东延伸工程。

二、征收范围

以瓯海区金蟾大道东延伸工程房屋征收红线范围为准。

三、房屋征收部门及实施单位

温州市瓯海区人民政府房屋土地征收服务中心为房屋征收部门，委托瓯海区新桥街道办事处为房屋征收实施单位，由实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作。

四、房屋征收实施期限

实施期限：自房屋征收决定公告之日起 2 个月内。

评估奖励日：2019 年 3 月 23 日；

提前腾空奖励日：2019 年 4 月 12 日；

“并列第一”截止日：2019 年 4 月 16 日 17 时整。

五、房屋征收补偿依据

房屋征收补偿安置方式、安置原则、具体补偿安置标准及奖励补助按照《瓯海区金蟾大道东延伸工程房屋征收与补偿实施方案》执行。

六、房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

七、被征收人应当积极配合房屋征收工作，在规定的搬迁期限内，按照实施方案规定的标准，与征收实施单位签订征收补偿安置协议，腾空房屋，完成搬迁。

八、房屋征收现场办公地点及监督举报电话

征收现场办公地点：新桥街道国鼎路 122 号。

监督举报电话：59396703。

九、征收决定自 2019 年 2 月 14 日起实施。

被征收人对房屋征收决定不服的，可自决定公告之日起 60 日内依法向温州市人民政府申请行政复议，也可自本决定公告之日起 6 个月内依法向温州市中级人民法院提起行政诉讼。

特此公告。

附件：瓯海区金蟾大道东延伸工程房屋征收与补偿实施方案



（此件公开发布）

附件

瓯海区金蟾大道东延伸工程房屋征收与补偿 实施方案

为做好瓯海区金蟾大道东延伸工程范围内房屋征收与补偿工作，充分维护被征收人的合法权益，现根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》（浙江省人民代表大会常务委员会公告第14号）、《温州市区国有土地上房屋征收与补偿办法》（温政令第1号）和《瓯海区城市建设房屋征收、城中村改造、农房改造集聚建设补偿实施办法》（瓯委办发〔2013〕47号）等有关规定，结合新桥街道实际，特制定本实施方案。

一、征收范围

瓯海区金蟾大道东延伸工程范围内国有土地上房屋征收对象为该项目房屋征收红线范围内国有土地上房屋。

二、征收时间

房屋征收实施期限：自房屋征收决定公告之日起2个月内。

评估奖励日、提前腾空奖励日、“并列第一”截止日以房屋征收部门发布的相关公告为准。

安置地块：景山新桥片 I-31 地块。

三、房屋征收与补偿原则

（一）房屋面积与用途的认定

1. 房屋的合法建筑面积，以《不动产权证书》或《房屋所有权证》载明的建筑面积为准。

2. 未经登记的建筑根据《温州市区征收国有土地上未登记房屋认定办法》（温政办〔2012〕74号）经查证认定为合法的，以实地测量的建筑面积为准。

3. 旧房的房屋用途以《不动产权证书》或《房屋所有权证》登记的用途为准。

（二）被征收人可以自行选择货币补偿或房屋产权调换安置。

（三）被征收房屋补偿包括合法房屋（含经查证认定为合法的房屋）价值的补偿、搬迁补偿、临时安置补偿等。

（四）房屋征收部门与被征收人就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立房屋补偿安置协议。

四、临时安置费和搬迁补助费

（一）合法产权建筑或经认定为合法的建筑，被征收人自行解决周转用房的，其临时安置费按被征收范围临时安置费标准给予补偿。

（二）被征收人自行解决周转用房的，房屋征收部门从其搬迁之月起至安置房交付使用期间支付被征收人临时安置费。住宅

用房临时安置费标准：15 元/月·平方米，营业用房临时安置费标准：40 元/月·平方米。

（三）被征收人选择房屋产权调换的，其中建设多层建筑作产权调换房屋的，房屋征收部门应当自作出房屋征收公告之日起 24 个月内将被征收人安置完毕；建设高层建筑作产权调换房屋的，房屋征收部门应当自作出房屋征收公告之日起 36 个月内将被征收人安置完毕。

房屋征收部门超过房屋补偿安置协议规定的过渡期限未提供安置用房的，自逾期之月起按照逾期当年标准的 2 倍支付临时安置费。安置房交付后房屋征收部门再按当年标准支付被征收人 6 个月临时安置费。

被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门应当在其搬迁后，一次性支付被征收人 6 个月临时安置费。

（四）房屋征收部门应支付被征收人搬迁费。搬迁费按以下标准发放：

| | | | |
|--------------|-----------|--------------------------|------------|
| 住宅用房 建筑面积 | 100 平方米以下 | 100 平方米（含） —200 平方米以下 | 200 平方米及以上 |
| 搬迁费标准 | 1000 元 | 1200 元 | 1500 元 |

选择房屋产权调换的，安置房交付时按上述标准再次支付搬迁费。

（五）其他补偿标准

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、电话等，按如下标准给予补偿：

1. 电表示单相为 210 元/只，三相为 700 元/只。
2. 电话（凭报停或移机证明）108 元/台。
3. 有线电视（凭有线电视站证明）300 元/户。
4. 独立报装的水表补偿 780 元/只。
5. 管道燃气的补偿标准为 2400 元/户。

原水费、电费、煤气费等费用由被征收人在领取搬迁腾空序号时一次性缴清。新安置房交付时，由实施单位报装水、电表，其报装费用由被征收人自行承担。

房屋附属物（绿地<含园林设施>、围墙、室外水泥地坪、水井、化粪池等）根据市场评估价格予以货币补偿。

五、评估有关规定

（一）对被征收房屋价值的补偿（包括房屋室内装饰装修的补偿），不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。

对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

（二）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，由房屋征收部门从报名的具备相应资质的房地产价格评估机构中随机确定。

参加随机确定的房地产价格评估机构不得少于三家。房屋征收部门应当提前三日在该项目房屋征收范围内公告房地产价格评估机构随机确定的时间和地点。随机确定时可邀请被征收人代表、被征收房屋所在地街道办事处以及社区、村委会代表等参加或者由公证机构现场公证。

（三）房地产价格评估机构、房地产估价师、房地产价格评估专家委员会成员应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估、鉴定工作，并对出具的评估、鉴定意见负责。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。

六、住宅房屋补偿有关规定

（一）合法建筑或未经登记的建筑经认定为合法建筑的被征收人选择货币安置的，其旧房由具有法定资质的房地产价格评估机构进行评估后补偿。

（二）被征收人选择房屋产权调换的，房屋合法面积（包括未经登记的建筑经查证认定为合法的）均以 1:1.25（0.25 为公摊部分的换算系数）确定安置建筑面积。被征收房屋与住宅安置房合法面积部分价值由同一家房地产价格评估机构以房屋征收决定公告之日为评估时点，采用相同的方法、标准评估确定，并计算、结清差价。0.25 系数换算的部分，按 3800 元/m² 结算。

(三) 因安置房套型设计原因, 高层安置房套型面积超出协议安置面积 10 m²以内(含)的, 多层安置房套型面积超出协议安置面积 5 m²以内(含)的, 按 3800 元/m²结算, 其余超出部分建筑面积均按实际安置当年房地产市场评估价结算。

(四) 被征收人要求分套安置的, 在房源许可情况下, 经实施单位审核同意后可办理分套手续, 分套后每套住宅建筑面积不得小于 80 m²。

七、营业房补偿有关规定

(一) 营业用房的认定

房屋的用途以《不动产权证书》或《房屋所有权证》登记的用途为准。营业房的认定按照《温州市区国有土地上房屋征收与补偿办法》有关规定执行。

(二) 营业用房的货币补偿金额由房地产价格评估机构评估确定。

(三) 被征收人选择房屋产权调换的, 房屋征收部门应当提供用于产权调换的营业安置房, 并与房屋所有权人计算、结清被征收房屋价值与营业安置房价值的差价。

八、补助和奖励办法

被征收人在规定时间内, 与房屋征收部门签定补偿安置协议并搬迁腾空房屋的, 可给予以下补助与奖励政策:

(一) 选择货币补偿的, 住宅用房被征收人在“并列第一”期限前签订协议并搬迁腾空房屋, 可给予以下奖励:

1. 被征收人符合政策规定可按“一增三”方式安置的，“一增三”政策享受的增购面积可给予货币补偿，货币补偿金额按被征收房屋比准价扣减“一增三”增购部分价格确定。

2. 按照被征收合法房屋价值（含装饰装修补偿，不含附属物补偿和合法房屋基底增购面积补偿）的 15% 给予奖励。

3. 被征收人在领取货币补偿款之日起 12 个月内在瓯海区范围内购买一手商品房（含政府安置多余上市公开销售房源）、二手房、拍卖房的（包括住宅、营业用房、办公用房），可给予购房补助。

新购房屋金额高于被征收房屋货币补偿金额（含奖励）的，按货币补偿金额的 10% 给予补助；新购房屋金额低于被征收房屋货币补偿金额（含奖励）的，按新购房屋价值的 10% 给予补助。

（二）选择房屋产权调换的，住宅用房被征收人在“并列第一”期限前签订协议并搬迁腾空房屋，可给予以下奖励：

1. 合法房屋与安置用房等面积部分按 2850 元/m² 与旧房重置价结合成新结算差价。旧房重置价标准：钢混（框架）结构 1500 元/m²，砖混结构 1300 元/m²，砖木结构 1100 元/m²。

2. 1990 年 3 月 31 日前建造的未取得土地手续的未登记房屋，及 1990 年 3 月 31 日前建造的其他附属用房（高度需达到 2.2 米，且现状为居住房屋），可给予等面积确定安置建筑面积，价格按 3000 元/m² 结算。

3. 被征收人系本村在册常住农业户口，且宅基地（房屋）属

原始取得的，可按其房屋的合法宅基地建筑基底面积不大于三倍标准，确定安置建筑面积（简称“一增三”）。超出合法面积的增购部分价格按 5130 元/m² 结算。

4. 被征收人系本村在册常住农业户口的，可按在册常住农业户口人均建筑面积 30 m² 确定安置建筑面积（简称“人均面积”），被征收人系非农业户口的，可按人均建筑面积 20 m² 确定安置建筑面积，另有房屋应合并计算。超出合法面积的增购部分价格按 5130 元/m² 结算。

人口认定按照《瓯海区城市建设房屋征收、城中村改造、农房改造集聚建设补偿实施办法》（瓯委办发〔2013〕47号）有关规定执行。

5. 在提前腾空奖励期限内腾空搬迁的合法住宅房屋，给予奖励 100 元/m²。

6. 被搬迁合法住宅房屋在评估奖励日前由房地产价格评估机构评估，并经房屋所有人确认的，每户可给予 100 元/m² 奖励。

（三）在提前腾空奖励期限内腾空搬迁的合法商业用房，每户给予奖励 3000 元。选择货币补偿的按照被征收合法营业用房价值的 10% 给予奖励。

九、安置用房认购原则

（一）房屋征收部门对在征收公告的“并列第一”截止日前搬迁腾空房屋的被征收人发给“并列第一”的搬迁腾空顺序号，对在征收公告的“并列第一”截止日后搬迁腾空房屋的被征收人

按照实际搬迁腾空先后时间发给搬迁腾空顺序号。

（二）安置房认购时，先由持有“并列第一”搬迁腾空顺序号的被征收人抽签产生顺序号并认购安置房，然后由在征收公告的“并列第一”截止日后搬迁腾空房屋的被征收人按实际搬迁腾空顺序号在剩余的安置房源中认购。

十、本实施方案未详之处，以国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》为准。

抄送：区政府房屋土地征收服务中心，新桥街道。

温州市瓯海区人民政府办公室

印发
