

# 温州市人民政府文件

温政发〔2012〕19号

---

## 温州市人民政府关于印发 温州市区城市建设房屋征收城中村改造 农房集聚建设补偿实施办法的通知

各县（市、区）人民政府，市各有关单位：

《温州市区城市建设房屋征收城中村改造农房集聚建设补偿实施办法》已经市人民政府第66次常务会议研究同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

二〇一二年二月二十日

# 温州市区城市建设房屋征收城中村改造 农房集聚建设补偿实施办法

**第一条** 为了统一市区房屋征收、城中村改造和农房集聚建设补偿安置标准，保障房屋所有权人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》和温州市委、市政府《关于加快城乡统筹综合改革的若干意见》（温委〔2011〕1号）等有关法律法规、政策的规定，结合本市市区实际，制定本办法。

**第二条** 因市区城市建设房屋征收、城中村改造和农房集聚建设需要征收（搬迁）房屋的，适用本办法。

**第三条** 市住房和城乡建设委员会负责指导、协调、监督、考核各区项目实施工作。项目所在地区人民政府或经授权的功能区管委会负责编制征收（搬迁）计划，制订补偿实施细则、作出征收（搬迁）决定、落实实施单位。

**第四条** 房屋的合法面积（建筑面积，下同），按照《房屋所有权证》或其他合法有效证件中载明的面积确认。

**第五条** 房屋的用途以房屋所有权证登记的用途为准。房屋用途不明确的，由各区人民政府（包括经授权的功能区管委会，下同）负责组织相关部门联合认定。

**第六条** 房屋的补偿包括：

（一）合法房屋（包括未经登记房屋经认定为合法的，下同）价值的补偿；

(二) 搬迁、临时安置的补偿;

(三) 非住宅停产停业损失的补偿。

**第七条** 住宅房屋所有权人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。

对工业房屋所有权人,应当根据其合法用地面积结合建筑面积、建筑结构、生产规模,实行货币补偿、异地厂房调换、土地置换和功能置换安置。

对营业、办公等其他房屋所有权人,应在房源的许可下,按照安置房建筑内部空间布局予以安置。鼓励实行“商场摊位式”安置、货币补偿、异地产权调换和功能置换安置。

市、区政府机关和直属事业单位应在规定的期限内腾空房屋,被搬迁房屋按规定予以核销。其必要的办公等用房由同级政府或其主管部门按实际需求另行安排。

**第八条** 住宅房屋所有权人选择房屋产权调换的,被搬迁房屋与安置房等面积部分,按重置价结合成新计算;选择货币补偿的,被搬迁房屋应按市场价予以补偿。

营业、办公等其他房屋实行货币补偿、功能置换或同类房屋产权调换的,均应按市场价计算。

已领取营业执照的住宅房屋经认定不符合营业房安置规定的,可给予适当经济补偿。

**第九条** 安置房设计应当符合质量安全标准和设计规范要求。其中,高层建筑的住宅安置房最小套型面积不得低于60平方

米，多层建筑的住宅安置房最小套型不得低于 45 平方米。

**第十条** 住宅房屋所有权人系建设或改造范围内属地农业户口的，按照“一三落地、三五底顶、合法面积、违章不计”安置原则。按下列方式计算应安置面积和价格：

（一）“合法面积”安置。即按被搬迁房屋合法面积确定应安置面积，并按本办法第八条第一款规定计算差价。

（二）“一三落地”安置。即根据搬迁、安置区位不同按其合法建筑宅基地基底面积一倍至三倍的标准确定应安置面积。应安置面积中超出被搬迁房屋合法面积部分，按综合成本价计算。

（三）“三五底顶”安置。即以在册常住农业户口按人均面积 30 平方米（另有房屋应合并计算）计算应安置面积。应安置面积中超出被搬迁房屋合法面积部分，按综合成本价计算；在房源许可情况下，可给予增购，但人均面积最高不超过 50 平方米。增购价格按市场价给予一定比例的优惠。

安置房面积中超过上述应安置面积部分，按市场价计算。

**第十一条** 住宅房屋所有权人系建设范围内非农业户口的，人均面积少于 20 平方米的，可按人均面积 20 平方米（另有房屋应合并计算）计算应安置面积。应安置面积中超出被搬迁房屋合法面积部分，按综合成本价计算；在房源许可情况下，可给予增购，但人均面积最高不超过 30 平方米。增购价格按市场价给予一定比例的优惠。

安置房面积中超过上述应安置面积部分，按市场价计算。

**第十二条** 被搬迁房屋经认定属违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，按照《城乡规划法》等法律处理，不予补偿；经认定属未超过批准期限的临时建筑的，应适当给予货币补偿。

**第十三条** 实施单位应当向房屋所有权人支付搬迁费。住宅、非住宅搬迁费根据房屋建筑面积结合搬迁标准按户支付。期房安置的，搬迁费计算两次。

**第十四条** 产权调换房屋认购实行“早搬迁先认购”方式。

房屋所有权人在规定期限内签约、搬迁的均视为“并列第一”，产权调换房屋认购时应当先通过抽签产生认购顺序号；房屋所有权人未在规定的签约期限内签约搬迁的，产权调换房屋认购顺序根据各房屋所有权人搬迁先后顺序确定。

**第十五条** 实行房屋产权调换安置的，过渡期间应当向房屋所有权人支付临时安置费或者提供周转用房。

**第十六条** 建设多层建筑作产权调换房屋的，房屋所有权人的过渡期限为 24 个月；建设高层建筑作产权调换房屋的，房屋所有权人的过渡期限为 36 个月。

**第十七条** 实施单位应当与房屋所有权人依照本办法规定，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、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

**第十八条** 搬迁范围内房屋所有权人签约率与旧房拆除率均达到 100%的，应给予奖励。

房屋所有权人提前搬迁签约、按时交纳预付房款的，可给予奖励。

具体奖励办法及其它奖励项目由各区人民政府根据实际情况制定。

**第十九条** 本办法所称市场价，由具有法定资格的房地产评估机构以征收（搬迁）决定公告之日为估价时点评估确定。

**第二十条** 各区人民政府依据本办法制定的补偿、奖励、补助和相关价格等补偿实施细则，应报市住房和城乡建设委员会审核同意后方可实施。

**第二十一条** 本办法由市住房和城乡建设委员会负责解释。

**第二十二条** 各县（市）可参照本办法制定本辖区城市建设房屋征收、城中村改造、农房改造集聚建设等项目的具体补偿实施细则。

**第二十三条** 本办法自公布之日起实施。市政府以前制定的房屋征收、城中村改造、农房集聚建设补偿安置政策与本办法不一致的，以本办法为准。

**主题词：城乡建设 征收补偿△ 通知**

---

抄送：市委、市人大常委会、市政协办公室。

---

温州市人民政府办公室

2012年2月21日印发

---