鹿城区人民政府关于修改《温州市鹿城区国有土地上房屋征收补偿实施细则》等2件规范性文件的决定

（征求意见稿）

区人民政府决定，对《温州市鹿城区国有土地上房屋征收补偿实施细则》（温鹿政办〔2019〕45号）、《温州市鹿城区征收集体土地涉及房屋补偿》（温鹿政办〔2019〕24号）2件规范性文件进行修改。

1. 将《温州市鹿城区国有土地上房屋征收补偿实施细则》（温鹿政办〔2019〕45号）原第二十五条修改为“被征收住宅房屋实行货币补偿的，按照《温州市鹿城区房屋征收住宅市场化安置实施细则（试行）》（温鹿政办〔2015〕70号）给予奖励和补助。被征收营业、办公用房实行货币补偿的，按被征收房屋市场评估价值的20％给予奖励。

新增第二十六条“征收营业、办公用房造成停产停业损失的，按被征收房屋市场评估价值的5%给予一次性补偿。”

1. 将《温州市鹿城区征收集体土地涉及房屋补偿实施细则》（温鹿政办〔2019〕24号）原第五条修改为：“房屋所有权人选择货币补偿的，对原旧房按价值予以补偿。”

将原第八条“合法及可视为合法住宅、营业、办公用房的搬迁费按每平方米15元计算，”修改为：“住宅、营业、办公用房的搬迁费根据合法及可视为合法房屋建筑面积结合搬迁费标准计算，具体标准按征地房屋补偿方案相关规定执行，”

删除原第二十五条。

将原第二十七条修改为“住宅房屋实行货币补偿的，按照《温州市鹿城区房屋征收住宅市场化安置实施细则（试行）》（温鹿政办〔2015〕70号）给予奖励和补助。营业、办公用房实行货币补偿的，按旧房市场评估价值的20％给予奖励。货币补偿及奖励补助等款项自改造项目腾空截止期限届满之日起3个月内支付。”

新增第二十八条“营业、办公用房所有权人因搬迁造成停产停业损失的，按旧房市场评估价值的5%给予一次性补偿。”

第四十四条新增一款“房屋所有权人定位的产权调换房屋建筑面积不足协议应安置建筑面积的，不足部分建筑面积按征地房屋补偿方案批复公告之日安置性质住宅商品房市场评估比准价的85%予以退购。”

此外，对相关规章中的条文序号和个别文字作相应调整。

本决定自2020年3月X日起施行，本决定施行前已作出房屋征收决定或征地补偿方案批复的项目，继续按照原有规定执行。

温州市鹿城区国有土地上房屋征收补偿

实施细则

第一章 总则

第一条 为规范国有土地上房屋征收补偿工作，保障被征收房屋所有权人（简称“被征收人”）的合法权益，根据国务院《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》和《温州市区国有土地上房屋征收与补偿办法》（2017年3月17日温州市人民政府令第1号公布，2019年8月13日温州市人民政府令第4号修正）等，结合本区实际，制定本细则。

第二条 在鹿城区行政区域内因公共利益需要实施国有土地上房屋征收与补偿的，适用本细则。

第三条 区住房和城乡建设局为区房屋征收部门，负责组织实施本行政区域内的国有土地上房屋征收补偿工作，并对实施单位具体实施的征收补偿工作进行指导、监督和管理。

属地街道办事处（乡镇人民政府）或区人民政府指定的非营利性单位为房屋征收实施单位，承担意愿征集、房屋调查、评估委托、补偿协商、文书送达、协议签订、腾空拆除、权证注销等房屋征收补偿具体实施工作。

第四条 在1988年版《温州市旧城区控制性详细规划》（简称“《旧城区规划》”）划定的旧城区范围内实施旧片区改造的，房屋征收范围确定后，实施单位应当组织征询被征收人的改造意愿；百分之九十以上被征收人同意改造的，方可进行旧片区改造。

在《旧城区规划》划定的旧城区范围外实施旧片区改造的，原则上参照前款规定执行。

第二章 调查登记

第五条 合法产权房屋的权属、面积和用途以房屋权属证书记载的内容确定。房屋仅取得土地使用权证的，其权属和用途按土地使用权证记载的内容确定。

第六条 对未依法登记取得房屋权属证书的未经登记房屋在入户调查时，应以有固定界址、可独立使用的建筑为基本单元进行登记。调查结果经公示无异议后，方可作为签订房屋补偿协议的依据。

未经登记房屋经认定可视为合法的，建筑面积和用途等以认定为准。

第七条 同一产权人名下在同一改造范围内有多处合法产权房屋的，可按房屋权属证书个数分别计户。多人共有的房屋计为一户。同一当事人名下的未经登记房屋与其用途相同的合法产权房屋合并计户。名下无合法产权房屋的当事人（包括配偶），其用途相同的未经登记房屋合并计为一户。

第三章 补偿安置

第八条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

第九条 被征收人选择货币补偿的，对被征收房屋按价值予以补偿。

第十条 被征收人选择产权调换的，由实施单位在房屋征收补偿方案确定的安置区块内安置。产权调换房屋土地性质可以为划拨或出让。

产权调换房屋建筑面积不考虑被征收房屋的共有人数量、户口登记人数等因素。征收住宅用房的，产权调换房屋建筑面积应当不小于被征收房屋建筑面积（被征收人选择按第二十一条执行的除外）。征收双方应按实计算、结清被征收房屋与产权调换房屋价值的差价。

第十一条 被征收房屋与产权调换房屋的价值，均由房地产价格评估机构根据房屋征收决定公告之日房地产市场价格评估确定。

征收可视为合法未经登记房屋的，评估单价参照合法产权房屋扣减每平方米200元确定。

第十二条 被征收房屋的搬迁费根据合法及可视为合法房屋建筑面积结合搬迁费标准计算，具体标准按房屋征收补偿方案相关规定执行。其中合法及可视为合法住宅、营业、办公用房搬迁费每户每次不低于1000元。实行产权调换的，搬迁费计算二次。

第十三条 产权调换过渡期间临时安置费根据合法及可视为合法房屋建筑面积结合临时安置费标准计算，具体标准按房屋征收补偿方案相关规定执行。其中合法及可视为合法住宅房屋临时安置费每户每月低于675元的，按675元计算。

实行产权调换的，过渡期间周转房原则上由被征收人自行解决。实施单位逾期未提供产权调换房屋的，自逾期之月起按逾期当年标准的两倍支付临时安置费；实施单位提供周转房的，除继续提供周转房外，还应当自逾期之月起按照逾期当年标准支付临时安置费。其中住宅用房临时安置费翻倍后仍低于675元的，按675元计算。产权调换房屋交付后装修期临时安置费按产权调换房屋实际交付当年标准一次性计算6个月。

实行货币补偿的，临时安置费按房屋征收补偿方案确定的标准一次性计算6个月。

第十四条 实行产权调换的被征收人在规定的期限内签约并腾空房屋交付验收合格的，均视为“并列第一”搬迁。产权调换房屋定位时，应当先通过抽签产生顺序号，再根据顺序号先后依次定位。

被征收人未在规定的期限内签约并腾空房屋交付验收合格的，应当在“并列第一”搬迁的被征收人定位完毕后，再根据各自腾空房屋先后顺序依次定位房源。

产权调换房屋定位通知等发出后，被征收人未在规定时间参加产权调换房屋定位的，由实施单位指定产权调换房源并将指定的房源情况书面告知被征收人。产权调换房屋建成交付时，经实施单位书面通知，被征收人仍未在规定时间内办理产权调换房屋交付结算手续的，应当停止计发临时安置费。

第四章 奖励与补助

第十五条 被征收人在房屋征收补偿方案规定的期限内签订房屋补偿协议并按期搬迁腾空房屋交付实施单位验收合格的，可按照本章规定给予奖励、补助。

第十六条 征收住宅、营业、办公用房可根据腾空的不同时间段，按合法及可视为合法建筑面积给予腾空奖励，奖励标准上限为每平方米200元，具体按房屋征收补偿方案相关规定执行。

第十七条 被征收住宅房屋在征收项目（含同一项目分期实施，下同）范围内实行划拨土地性质住宅期房产权调换的，可根据本细则第十六条至第十九条的规定计算可安置总建筑面积及其应缴购房差价款（不含临时安置费和搬迁费，下同）。

第十八条 被征收住宅房屋合法及可视为合法部分，按其套内建筑面积的1.3倍确定划拨土地性质住宅期房可安置建筑面积，并按以下规定计算差价：

（一）与被征收合法产权住宅房屋建筑面积相等部分，可根据签约的不同时间段，按房屋征收决定公告之日划拨土地性质住宅期房与被征收住宅房屋市场评估比准价差价的20%-40%计价，具体按房屋征收补偿方案相关规定执行；

（二）与被征收可视为合法住宅房屋建筑面积相等部分，按上述第（一）款价格提高每平方米200元计价；

（三）系数增加部分建筑面积按房屋征收决定公告之日划拨土地性质住宅期房市场评估比准价的20%（下限每平方米4200元）计价；

（四）被征收合法及可视为合法房屋室内装饰装修按实评估补偿。

第十九条 未经登记住宅房屋可奖励购买的划拨土地性质住宅期房建筑面积和购房款按以下规定计算：

（一）未办理合法用地手续但已经规划部门处罚并缴纳市政基础配套设施费的，根据凭证记载建筑面积和其对应部位房屋现状建筑面积按就低原则确定可奖励购买的建筑面积，购房款按房屋征收决定公告之日划拨土地性质住宅期房市场评估比准价的40%（下限每平方米6000元）计价；

（二）符合下列情形之一的,按房屋征收决定公告之日划拨土地性质住宅期房市场评估比准价的60%（下限每平方米6000元）奖励购买相应面积:

1、位于1988年版《温州市旧城控制性详细规划》所划定的旧城区范围以外但持有规划部门颁发的临时建设工程规划许可证的，根据凭证记载建筑面积和其对应部位房屋现状建筑面积按就低原则确定可奖励购买的建筑面积；

2、非公寓式住宅已办理国有土地使用权证且该未经登记房屋已计入该国有土地使用权证（含登记发证内档）建筑占地的，或已办理规划部门颁发的规划用地许可证且该未经登记房屋已计入规划用地许可证（含用地许可内档）建筑占地但未缴纳市政基础配套设施费的，根据凭证（含内档）记载的建筑占地面积和其对应部位房屋现状建筑占地面积按就低原则确定可奖励购买的建筑面积。

第二十条 被征收住宅房屋在征收项目范围外实行划拨土地性质住宅期房产权调换的，按如下方式计算可安置总建筑面积：

1. 采取模拟征收项目范围内划拨土地性质住宅期房安置（简称“模拟安置”）的方式确定可安置总建筑面积和该部分面积应缴购房差价款。模拟安置时可结合征收项目的实际情况给予提前享受10平方米套型差，按房屋征收决定公告之日征收项目范围内模拟划拨土地性质住宅期房市场评估比准价的30%（下限每平方米6000元）计价，具体按房屋征收补偿方案相关规定执行；

（二）根据房屋征收决定公告之日市场评估比准价通过等值方式，将征收项目范围内划拨土地性质住宅期房可安置总建筑面积换算为征收项目范围外划拨土地性质住宅期房可安置总建筑面积。

第二十一条 住宅房屋被征收人签订划拨土地性质住宅期房产权调换协议时，可选择退购部分建筑面积用于折抵可安置总建筑面积应缴购房差价款的方式确定协议应安置建筑面积，具体根据下列规定执行：

（一）退购的建筑面积按房屋征收决定公告之日划拨土地性质产权调换住宅期房市场评估比准价计价；

（二）退购折抵的金额不得超过可安置总建筑面积应缴购房差价款，且保留的协议应安置建筑面积应当与产权调换房源标准套型相匹配。

第二十二条 被征收住宅房屋实行划拨土地性质住宅期房产权调换的，期房交付时按下列规定结算：

（一）被征收人定位的产权调换房屋建筑面积（以不动产登记为准，下同）超出协议应安置建筑面积在10平方米以内部分套型差，按房屋征收决定公告之日划拨土地性质产权调换住宅期房市场评估比准价的30%（下限每平方米6000元）计价；超出面积在10平方米以外部分套型差，按房屋征收决定公告之日划拨土地性质产权调换住宅期房市场评估比准价的80%（下限每平方米6000元）计价；

（二）产权调换住宅期房位于征收项目范围外，且被征收人在模拟安置时已提前享受10平方米套型差的，被征收人定位的产权调换房屋建筑面积（以不动产登记为准，下同）超出协议应安置建筑面积部分套型差，按房屋征收决定公告之日划拨土地性质产权调换住宅期房市场评估比准价的80%（下限每平方米6000元）计价，不再重复享受10平方米套型差优惠计价政策；

（三）被征收人定位的产权调换房屋建筑面积不足协议应安置建筑面积的，不足部分建筑面积按房屋征收决定公告之日划拨土地性质产权调换住宅期房市场评估比准价予以退购；

（四）产权调换期房的层次、朝向差价应另行按实结算。

第二十三条 住宅房屋实行现房（已竣工验收合格）产权调换的，现房交付时按下列规定结算：

（一）采取模拟征收项目范围内划拨土地性质住宅期房安置的方式确定可安置总建筑面积和该部分面积应缴购房差价款；

（二）根据房屋征收决定公告之日征收项目范围内模拟划拨土地性质住宅期房总建筑面积的价值扣减应缴购房差价款后确定被征收房屋产权调换权益金额，用于折抵现房购房款，产权调换房屋的价值由房地产价格评估机构根据房屋征收决定公告之日市场价格评估确定；

（三）被征收人定位的现房建筑面积超出被征收房屋产权调换权益金额可折抵建筑面积的，超出面积在10平方米以内部分套型差，按房屋征收决定公告之日现房市场评估价的30%（下限每平方米6000元）计价；超出面积在10平方米以外部分套型差，按房屋征收决定公告之日现房市场评估价计价。

第二十四条 住宅房屋被征收人提供的相关材料符合下列情形之一的，可按相应标准给予一次性经济补助：

（一）被征收住宅房屋符合“住宅变更营业用房”条件，但其底层合法及可视为合法住宅改变功能建筑面积超出可按营业用房补偿建筑面积的，超出部分建筑面积可按被征收房屋营业功能市场评估价的20%给予一次性经济补助；

（二）被征收合法或可视为合法住宅房屋经认定不符合“住宅变更营业用房”条件，可根据底层改变功能建筑面积（不得超过20平方米），结合以下标准给予一次性经济补助：

1、现持有商业工商营业执照，且营业执照有效期累计已满15年或至房屋征收决定公告之日已连续有效满10年的，补助标准为被征收房屋营业功能市场评估价的20%；

2、现持有商业工商营业执照，且营业执照有效期累计已满10年或至房屋征收决定公告之日已连续有效满5年的，补助标准为被征收房屋营业功能市场评估价的15%；

3、现持有商业工商营业执照，且营业执照有效期累计已满5年或至房屋征收决定公告之日已连续有效满3年的，补助标准为被征收房屋营业功能市场评估价的10%。

因政府部门通知暂停办理相关手续致使商业工商营业执照无法延续的，暂停之日至房屋征收决定公告之日期间可计入经济补助计算期限。

改变功能建筑面积以入户调查期间对作商业营业使用的合法及可视为合法房屋底层临街（路、巷等）部位建筑面积扣除住宅必经通道、楼梯、洗手间、储藏室等非直接用于营业的面积及入户调查期间突击改变房屋原有结构增加的营业面积经实地测量后确定。长度（进深）计算至自然隔栅（隔墙）；宽度（门幅）按实际作营业使用的宽度计算。

第二十五条 被征收住宅房屋实行货币补偿的，按照《温州市鹿城区房屋征收住宅市场化安置实施细则（试行）》（温鹿政办〔2015〕70号）给予奖励和补助。被征收营业、办公用房实行货币补偿的，按被征收房屋市场评估价值的20％给予奖励。

货币补偿及奖励补助等款项自征收项目腾空截止期限届满之日起3个月内支付。

第二十六条 征收营业、办公用房造成停产停业损失的，按被征收房屋市场评估价值的5%给予一次性补偿。

第二十七条 在房源许可的情况下，被征收营业、办公用房可按下列规定产权调换为住宅房屋：

（一）以营业、办公用房货币补偿款（含奖励，不含临时安置费和搬迁费）确定被征收房屋产权调换权益金额后，用于折抵住宅房屋购房款；

（二）产权调换住宅房屋为划拨土地性质期房的，按房屋征收决定公告之日市场评估比准价计价（层次、朝向差价待交付时另行按实结算）；产权调换住宅房屋为现房的，按房屋征收决定公告之日市场评估价计价；

（三）临时安置费和搬迁费根据被征收房屋的用途按标准支付。

第二十八条 在房源许可的情况下，被征收工业用房可按下列规定产权调换为办公、二层以上“商场摊位式”营业或住宅房屋：

（一）以工业用房货币补偿款（含奖励，不含临时安置费和搬迁费）确定被征收房屋产权调换权益金额后，用于折抵办公、二层以上“商场摊位式”营业或住宅用房购房款；

（二）产权调换房屋为划拨土地性质期房的，被征收房屋产权调换权益金额范围内可按房屋征收决定公告之日产权调换期房市场评估比准价的85%计价；产权调换房屋为现房的，被征收房屋产权调换权益金额范围内可按房屋征收决定公告之日产权调换现房市场评估价的90%计价；

（三）被征收人定位的划拨土地性质期房或现房建筑面积超出被征收房屋产权调换权益金额可折抵建筑面积的，超出部分面积分别按房屋征收决定公告之日产权调换房屋市场评估比准价或市场评估价计价；

（四）产权调换期房的层次、朝向或区位差价待交付时另行按实结算；

（五）临时安置费和搬迁费根据被征收房屋的用途按标准支付。

第二十九条 共有房屋（夫妻共有除外）被征收人选择产权调换住宅房屋时要求分户的，应凭实施单位公函共同委托公证机构对共有人之间相互认可的份额可自行处置的约定进行公证，如分户后每户应安置建筑面积均达到60平方米的可给予分户签订协议。共有房屋分户后，搬迁费、临时安置费保底政策及套型差优惠政策仍只能享受一次。

第三十条 产权调换住宅期房应安置建筑面积达到最小标准套型面积二倍但未超过最大标准套型面积的，被征收人可选择分套安置；超过最大标准套型面积的，应当实行分套安置。

采取分套安置的，在实施单位规定的期限内被征收人应根据标准套型选择所分套型，且按所选标准套型分套后剩余最后一套的建筑面积不得小于最小标准套型面积。未在规定的期限内选择的，安置套型由实施单位指定。

第三十一条 实行货币补偿或者在征收范围外产权调换的住宅用房被征收人在征收决定公告之日已出生的子女、孙子女、外孙子女，其义务教育入学资格按如下规定处理：

（一）小学入学资格：需同时符合征收决定公告当年及小学入学当年招生工作相关政策规定的，可保留在被征收房屋所在地施教区小学入学资格；

（二）初中入学资格：需同时符合征收决定公告当年及初中入学当年招生工作相关政策规定的，在被征收房屋所在地施教区初中学校入学资格可自征收决定公告当年的9月1日起保留3周年。

第五章 住房保障安置

第三十二条 征收范围内具备鹿城区户籍的住宅用房被征收人符合低收入住房困难家庭条件，如在规定的期限内签订房屋补偿协议并按期搬迁腾空经验收合格的，可按本章规定在征收补偿时给予住房保障安置。

第三十三条 住房保障应当以家庭为单位，由被征收人在房屋征收决定公告之日起20日内向实施单位书面提出申请并提交相应材料。

申请人家庭成员包括申请人本人及其配偶、未婚子女（离异人员的子女监护权归属以离婚协议或生效的司法文书为准）。与申请人共同生活的父母可以作为申请家庭成员。

第三十四条 申请人或其家庭成员持有下列有效凭证之一的，认定为低收入家庭：

（一）民政部门颁发的《最低生活保障家庭救助证》；

（二）民政部门颁发的《困难家庭救助证》、残联颁发的《残疾人特困证》、总工会颁发的《困难职工家庭特困证》；

（三）民政部门核定的《低收入家庭收入核定证》。

第三十五条 申请人及其家庭成员人均住房建筑面积在15平方米以下（含）的，认定为住房困难家庭。

下列住房应计入申请人家庭成员人均住房面积核定范围：

（一）私有住房（包括按政府优惠政策购、建的住房，共有产权住房属于其所有的部分）；

（二）承租的公有住房（包括国家直管公房和单位自管公房）；

（三）实行产权调换的征收（拆迁）待安置住房；

（四）已签订购房合同并经房屋交易登记部门备案的期房；

（五）申请家庭拥有的非住宅房产参照地税部门对该套房产的评税价格（无评税价格的，按申请家庭委托的专业评估机构出具的评估价格）折算成同地段住宅面积并计入家庭住房面积；

（六）其他可以认定的住房。

第三十六条 低收入住房困难家庭的保障房源由实施单位指定。

（一）在征收项目范围内给予划拨土地性质住宅期房保障的，保障面积和相应价格结算标准如下：

1、被征收房屋属合法或可视为合法的，可按人均18平方米且不小于45平方米确定应保障建筑面积。

应保障建筑面积中，45平方米以内部分不结算差价，超出部分按房屋征收决定公告之日产权调换房屋市场评估比准价的60%（上限每平方米6000元，下限每平方米4200元）计价。

2、原旧房不属于合法及可视为合法但建造于1998年12月31日之前，且系申请人及其配偶、父母、子女唯一房产，如申请人户籍登记在征收项目范围内的，可按人均18平方米且不小于45平方米确定应保障建筑面积。

应保障建筑面积中，45平方米以内部分按房屋征收决定公告之日产权调换房屋市场评估比准价的40%（上限每平方米3800元，下限每平方米3000元）计价，超出部分房屋征收决定公告之日产权调换房屋市场评估比准价的60%（上限每平方米6000元，下限每平方米4200元）计价。

（二）在征收项目范围外给予划拨土地性质住宅期房保障的，应保障建筑面积参照本细则第二十条（不含10平方米套型差）予以换算；

（三）保障房源为现房的，参照第二十三条第一项、第二项确定住房保障权益金额，用于折抵现房购房款；

（四）产权调换房屋建筑面积超出上述第一项、第二项应保障建筑面积或第三项住房保障权益金额可折抵建筑面积的，超出部分分别按房屋征收决定公告之日产权调换房屋市场评估比准价或市场评估价的80%计价；

（五）保障性住宅房屋的建筑面积计入申请人再次申请住房保障时家庭住房建筑面积的核定范围。

第六章 附则

第三十七条 本细则第二十四条所述“住宅变更营业用房”具体标准及可按营业用房补偿建筑面积按照《鹿城区国有土地上房屋征收涉及门面房补偿规则若干意见》（温鹿政办〔2018〕79号）执行，被征收人应当在实施单位规定的期限内提供商业工商营业执照等认定所需的相关材料。

符合“住宅变更营业用房”条件的，按营业用途补偿被征收人时应当扣除改变功能收益金。

第三十八条 工业用房补偿标准按照《温州市鹿城区国有土地上工业用房征收补偿实施细则》（温鹿政办〔2016〕58号）执行，取消其中第十八条、第十九条奖励补助规定。

工业用房内用于生产的设施设备原则上应凭购置（建）发票或登记入账等原始凭证予以确认。确因发票遗失、未登记入账或租赁工业用房而无法提供购置（建）原始凭证的，可由实施单位会同具有法定资质的评估机构通过摄像等方式进行现场取证后，由实施单位对生产设施设备清单进行确认，并由评估机构按确认后的清单进行评估。

第三十九条 签订房屋补偿协议时产权调换期房以划拨土地性质计价，但被征收人实际定位的期房为出让土地性质的，被征收人应在期房交付结算时补缴划拨土地性质房屋和出让土地性质房屋的差价。

住宅期房差价根据房屋征收决定公告之日划拨土地性质产权调换住宅期房市场评估比准价结合实际定位房源的面积、层次、朝向后的2%确定；营业、办公期房差价根据房屋征收决定公告之日划拨土地性质产权调换营业、办公期房市场评估比准价结合实际定位房源的面积、区位、层次、朝向后的6%确定。

第四十条 产权调换房屋属于葡萄棚单元里垟B-11a地块、广化单元双桥村街坊E-10、E-14、E-24地块、轻工产业园区B-4、D-5地块等安置性质住宅商品房的，计价方式按下列规定执行：

（一）住宅房屋在征收项目范围外实行安置性质住宅商品房产权调换的，可安置总建筑面积与协议应安置建筑面积的计算方式参照第二十条、第二十一条执行，等值换算建筑面积或退购部分建筑面积时，安置性质住宅商品房均按房屋征收决定公告之日市场评估比准价的85%计价。

被征收人定位的产权调换房屋建筑面积超出协议应安置建筑面积部分套型差，按房屋征收决定公告之日安置性质住宅商品房市场评估比准价的85%（下限每平方米6000元）计价；

（二）营业、办公、工业用房按第二十七条、第二十八条产权调换为安置性质住宅商品房的，购房款均按房屋征收决定公告之日市场评估比准价的85%（下限每平方米6000元）确定；

（三）被征收人定位的产权调换房屋建筑面积不足协议应安置建筑面积的，不足部分建筑面积按房屋征收决定公告之日安置性质住宅商品房市场评估比准价的85%予以退购。

（四）安置性质住宅商品房层次、朝向差价待交付时另行按实结算。

第四十一条 宗教、庙宇、祠堂等其他特殊用房按照《温州市区宗祠寺观教堂等房屋征收与补偿的若干意见（试行）》（温政办〔2016〕95号）执行。

第四十二条 下列建筑物属合法或可视为合法的，不予产权调换，不纳入腾空奖励、临时安置费和搬迁费计算范围，由实施单位根据评估机构评估确定的建造成本实行一次性货币补偿：

（一）多业主的公寓楼由业主自行出资建设的停车棚、门卫室等公寓楼配套建筑或抬（扩）建的附属建筑；

（二）地下层（地下室）、架空层、停车棚等与房屋主体建筑有关的附属建筑；

（三）其他与前述情形类似或非常规结构的建筑。

第四十三条 被征收人可就下列财产持相关凭证向实施单位申请补助，补助标准如下：

（一）单相电表每只补助210元，三相电表每只补助700元；

（二）固定电话凭报停或移机证明，每台给予补助108元；

（三）有线电视凭有线电视站证明，每户给予补助300元；

（四）独立报装的水表每只补助780元；

（五）宽带网络凭报停或移机证明，每户给予补助158元。

上述标准如有调整的，由区人民政府另行公布实施。

第四十四条 住宅用房实行产权调换的，如被征收房屋土地属国有出让性质且使用年限尚未届满的，实施单位可根据被征收房屋出让土地性质与划拨土地性质两者市场评估价值的差价退还剩余年限出让金。

被征收房屋系经过交易而将原划拨土地转为出让土地的，实施单位也可根据房屋交易时当事人缴纳的土地出让金（以出让合同约定为准）按剩余年限占比部分予以退还。

第四十五条 藤桥镇、山福镇（含鹿城轻工产业园区管委会）涉及国有土地上房屋征收补偿的，相关结算价格另行确定。

第四十六条 本细则自2019年10月12日起施行。《鹿城区实施安置性质住宅商品房购买工作的试行意见》（温鹿政办〔2017〕106号）、《温州市鹿城区国有土地上房屋征收补偿实施细则》（温鹿政办〔2018〕52号）同时废止。《温州市鹿城区房屋征收住宅市场化安置实施细则（试行）》（温鹿政办〔2015〕70号）第三条第（三）款停止执行。

本细则施行前已作出房屋征收决定的项目，继续按照原有规定执行。其他鹿城区国有土地上房屋征收相关的补偿政策与本细则不一致的，以本细则为准。

温州市鹿城区征收集体土地涉及房屋补偿

实施细则

为规范鹿城区行政区域范围内征收集体土地涉及房屋补偿工作，保障房屋所有权人的合法权益，根据《温州市市区征收农民集体所有土地管理办法》（市政府令第143号），结合我区实际，制定本细则。

第一章 调查登记

第一条 合法产权房屋的权属、面积和用途以房屋权属证书记载的内容确定。房屋仅取得土地使用权证的，其权属和用途按土地使用权证记载的内容确定。

第二条 对未依法登记取得房屋权属证书的未经登记房屋在入户调查时，应以有固定界址、可独立使用的建筑为基本单元进行登记。调查结果经公示后，方可作为签订房屋补偿协议的依据。

未经登记房屋经认定属可视为合法的，建筑面积和用途等以认定为准。

第三条 同一产权人名下在同一改造项目范围内有多处合法产权房屋的，可按房屋权属证书个数分别计户。多人共有的房屋计为一户。同一当事人名下的未经登记房屋与其用途相同的合法产权房屋合并计户。名下无合法产权房屋的当事人（包括配偶），其用途相同的未经登记房屋合并计为一户。

第二章 补偿方式及内容

第四条 房屋所有权人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

第五条 房屋所有权人选择货币补偿的，对原旧房按价值予以补偿。

第六条 房屋所有权人选择产权调换的，由实施单位在征地房屋补偿方案确定的安置区块内安置。产权调换房屋土地性质可以为划拨或出让。

原旧房属住宅房屋的，产权调换房屋建筑面积不小于旧房合法及可视为合法建筑面积（房屋所有权人选择按第二十二条执行的除外）。房屋所有权人应按实计算、结清新旧房屋价值的差价。

第七条 原旧房与产权调换房屋的价值，均由房地产价格评估机构根据征地房屋补偿方案批复公告之日市场价格评估确定。

未经登记房屋经认定属可视为合法的，评估单价参照合法产权房屋扣减每平方米200元确定。

第八条 住宅、营业、办公用房的搬迁费根据合法及可视为合法房屋建筑面积结合搬迁费标准计算，具体标准按征地房屋补偿方案相关规定执行，每户每次不低于1000元。实行产权调换的，搬迁费计算二次。

第九条 产权调换过渡期限为房屋所有权人签约腾空房屋并交付验收合格之月起24个月。产权调换房屋为高层建筑的，过渡期限为房屋所有权人签约腾空房屋并交付验收合格之月起36个月。产权调换过渡期间周转房原则上由房屋所有权人自行解决。

第十条 产权调换过渡期间临时安置费根据合法及可视为合法房屋建筑面积结合临时安置费标准计算，具体标准由征地房屋补偿方案确定。合法及可视为合法住宅房屋临时安置费每户每月低于675元的，按675元计算。实施单位逾期未提供产权调换房屋的，自逾期之月起按逾期当年标准的二倍支付临时安置费。住宅房屋临时安置费翻倍后每户每月仍低于675元的，按675元计算。由实施单位提供周转房的，除继续提供周转房外，还应当自逾期之月起按照逾期当年标准支付临时安置费。

实行货币补偿的，临时安置费按补偿协议签订当年标准一次性计算6个月。实行产权调换的，产权调换房屋交付后装修期临时安置费按产权调换房屋实际交付当年标准一次性计算6个月。

第十一条 实行产权调换的房屋所有权人在规定的期限内签约并腾空房屋交付验收合格的，均视为“并列第一”搬迁，产权调换房屋定位时，应当先通过抽签产生顺序号，再根据顺序号先后依次定位。

未在规定的期限内签约并腾空房屋交付验收的房屋所有权人应当在“并列第一”搬迁的房屋所有权人定位完毕后，再根据各自腾空房屋先后顺序依次定位房源。

产权调换房屋定位通知等发出后，房屋所有权人未在规定时间参加产权调换房屋定位的，由实施单位指定产权调换房源并将指定的房源情况书面告知房屋所有权人。产权调换房屋建成交付时，经实施单位书面通知，房屋所有权人仍未在规定时间内办理产权调换房屋交付结算手续的，应当停止计发临时安置费。

第三章 奖励与补助

第十二条 房屋所有权人在规定的期限内签订房屋补偿协议并按期搬迁腾空，经实施单位验收合格的，可按照本章规定给予奖励、补助。

第十三条 住宅、营业、办公旧房可根据签约腾空的不同时间段，按合法及可视为合法建筑面积给予签约腾空奖励，奖励标准上限为每平方米1400元，具体按征地房屋补偿方案相关规定执行。

第十四条 住宅房屋在改造项目（含同一项目分期实施,下同）范围内实行划拨土地性质住宅期房产权调换的，根据本细则第十三条至二十条的规定计算产权调换期房可安置总建筑面积及其应缴购房差价款（不含临时安置费和搬迁费，下同）。

第十五条 划拨土地性质住宅期房可安置套内建筑面积按下列方式之一确定：

（一）1:1等面积方式：按合法及可视为合法房屋套内建筑面积确定；

1. “一三落地”方式：房屋所有权人系改造项目范围内本村在册常住农户且具备下列条件之一的，可按房屋的合法宅基地建筑基底面积的三倍确定：

1、房屋所有权人或其直系血亲已就原旧房取得“合法宅基地审批手续”的；

2、原旧房未办理“合法宅基地审批手续”，但房屋所有权人已就该旧房取得房屋权属证书的；

3、原旧房权属证书记载的房屋所有权人与“合法宅基地审批手续”记载的土地使用权人不一致，但土地使用权人仍为改造项目范围内本村在册常住农户的；

4、原旧房未办理土地使用权和房屋所有权登记，且建造于1984年1月5日《城市规划条例》施行前的。

（三）人均保底方式：属本村在册常住农业户籍人口的，按人均40平方米确定；属在册常住非农业户籍人口的，按人均24平方米确定。人均保底安置的人口及面积审定等按照《鹿城区房屋征收人均保底安置人口审定办法（试行）》（温鹿政办〔2016〕41号）执行。

第十六条 本细则第十五条确定的可安置套内建筑面积购买价格以及原旧房补偿标准按下列规定计算：

（一）按第十五条方式安置的，原旧房合法及可视为合法建筑面积按重置价（结合成新，含房屋室内装饰装修，下同）给予补偿，具体由房地产评估机构评估确定。

可安置套内建筑面积中与原旧房合法产权套内建筑面积相等部分，按征地房屋补偿方案批复公告之日划拨土地性质住宅期房市场评估比准价的40%（上限每平方米3800元，下限每平方米3000元）计价；与原旧房可视为合法套内建筑面积相等部分按前述价格提高每平方米200元计价。

（二）按第十五条第二项规定方式安置的，可安置的套内建筑面积扣减原旧房合法及可视为合法套内建筑面积后增加的部分，按征地房屋补偿方案批复公告之日划拨土地性质住宅期房市场评估比准价的60%（上限每平方米6000元，下限每平方米4200元）计价。

（三）按第十五条第三项规定方式安置的，农业户籍人口人均24平方米套内建筑面积、非农业户籍人口人均16平方米套内建筑面积扣减原旧房合法及可视为合法套内建筑面积后增加的部分，按征地房屋补偿方案批复公告之日划拨土地性质住宅期房市场评估比准价的60%（上限每平方米6000元，下限每平方米4200元）计价；其余增加的套内建筑面积按征地房屋补偿方案批复公告之日划拨土地性质住宅期房市场评估比准价的60%计价，但不得低于前述价格。

第十七条 不属于可视为合法的未经登记住宅房屋，可根据以下规定给予按征地房屋补偿方案批复公告之日划拨土地性质住宅期房市场评估比准价的60%（上限每平方米6000元，下限每平方米4200元）奖励购买相应面积：

（一）符合下列情形之一的，根据凭证记载建筑面积和其对应部位房屋现状建筑面积按就低原则确定可奖励购买的套内建筑面积：

1、未办理合法用地手续但已经规划部门处罚并缴纳市政基础配套设施费的；

2、位于1988年版《温州市旧城控制性详细规划》所划定的旧城区范围以外但持有规划部门颁发的临时建设工程规划许可证的；

3、持有1998年12月31日以前由乡镇人民政府审批的个人建房加层审批手续的。

（二）符合下列情形之一的非公寓式住宅，根据相应凭证（含内档）记载的建筑占地面积和其对应部位房屋现状建筑占地面积按就低原则确定可奖励购买的套内建筑面积：

1、已办理规划部门颁发的规划用地许可证且该未经登记房屋已计入规划用地许可证（含用地许可内档）建筑占地但未缴纳市政基础配套设施费的；

2、已计入“合法宅基地审批手续”建筑占地但不符合“一三落地”条件的。

第十八条 不属于可视为合法的未经登记住宅房屋，符合下列情形之一的，相应面积可给予发放签约腾空奖励、临时安置费、搬迁费及重置价等补助，但逾期安置的临时安置费不享受翻倍：

（一）未办理合法用地手续但已经规划部门处罚并缴纳市政基础配套设施费的，补助面积根据市政基础配套设施费缴纳凭证记载的建筑面积和其对应部位房屋现状建筑面积按就低原则确定；

（二）房屋建造于1998年12月31日之前且已取得1998年12月31日以前由乡镇人民政府审批的个人建房加层审批手续的，补助面积根据加层审批手续记载的建筑面积和其对应部位1998年12月31日前已建成的常规结构建筑面积按就低原则确定；

（三）房屋建造于1998年12月31日之前且已取得“合法宅基地审批手续”的，补助面积根据1998年12月31日前已建成的常规结构建筑占地面积和“合法宅基地审批手续”记载的建筑占地面积按就低原则确定。

第十九条 住宅房屋所有权人可额外按户增购划拨土地性质住宅期房套内建筑面积40平方米，增购价格按征地房屋补偿方案批复公告之日划拨土地性质住宅期房市场评估比准价的80%计价（下限每平方米4200元）。

同一房屋所有权人或一对夫妻有多处合法住宅用房的，只能享受一次户均增购；多个房屋所有权人登记在同一本户口簿的，合并只能享受一次户均增购。

第二十条 改造项目范围内产权调换住宅期房可安置总建筑面积按可安置总套内建筑面积的1.25倍确定，系数增加的面积购房款随相对应的套内建筑面积同价计算。

第二十一条 住宅房屋在改造项目范围外实行划拨土地性质住宅期房产权调换的，按如下方式计算可安置总建筑面积：

（一）采取模拟改造项目范围内划拨土地性质住宅期房安置的方式确定可安置总建筑面积和该部分面积应缴购房差价款；

（二）根据征地房屋补偿方案批复公告之日市场评估比准价通过等值方式，将改造项目范围内模拟划拨土地性质住宅期房可安置总建筑面积换算为改造项目范围外划拨土地性质住宅期房可安置总建筑面积。

第二十二条 住宅房屋所有权人签订划拨土地性质住宅期房产权调换协议时，可选择退购部分建筑面积用于折抵可安置总建筑面积应缴购房差价款的方式确定协议应安置建筑面积，具体根据下列规定执行：

（一）退购的建筑面积按征地补偿方案批复公告之日划拨土地性质产权调换住宅期房市场评估比准价计价；

（二）退购折抵的金额不得超过可安置总建筑面积应缴购房差价款，且保留的协议应安置建筑面积应当与产权调换房源标准套型相匹配。

第二十三条 住宅房屋实行划拨土地性质住宅期房产权调换的，期房交付时按下列规定结算：

（一）房屋所有权人定位的产权调换房屋建筑面积（以不动产登记为准，下同）超出协议应安置建筑面积在10平方米以内部分，按征地房屋补偿方案批复公告之日划拨土地性质产权调换住宅期房市场评估比准价的60%（上限每平方米6000元，下限每平方米4200元）计价；超出面积在10平方米以外部分，按征地房屋补偿方案批复公告之日划拨土地性质产权调换住宅期房市场评估比准价的80%（下限每平方米4200元）计价；

（二）房屋所有权人定位的产权调换房屋建筑面积不足协议应安置建筑面积的，不足部分建筑面积按征地房屋补偿方案批复公告之日划拨土地性质产权调换住宅期房市场评估比准价予以退购；

（三）产权调换期房的层次、朝向差价应另行按实结算。

第二十四条 住宅房屋实行现房（已竣工验收合格）产权调换的，现房交付时按下列规定结算：

（一）采取模拟改造项目范围内划拨土地性质住宅期房安置的方式确定可安置总建筑面积和该部分面积应缴购房差价款；

（二）根据征地房屋补偿方案批复公告之日改造项目范围内划拨土地性质住宅期房总建筑面积的价值扣减应缴购房差价款后确定旧房产权调换权益金额，用于折抵现房购房款，产权调换房屋的价值由房地产价格评估机构根据征地房屋补偿方案批复公告之日市场价格评估确定；

（三）房屋所有权人定位的现房建筑面积超出旧房产权调换权益金额可折抵建筑面积的，超出在10平方米以内部分，按征地房屋补偿方案批复公告之日现房市场评估价的60%（上限每平方米6000元，下限每平方米4200元）计价；超出面积在10平方米以外部分，按征地房屋补偿方案批复公告之日现房市场评估价计价。

第二十五条 住宅房屋所有权人提供的相关材料符合下列情形之一的，可按相应标准给予一次性经济补助：

（一）住宅房屋符合“住宅变更营业用房”条件，但其底层合法及可视为合法住宅改变功能建筑面积超出可按营业用房补偿建筑面积的，超出部分建筑面积可按旧房营业功能市场评估价的20%给予一次性经济补助。

（二）原合法或可视为合法住宅房屋不符合“住宅变更营业用房”条件，可根据底层改变功能建筑面积（不得超过20平方米），结合以下标准给予一次性经济补助：

1、现持有商业工商营业执照且有效期累计已达到15年或者至征地房屋补偿方案批复公告之日已连续有效满10年的，按原房屋营业功能市场评估价的20%给予经济补助。

2、现持有商业工商营业执照且有效期累计已达到10年或者至征地房屋补偿方案批复公告之日已连续有效满5年的，按原房屋营业功能市场评估价的15%给予经济补助。

3、现持有商业工商营业执照且有效期累计已达到5年或者至征地房屋补偿方案批复公告之日已连续有效满3年的，按原房屋营业功能市场评估价的10%给予经济补助。

因政府部门通知暂停办理相关手续致使商业工商营业执照无法延续的，暂停之日至征地房屋补偿方案批复公告之日期间可计入经济补助计算期限。

改变功能建筑面积以入户调查期间对作商业营业使用的合法及可视为合法房屋底层临街（路、巷等）部位建筑面积扣除住宅必经通道、楼梯、洗手间、储藏室等非直接用于营业的面积及入户调查期间突击改变房屋原有结构增加的营业面积经实地测量后确定。长度（进深）计算至自然隔栅（隔墙）；宽度（门幅）按实际作营业使用的宽度计算。

第二十六条 住宅房屋实行货币补偿的，按照《温州市鹿城区房屋征收住宅市场化安置实施细则（试行）》（温鹿政办〔2015〕70号）给予奖励和补助。营业、办公用房实行货币补偿的，按旧房市场评估价值的20％给予奖励。

货币补偿及奖励补助等款项自改造项目腾空截止期限届满之日起3个月内支付。

第二十七条 在房源许可的情况下，营业、办公用房可按下列规定产权调换为住宅房屋：

（一）以营业、办公用房货币补偿款（含奖励，不含临时安置费和搬迁费）确定旧房产权调换权益金额后，用于折抵住宅房屋购房款；

（二）产权调换住宅房屋为划拨土地性质期房的，按征地房屋补偿方案批复公告之日市场评估比准价计价（层次、朝向差价待交付时另行按实结算）；产权调换住宅房屋为现房的，按征地房屋补偿方案批复公告之日市场评估价计价；

（三）临时安置费和搬迁费根据原旧房用途按标准支付。

第二十八条 营业、办公用房所有权人因搬迁造成停产停业损失的，按旧房市场评估价值的5%给予一次性补偿。

第二十九条 在房源许可的情况下，工业用房可按下列规定产权调换为办公、二层以上“商场摊位式”营业或住宅房屋：

（一）以工业用房货币补偿款（含奖励，不含临时安置费和搬迁费）确定旧房产权调换权益金额后，用于折抵办公、二层以上“商场摊位式”营业或住宅房屋购房款；

（二）产权调换房屋为划拨土地性质期房的，旧房产权调换权益金额范围内可按征地房屋补偿方案批复公告之日产权调换期房市场评估比准价的85%计价；产权调换房屋为现房的，旧房产权调换权益金额范围内可按征地房屋补偿方案批复公告之日产权调换现房市场评估价的90%计价；

（三）房屋所有权人定位的划拨土地性质期房或现房建筑面积超出旧房产权调换权益金额可折抵建筑面积的，超出部分面积分别按征地房屋补偿方案批复公告之日产权调换房屋市场比准价或市场评估价计价；

（四）产权调换期房的层次、朝向或区位差价待交付时另行按实结算；

（五）临时安置费和搬迁费根据原旧房用途按标准支付。

第三十条 共有房屋（夫妻共有除外）所有权人选择产权调换住宅房屋时要求分户的，应凭实施单位公函共同委托公证机构对共有人之间相互认可的份额可自行处置的约定进行公证，如分户后每户应安置建筑面积均达到60平方米的可给予分户签订协议。共有房屋分户后，搬迁费、临时安置费保底政策及套型差、户均增购优惠政策仍只能享受一次。

第三十一条 产权调换住宅期房应安置建筑面积达到最小标准套型面积二倍但未超过最大标准套型面积的，房屋所有权人可选择分套安置；超过最大标准套型面积的，应当实行分套安置。

采取分套安置的，在实施单位规定的期限内房屋所有权人应根据标准套型选择所分套型，且按所选标准套型分套后剩余最后一套的建筑面积不得小于最小标准套型面积。未在规定的期限内选择的，安置套型由实施单位指定。

第三十二条 实行货币补偿或在改造项目范围外产权调换的住宅房屋所有权人在征地房屋补偿方案批复公告之日已出生的子女、孙子女、外孙子女，其义务教育入学资格按如下规定处理：

（一）小学入学资格：需同时符合征地房屋补偿方案批复公告当年及小学入学当年招生工作相关政策规定的，可保留在原房屋所在地施教区小学入学资格；

（二）初中入学资格：需同时符合征地房屋补偿方案批复公告当年及初中入学当年招生工作相关政策规定的，在原房屋所在地施教区初中学校入学资格可自征地房屋补偿方案批复公告当年的9月1日起保留3周年。

第四章 住房保障安置

第三十三条 改造项目范围内具备鹿城区户籍的住宅房屋所有权人符合低收入住房困难家庭条件的，如在规定的期限内签订房屋补偿协议并按期搬迁腾空经验收合格的，可按本章规定给予住房保障安置。

第三十四条 住房保障应当以家庭为单位，由房屋所有权人在征地房屋补偿方案批复公告之日起20日内向实施单位提出书面申请并提交相关材料。

申请人家庭成员包括申请人的配偶以及未婚子女（离异人员的子女监护权归属以离婚协议或生效的司法文书为准）。与申请人共同生活的父母可以作为申请家庭成员。

第三十五条 低收入家庭指申请人或其家庭成员持有下列有效凭证之一的家庭：

（一）民政部门颁发的《最低生活保障家庭救助证》；

（二）民政部门颁发的《困难家庭救助证》、残联颁发的《残疾人特困证》、总工会颁发的《困难职工家庭特困证》；

（三）民政部门核定的《低收入家庭收入核定证》。

第三十六条 住房困难家庭是指申请人及其家庭成员人均住房建筑面积在15平方米以下（含）的家庭。

下列住房应计入申请人家庭成员人均住房面积核定范围：

（一）私有住房（包括按政府优惠政策购、建的住房，共有产权住房属于其所有的部分）；

（二）承租的公有住房（包括国家直管公房和单位自管公房）；

（三）实行产权调换的征收（拆迁）待安置住房；

（四）已签订购房合同并经房屋交易登记部门备案的期房；

（五）申请家庭拥有的非住宅房产参照地税部门对该套房产的评税价格（无评税价格的，按申请家庭委托的专业评估机构出具的评估价格）折算成同地段住宅面积并计入家庭住房面积；

（六）其他可以认定的住房。

第三十七条 低收入住房困难家庭的保障房源由实施单位指定。

1. 在改造项目范围内给予划拨土地性质住宅期房保障的，保障面积和相应价格结算标准如下：

1、原旧房属合法或可视为合法的，可按人均18平方米且不小于45平方米确定应保障建筑面积。

应保障建筑面积中，45平方米以内部分不结算差价，超出部分按征地房屋补偿方案批复公告之日产权调换房屋市场评估比准价的60%（上限每平方米6000元，下限每平方米4200元）计价。

2、原旧房不属于合法及可视为合法但建造于1998年12月31日之前，且系申请人及其配偶、父母、子女唯一房产，如申请人户籍登记在改造项目范围内的，可按人均18平方米且不小于45平方米确定应保障建筑面积。

应保障建筑面积中，45平方米以内部分按征地房屋补偿方案批复公告之日产权调换房屋市场评估比准价的40%（上限每平方米3800元，下限每平方米3000元）计价，超出部分按征地房屋补偿方案批复公告之日产权调换房屋市场评估比准价的60%（上限每平方米6000元，下限每平方米4200元）计价。

（二）在改造项目范围外给予划拨土地性质住宅期房保障的，应保障建筑面积参照本细则第二十一条予以换算。

（三）保障房源为现房的，参照第二十四条第一项、第二项确定住房保障权益金额，用于折抵现房购房款。

（四）产权调换房屋建筑面积超出上述第一项、第二项应保障建筑面积或第三项住房保障权益金额可折抵建筑面积的，超出部分分别按征地房屋补偿方案批复公告之日产权调换房屋市场评估比准价或市场评估价的80%计价。

（五）保障性住宅房屋的建筑面积计入申请人再次申请住房保障时家庭住房建筑面积的核定范围。

第五章 附则

第三十八条 本细则第十五条第二项所述“改造项目范围内本村在册常住农户”指房屋所有权人户籍登记地在原旧房所在村范围内，且房屋所有权人及其户口簿内的配偶、直系血亲中至少有一人为农业家庭户人员的（2012年1月9日后迁入的人员除外）。

（一）与房屋所有权人同址的户口簿内的其配偶、直系血亲中有农业家庭户人员且该人员户籍系从房屋所有权人原户口簿中分离出来的，可视同为房屋所有权人户口簿内的农业家庭户人员。

（二）房屋所有权人及其户口簿内的配偶、直系血亲中有人员属仍继续享有旧房所在村集体收益分配权、选举权、表决权、监督权，且未享受过政府住房优惠政策（包括福利房、房改房、经济适用房、住房货币化补贴等）的，属下列情形之一的可参照农业家庭户人员处理：

1、因土地征用户籍转为非农业家庭户的；

2、因原村改社区后户籍转为非农业家庭户的；

3、因户籍制度改革换发户口簿后原农业家庭户变更为非农业家庭户的。

第三十九条 本细则所述“合法宅基地审批手续”包括以下类型：

（一）集体土地使用权证；

（二）1982年2月国务院公布《村镇建房用地管理条例》之后审批取得、经认定为真实有效的“农村私人建房宅基地呈报表”（简称“四份表”），且未办理土地确权登记的。乡镇人民政府仅审批个人建房加层的除外。

“四份表”的合法性等认定按照《鹿城区农村私人建房宅基地呈报表认定要求和程序》（温鹿政办〔2014〕162号）执行；

（三）因违法用地被国土部门处罚并已作价购回的住宅房屋未取得土地使用权证，但经区国土部门核实已按当时政策缴纳土地使用权证办理的相关规费（造地专项资金、造地费、耕地占用税、土地损失补偿费、水利交通建设费、土地管理税费等）的。

第四十条 本细则第十五条第二项所述“合法宅基地建筑基底面积”按下列规定确定：

（一）已办理土地确权登记的，根据集体土地使用权证（含土地登记内档）记载的建筑占地面积确定。

（二）未办理土地确权登记但持有“四份表”的，按“四份表”记载的建筑占地面积确定（现状为空地的部分应予以扣除）。

（三）未取得合法宅基地审批手续，但常规结构住宅房屋建造于1984年1月5日《城市规划条例》施行前的，根据常规结构住宅房屋建筑占地面积确定。

（四）本条第一项或第二项记载的建筑占地面积小于房屋权属证书记载的占地面积时，可按照房屋权属证书记载的占地面积计算。

第四十一条 本细则第二十六条所述“住宅变更营业用房”具体标准及可按营业用房补偿建筑面积按照《鹿城区国有土地上房屋征收涉及门面房补偿规则若干意见》（温鹿政办〔2018〕79号）执行。房屋所有权人应当在征地房屋补偿方案规定的期限前向实施单位提供住宅变更营业用房调查确定所需材料。

符合“住宅变更营业用房”条件的，按营业用途补偿房屋所有权人时应当扣除改变功能收益金。

第四十二条 工业用房补偿标准按照《温州市鹿城区国有土地上工业用房征收补偿实施细则》（温鹿政办〔2016〕58号）执行，取消其中第十八条、第十九条奖励补助规定。

工业用房内用于生产的设施设备原则上应凭购置（建）发票或登记入账等原始凭证予以确认。确因发票遗失、未登记入账或租赁工业用房而无法提供购置（建）原始凭证的，可由实施单位会同具有法定资质的评估机构通过摄像等方式进行现场取证后，由实施单位对生产设施设备清单进行确认，并由评估机构按确认后的清单进行评估。

第四十三条 签订房屋补偿协议时产权调换期房以划拨土地性质计价，但房屋所有权人实际定位的期房为出让土地性质的，房屋所有权人应在期房交付结算时补缴划拨土地性质房屋和出让土地性质房屋的差价。

住宅期房差价根据征地房屋补偿方案批复公告之日划拨土地性质产权调换住宅期房市场评估比准价结合实际定位房源的面积、层次、朝向后的2%确定；营业、办公期房差价根据征地房屋补偿方案批复公告之日划拨土地性质产权调换营业、办公期房市场评估比准价结合实际定位房源的面积、区位、层次、朝向后的6%确定

第四十四条 产权调换房屋属于葡萄棚单元里垟B-11a地块、广化单元双桥村街坊E-10、E-14、E-24地块、轻工产业园区B-4、D-5地块等安置性质住宅商品房的，计价方式按下列规定执行：

（一）住宅房屋在改造项目范围外实行安置性质住宅商品房产权调换的，可安置总建筑面积与协议应安置建筑面积的计算方式参照第二十一条、第二十二条执行，等值换算建筑面积或退购部分建筑面积时，安置性质住宅商品房均按征地房屋补偿方案批复公告之日市场评估比准价的85%计价。

产权调换房屋建筑面积超出协议应安置建筑面积在10平方米以内部分，按征地房屋补偿方案批复公告之日安置性质住宅商品房市场评估比准价的60%（上限每平方米6000元，下限每平方米4200元）计价；超出面积在10平方米外部分，按征地房屋补偿方案批复公告之日安置性质住宅商品房市场评估比准价的85%（下限每平方米4200元）计价；

1. 营业、办公、工业用房按第二十八条、第二十九条产权调换为安置性质住宅商品房的，购房款均按征地房屋补偿方案批复公告之日市场评估比准价的85%确定；

（三）房屋所有权人定位的产权调换房屋建筑面积不足协议应安置建筑面积的，不足部分建筑面积按征地房屋补偿方案批复公告之日安置性质住宅商品房市场评估比准价的85%予以退购。

（四）安置性质住宅商品房层次、朝向差价待交付时另行按实结算。

第四十五条 宗教、庙宇、祠堂等其他特殊用房按照《温州市区宗祠寺观教堂等房屋征收与补偿的若干意见（试行）》（温政办〔2016〕95号）执行。

第四十六条 下列建筑物属合法或可视为合法的，不予产权调换，不纳入签约腾空奖励、临时安置费和搬迁费的计算范围，由实施单位根据评估机构评估确定的建造成本实行一次性货币补偿：

（一）多业主的公寓楼由业主自行出资建设的停车棚、门卫室等公寓楼配套建筑或抬（扩）建的附属建筑；

（二）地下层（地下室）、架空层、停车棚等与房屋主体建筑有关的附属建筑；

（三）其他与前述情形类似或非常规结构的建筑。

第四十七条 房屋所有权人可就下列财产持相关凭证向实施单位申请补助，补助标准如下：

（一）单相电表每只补助210元，三相电表每只补助700元；

（二）固定电话凭报停或移机证明，每台给予补助108元；

（三）有线电视凭有线电视站证明，每户给予补助300元；

（四）独立报装的水表每只补助780元；

（五）宽带网络凭报停或移机证明，每户给予补助158元。

上述标准如有调整的，由区人民政府另行公布实施。

第四十八条 藤桥镇、山福镇（含鹿城轻工产业园区管委会）涉及征地房屋补偿的，相关结算价格另行确定。

第四十九条 本细则自2019年8月1日起施行。《关于对温州市鹿城区产权调换期房安置房实施收购的若干规定（试行）》（温鹿政办〔2017〕28号）、《温州市鹿城区集体土地上房屋征收补偿实施细则》（温鹿政办〔2018〕53号）同时废止。

本细则施行前已作出征地房屋补偿方案批复的项目，继续按照原有规定执行。其他征地房屋补偿相关政策与本细则不一致的，以本细则为准。