

# 龙泉市人民政府文件

龙政发〔2022〕35号

## 龙泉市人民政府 关于印发《龙泉市国有土地上房屋征收与补偿 实施细则》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，市政府直属各单位：

《龙泉市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》已经市政府第十一次常务会议通过，现印发给你们，请遵照执行。

龙泉市人民政府

2022年11月24日

（此件公开发布）

# 龙泉市国有土地上房屋征收与补偿实施细则

为规范国有土地上房屋征收补偿工作，保障被征收人的合法权益，推进我市国有土地上房屋征收工作顺利进行，根据《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》等有关规定，结合本市实际，制订本细则。

## 一、住宅用房的征收补偿

征收住宅用房，被征收人可选择货币补偿，也可选择产权调换。被征收房屋的价值，由具有资质的房地产价格评估机构按照国有土地上房屋征收相关评估规定评估确定。对被征收房屋价值的补偿，不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。被征收房屋内装饰装修及附属物价值，按照龙泉市房屋征收重置价格等相关补偿最新标准的文件执行，具体在房屋征收补偿方案中确定。

### （一）个人住宅房屋的补偿

1. 被征收人选择货币补偿的，以市场评估价为标准，由征收人对被征收人给予补偿。

2. 被征收人选择房屋产权调换的，由市政府提供用于产权调换的房屋，并与被征收人结算被征收房屋价值和用于产权调换房屋价值的差价。

3. 被征收人选择房屋产权调换的，产权调换的可安置面积，以被征收房屋合法建筑面积为基数（被征收人要求安置房建筑面

积小于被征收房屋建筑面积的除外），被征收人可增购 27 平方米（含公摊）安置房面积，再向建筑面积最接近的安置用房套型上靠确定；被征收房屋合法面积超过最大安置房套型面积的，可以选择一套以上安置房，被征收人最多可增购 45 平方米（含公摊）安置房面积。安置房面积（被征收合法建筑面积加增购面积）部分的价格按房屋征收决定公告之日安置房评估价计价，超出部分按安置房交房时的同类地段商品房市场评估价计价。如被征收人自愿放弃选择多套安置用房，多出的合法建筑面积按货币补偿标准予以补偿。

#### 4. “户”的认定

被征收人以合法有效的房屋产权证（不动产权证）或者经调查、认定出具的产权认定材料计户。被征收房屋属于共有产权的，以共有权人作为一户予以补偿安置。

#### （二）直管公有住宅房屋

1. 房屋合法的承租人符合房改政策规定的，按房改政策购房后，市政府对其按照被征收人予以补偿。

2. 房屋合法的承租人未按房改政策购房或不符合房改政策，但符合保障性租赁住房政策的，依规定纳入保障范围。

3. 房屋合法的承租人未按房改政策购房或不符合房改政策，也未与被征收人解除租赁关系的，由市政府组织市公房管理部门另行提供承租房屋。

市公房管理部门负责做好直管公房的腾空工作。

### （三）单位自管住宅用房

1. 房屋合法的承租人符合房改政策规定的，按房改政策购房后，市政府对其按照被征收人予以补偿。

2. 房屋合法的承租人未按房改政策购房或不符合房改政策，但符合保障性租赁住房政策的，依规定纳入保障范围。

3. 房屋合法的承租人未按房改政策购房或不符合房改政策，也未与被征收人解除租赁关系的，由市政府组织相关主管部门依法落实安置、腾空工作。

各房屋产权所属单位负责做好自管公房的腾空工作。

### （四）其它房屋的补偿

法律、法规对征收军事设施、华侨房屋、教堂、寺庙、文物古迹、历史文化保护区内的建筑物等另有规定的，依照有关的法律、法规执行。

### （五）搬迁、临时安置的补偿

1. 搬迁费：被征收人选择货币补偿的，给予一次搬迁费，被征收人选择房屋产权调换的，按同一标准给予二次搬迁费。具体按照龙泉市房屋征收重置价格等相关补偿最新标准的文件执行。

2. 临时安置费：被征收人选择货币补偿的，一次性支付六个月的临时安置费。具体按照龙泉市房屋征收重置价格等相关补偿最新标准的文件执行。

被征收人选择房屋产权调换，自行解决周转用房的，房屋征收部门向被征收人支付从其搬迁之月起至安置房交付后六个月的

临时安置费。房屋征收部门超过过渡期限未交付用于产权调换房屋的，应当自逾期之月起按照龙泉市相关补偿最新标准的二倍支付临时安置费；房屋征收部门提供周转用房的，不支付临时安置费；但是，超过过渡期限未交付用于产权调换房屋的，除继续提供周转用房外，还应当自逾期之月起按照龙泉市相关补偿最新标准支付临时安置费。

3. 搬迁费、临时安置费根据被征收房屋的合法建筑面积计算，具体按照龙泉市房屋征收重置价格等相关补偿最新标准的文件执行。

#### （六）补助

1. 分摊面积补助：产权调换的安置用房有电梯设置的，予以被征收人一定面积的分摊面积补助。

（1）安置用房每单元设置一部电梯的，按安置用房建筑面积的 5%进行补助（补助价值算式：安置用房建筑面积 × 5% × 安置房评估单价）。

（2）安置用房每单元设置二部电梯的，按安置用房建筑面积的 7%进行补助（补助价值算式：安置用房建筑面积 × 7% × 安置房评估单价）。

2. 导向补助：根据征收区块实际情况，依据补偿协议签约率高低，按房屋评估价值（不含装饰装修及附属物价值）的一定比例给予适当的补助，具体在房屋征收补偿方案中确定。

#### （七）奖励

1. 协议签约奖：被征收人在补偿方案规定签约时间内签订协

议的，根据被征收房屋的合法建筑面积，给予被征收人一定金额的奖励（按照阶梯式的签约时限奖励，具体在房屋征收补偿方案中确定）。

2. 腾空搬迁奖：被征收人在补偿方案规定时间内腾空房屋并经实施单位验收合格的，根据被征收房屋的合法建筑面积，给予被征收人一定金额的奖励，具体在房屋征收补偿方案中确定。

#### （八）“住改非”的认定与补偿

##### 1. “住改非”的认定

（1）1990年4月1日以后将临街（路）底层住宅房屋改作经营性用房；

（2）被征收人提供合法有效的营业执照，且营业执照上标明的营业地点为被征收房屋；

（3）办理税务登记并具有与正常经营相关的纳税凭证；

（4）在房屋征收决定公告发布之日前连续经营两年以上（含两年）。

##### 2. “住改非”面积的认定

经认定改变用途房屋按第一自然间实际进深计算建筑面积。

##### 3. “住改非”的补偿

（1）“住改非”房屋按原法定用途进行补偿后，再给予按照经营性用房的评估价值与原法定用途的评估价值的差的30%给予补偿，但是原法定用途住宅评估价值加上补贴之和不超过经营性用房的评估价值；

(2) 对造成的停产停业损失，按被征收经营性用房评估价值的 5% 计算，给予被征收人一次性经济补偿。征收决定公告发布时已停产停业闲置的，不予补偿。

### (九) 优惠政策

1. 低收入住房困难家庭补偿：被征收人属于低收入住房困难家庭（住房困难家庭认定时，市内另有住房的合并计算），被征收房屋建筑面积少于 45 平方米的，经审查，在征收红线范围内公示无异议后，被征收人选择货币补偿的，按 45 平方米建筑面积的房屋进行补偿；被征收人选择产权调换的，用于产权调换的建筑面积不小于 45 平方米，被征收人对 45 平方米建筑面积以内或者被征收房屋价值以内部分不支付房款，对超过 45 平方米建筑面积且超过被征收房屋价值的部分，经价格计算后，结清差价。被征收人再次申请住房保障时，45 平米建筑面积（选择货币补偿情形的）或用于产权调换房屋的建筑面积计入其家庭建筑面积的核定范围。

2. 被征收人属于残疾人的，按照扶助残疾人的相关政策执行。

3. 被征收人购买商品房的，符合享受有关税收优惠政策条件的，具体按照有关规定执行。

## 二、商业、办公用房的征收补偿

征收商业、办公用房，被征收人可选择货币补偿，也可选择产权调换。选择产权调换的，征收部门与被征收人计算、结清被征收房屋价格与用于产权调换房屋价格的差价。产权调换的可安

置面积，以被征收房屋合法建筑面积为基数（被征收人要求安置房建筑面积小于被征收房屋建筑面积的除外），向建筑面积最接近的安置用房套型确定，安置房面积（被征收合法建筑面积）部分的价格按房屋征收决定公告之日安置房评估价计价，超出部分按安置房交房时的同类地段商品房市场评估价计价。

1. 被征收房屋价值：由具有资质的房地产价格评估机构按照国有土地上房屋征收相关评估规定评估确定。1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行前将住宅房屋改作商业、办公用房，并以改变后的用途延续使用的，按照改变后的用途确定。按照改变后的用途补偿被征收人的，对被征收人给予的补偿中应当扣除被征收人依法应当补交的土地收益金。

被征收房屋内装饰装修及附属物价值，按照龙泉市房屋征收重置价格等相关补偿最新标准的文件执行，具体在房屋征收补偿方案中确定。

2. 搬迁费：选择货币补偿的，给予每户一次搬迁费，选择房屋产权调换的，一次性给予每户二次的搬迁费，具体按照龙泉市房屋征收重置价格等相关补偿最新标准的文件执行。

特种机械设备搬迁费由具有相应资质的评估机构评估确定。

3. 临时安置费：房屋征收部门一次性支付六个月的临时安置费，具体按照龙泉市房屋征收重置价格等相关补偿最新标准的文件执行。

4. 协议签约奖：被征收人在规定签约时间内签订协议的，根

据被征收房屋的合法建筑面积，给予被征收人一定金额的奖励（按照阶梯式的签约时限奖励，具体在房屋征收补偿方案中确定）。

5. 腾空搬迁奖：被征收人在规定时间内腾空房屋经实施单位验收合格的，根据被征收房屋的合法建筑面积，给予被征收人一定金额的奖励，具体在房屋征收补偿方案中确定。

6. 停产停业损失补偿：对征收商业、办公用房造成的停产停业损失，给予被征收人一次性经济补偿。补偿标准为按被征收房屋价值的 5% 计算。征收决定公告发布时已停产停业闲置的，不予补偿。

### **三、工业用房的征收补偿**

征收工业用房，被征收房屋的用途以土地使用权证和房屋所有权证或不动产权证上标明的用途为准。对于土地使用权证和房屋所有权证上标明的用途不一致、土地使用权证或房屋所有权证不全或者未经产权登记的房屋，由市人民政府组织有关部门依法进行调查、认定和处理。征收工业用房的安置方式，具体在房屋征收补偿方案中确定。

1. 被征收房屋价值：按照房屋重置价结合成新及土地评估价之和补偿。被征收房屋内装饰装修及附属物价值，按照龙泉市房屋征收重置价格等相关补偿最新标准的文件执行，具体在房屋征收补偿方案中确定。

2. 搬迁费：根据被征收合法房屋建筑面积给予搬迁费，按照龙泉市房屋征收重置价格等相关补偿最新标准的文件执行，具体在房屋征收补偿方案中确定。

特种机械设备搬迁费由具有相应资质的评估机构评估确定。

3. 临时安置费：根据被征收合法房屋建筑面积给予一次性支付六个月的临时安置费。具体在房屋征收补偿方案中确定。

4. 停产停业损失补偿：征收工业用房造成停产停业损失的，给予被征收人一次性停产停业损失经济补偿。补偿标准为按被征收房屋价值的 5% 计算。

5. 协议签约奖：被征收人在规定签约时间内签订协议的，根据被征收房屋的合法建筑面积，给予被征收人一定金额的奖励（按照阶梯式的签约时限奖励，具体在房屋征收补偿方案中确定）。

6. 腾空搬迁奖：被征收人在规定时间内腾空房屋经实施单位验收合格的，根据被征收房屋的合法建筑面积，给予被征收人一定金额的奖励，具体在房屋征收补偿方案中确定。

7. 奖励：被征收人在征收决定的规定期限内签订协议并腾空验收的，给予被征收房屋价值的 30% 奖励。

#### **四、住宅房屋用于生产经营的认定和补偿**

1990 年 4 月 1 日以后将合法住宅房屋底层用于生产经营，有营业证照，依法纳税，在房屋征收决定公告发布前连续经营两年以上（含两年），且相应证照上标明的地点为被征收房屋的，给予相应停产停业补偿（享受过“住改非”的相应部分房屋不再重复享受），具体补偿标准在房屋征收补偿方案中确定。

## 五、住宅房屋用于宾馆、酒店等经营性用房的认定、奖励和补偿

1990年4月1日以后将合法住宅房屋用于宾馆、酒店等经营性用途，有营业证照，依法纳税，尚在生产经营，且相应证照上标明的地点为被征收房屋的，在征收决定的规定期限内签订协议并腾空的，给予相应奖励。对实际用于宾馆、酒店等经营的房屋面积部分，因征收造成停产停业损失的，按经营性用房予以价值评估，给予被征收人经营性用房价值的5%的一次性经济补偿（享受过“住改非”、生产经营补助政策的相应部分房屋不再重复享受），征收决定公告发布时已停产停业闲置的，不予补偿。具体在房屋征收补偿方案中确定。

六、龙海市行政区域内因公共利益需要实施国有土地上房屋征收的，适用本细则。

七、本实施细则自2023年1月1日起施行。《龙海市市区国有土地上房屋征收与补偿若干规定》（龙政办发〔2015〕113号）同时废止。

---

抄送：市委各部门，市人大办，市政协办，市人武部，市法院，市检察院。

---

龙泉市人民政府办公室

2022年11月30日印发

---