

# 温州市鹿城区人民政府办公室文件

温鹿政办〔2025〕29号

## 温州市鹿城区人民政府办公室 关于印发温州市鹿城区征收集体土地房屋 补偿实施细则的通知

各街道办事处、镇人民政府，区政府直属各单位：

《温州市鹿城区征收集体土地房屋补偿实施细则》已经十届区政府第56次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

温州市鹿城区人民政府办公室  
2025年10月20日



（此件公开发布）

# 温州市鹿城区征收集体土地房屋补偿实施细则

为规范鹿城区范围内征收集体土地房屋（工业、仓储除外）补偿工作，保障当事人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《浙江省土地管理条例》《温州市市区征收农民集体所有土地管理办法》（2020年第7号市政府令）、《温州市区征收集体土地涉及住宅用房补偿办法》（温政办〔2025〕27号）等有关规定，结合我区实际，制定本细则。

## 一、调查登记

（一）合法产权房屋的权属、面积和用途以不动产权属登记的内容确定。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。

（二）对未依法取得房屋权属登记证书的未经登记房屋应以有固定界址、可独立使用的建筑为基本单元进行入户调查登记，面积以实地测量为准。未经登记房屋调查认定结果作为签订房屋补偿协议或作出征地补偿安置决定的依据。

（三）征地范围内同一被补偿人名下有多处合法产权房屋的，按权属登记证书个数分别计户；同一被补偿人同时有合法产权与未经登记房屋的，未经登记房屋应与用途相同的合法产权房屋合并计户；同一被补偿人及其配偶的多处未经登记房屋均未办理房屋权属登记的，用途相同的未经登记房屋均合并计户。

（四）被补偿人应与实施单位确认相关文书有效送达地址（包

括电子送达地址)。被补偿人已填写送达地址确认书的,实施单位可以按照确认书上的地址予以送达。被补偿人变更送达地址的,应以书面的方式告知实施单位。

(五)实施单位因征地房屋补偿调查、签约等工作需要,需对被补偿人及其相关人员的不动产、户籍等信息进行核查的,相关部门应予配合。

## **二、房屋评估**

(一)原旧房与安置房的相关价格、价值等,由房地产价格评估机构按规定评估确定。可视为合法未经登记房屋的价值原则上按相同用途合法产权旧房评估价扣减2%(上限每平方米200元)评估确定。

(二)征地预公告发布后,房地产价格评估机构由各被补偿人在报名的机构中共同协商选定。规定期限内不能协商选定的,采取摇号、抽签等随机方式或者按照少数服从多数的原则投票确定。

## **三、补偿安置方式**

被补偿人可以选择货币补偿,也可以选择产权调换。选择货币补偿的,对原旧房按市场评估价值予以补偿;选择产权调换的,由实施单位在征地房屋补偿安置方案确定的就地就近或异地安置区块按以下规定予以安置。

(一)合法及可视为合法住宅房屋产权调换应安置建筑面积按下列方式之一确定:

1. “合法面积”安置：可按原合法及可视为合法旧房套内面积的 1.25 倍计算应安置建筑面积。

2. “一翻三”安置：被补偿人系征地范围内属地村集体经济组织成员且在 2016 年 11 月 30 日前为农业户口，其宅基地属原始取得的，可按合法房屋宅基地建筑基底面积乘三的 1.25 倍计算应安置建筑面积。

被补偿人系在职或退休公务员（不含聘任制）、事业人员或国企正式职工的，不适用“一翻三”安置。

3. “人均保底”安置：户籍登记在被征地房屋内的被补偿人根据上述第 1 或第 2 点就高计算的面积与户内成员在市区范围内另有房产面积合并后仍未达到户内人均 30 平方米的，可按户内人均 30 平方米扣减另有房产面积计算应安置建筑面积。

（二）合法及可视为合法营业、办公用房产权调换应安置建筑面积按原旧房建筑面积确定。

在房源许可情况下，也可以营业、办公用房货币补偿权益（不含临时安置费、搬迁费）根据住宅安置房比准价按等值折算的方式，将合法及可视为合法营业、办公用房产权调换为住宅房屋安置。

#### **四、住宅面积增购**

（一）未经登记住宅房屋不属于可视为合法但符合下列情形之一的，实施单位可根据相关凭证记载的面积和对应部位房屋现状面积按就低的 1.25 倍给予被补偿人额外增购住宅安置房建筑

面积：

1. 未办理土地使用权登记，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）住宅房屋被补偿人可按户申请增购住宅安置房建筑面积 50 平方米。

## 五、安置价格结算

（一）住宅房屋实行就地就近产权调换的，安置房价格按下列规定结算：

1. 与旧房合法及可视为合法面积相等部分，按安置房与旧房比准价差价的 30%（下限每平方米 600 元）计价。1.25 倍系数增加的面积，按安置房比准价的 20% 计价。

2. “一翻三”或“人均保底”应安置建筑面积较“合法面积”安置增加的部分，按安置房比准价的 60%（上限每平方米 6000 元）计价。

3. 额外增购面积按安置房比准价的 60%（上限每平方米 6000 元）计价。

4. 户均增购面积按征地房屋补偿安置方案公布之日或通知房

屋交付结算时安置房比准价就低的 80%计价。

5. 实际交付的安置房建筑面积超出协议应安置建筑面积的套型差，在 10 平方米以内的部分按安置房比准价的 30%计价；在 10 平方米以外的部分按征地房屋补偿安置方案公布之日或通知房屋交付结算时安置房评估比准价就低的 80%计价。

6. 原合法及可视为合法旧房评估单价（含室内装饰装修等）与评估比准价的差价、安置房的层次与朝向差价，均在安置房交付时按实结算。

（二）住宅房屋实行异产权调换的，按下列规定执行：

1. 先采取模拟就地就近安置（以下简称模拟安置）的方式确定应安置建筑面积和该部分面积应缴购房差价款，再根据比准价通过等值置换方式将模拟安置面积换算为异地应安置面积，应缴购房差价款保持不变。

2. 模拟安置时可结合项目实际情况给予提前享受 10 平方米套型差（具体按征地房屋补偿安置方案相关规定执行），提前享受的，实际安置建筑面积超出协议应安置建筑面积部分，按征地房屋补偿安置方案公布之日或通知房屋交付结算时异地安置房比准价就低的 80%计价。其余参照就地就近安置执行。

（三）营业、办公用房实行产权调换的，安置房协议应安置建筑面积部分与原旧房按评估价结算差价，超出协议应安置建筑面积的部分，按征地房屋补偿安置方案公布之日或通知房屋交付结算时安置房比准价就低的 80%计价。若等值折算住宅安置的，

安置房的层次与朝向差价，均在安置房交付时按实结算。

## 六、搬迁费补偿

搬迁费根据合法及可视为合法旧房建筑面积结合征地房屋补偿安置方案规定的具体标准计算。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。

## 七、临时安置费补偿

临时安置费根据合法及可视为合法旧房建筑面积结合征地房屋补偿安置方案规定的具体标准计算。其中住宅房屋每户每月低于 675 元的，按 675 元计算。实行货币补偿的，临时安置费一次性计算 6 个月。实行产权调换的，按如下规定处理：

（一）过渡期限为被补偿人腾空房屋并交付验收合格之月起 24 个月，安置房为高层建筑（指总层数十层以上的住宅建筑或建筑高度超过二十四米的非住宅建筑）的过渡期限为 36 个月。

（二）实施单位逾期未提供安置房的，自逾期之月起按逾期当年标准的二倍支付临时安置费。其中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。安置房装修期临时安置费按交付当年标准一次性计算 6 个月。

过渡期间周转房原则上由被补偿人自行解决。由实施单位提供周转房的不支付临时安置费，但逾期未提供安置房的，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。

（三）实施单位公告通知办理安置房交付结算手续后，临时

安置费即停止计发。

## **八、签约腾空奖励**

合法及可视为合法住宅、营业、办公房屋被补偿人在规定的期限内签约并腾空房屋交付验收合格且选择产权调换的，可按旧房市场评估比准价的 3%（上限每平方米 300 元）给予签约腾空奖励，具体以征地房屋补偿安置方案规定为准。

## **九、停产停业损失补偿**

合法及可视为合法营业、办公房屋因搬迁造成的停产停业损失，按旧房市场评估价值的 5% 给予一次性补偿。

## **十、不合格“住改商”补助**

合法及可视为合法住宅房屋现状作营业使用，被补偿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）原底层合法及可视为合法房屋部分符合“住宅变更营业用房”条件，但实际改变功能面积超出符合“住宅变更营业用房”在建筑面积 20 平方米以内的部分，可按旧房住宅功能市场评估价的 20% 给予一次性经济补助。

（二）原合法及可视为合法房屋均不符合“住宅变更营业用房”条件，但截至征地房屋补偿安置方案公布之日已取得商业营业执照 1 年以上，且有效期累计已达到 15 年、10 年、5 年之一或者至征地房屋补偿安置方案公布之日已连续有效满 10 年、5 年、3 年之一的，其底层改变功能建筑面积在 20 平方米以内的部分可

对应按旧房住宅功能市场评估价的 20%、15%、10%给予一次性经济补助。

## **十一、分户分套**

（一）共有房屋的被补偿人（夫妻共有除外）选择产权调换住宅安置、若按各自份额可安置建筑面积均达到 60 平方米的，可给予申请分户签约。申请分户签约的应凭实施单位公函对共有人之间相互认可各自份额可自行处置的约定共同委托公证机构进行公证。共有房屋分户签约的，搬迁费、临时安置费保底政策及 10 平方米内套型差、户均增购等仍按分户前只享受一次。

（二）被补偿人应安置建筑面积达到住宅安置房最小标准套型面积二倍但未超过最大标准套型面积的，被补偿人可选择分套安置，超过最大标准套型面积的，应当实行分套安置。实行分套安置的，在签约期限内应根据标准套型确定所分套型，按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。未在签约期限内确定所分套型的，安置套型由实施单位指定。

## **十二、认购定位**

（一）产权调换安置房认购定位前被补偿人应在实施单位规定的期限内按照协议约定缴纳购房款。安置房认购定位时，实施单位应当先组织按期签约搬迁的被补偿人按照缴款情况分批以抽签方式进行认购定位，再组织其余被补偿人按照缴款情况分批以腾空房屋先后顺序依次进行认购定位。

（二）安置房认购定位通知发出后，被补偿人未在规定时间内

参加认购定位的，实施单位可通过摇号或直接指定等方式确定安置房源并告知被补偿人。

### 十三、住房保障安置

鹿城区户籍的住宅房屋被补偿人符合下列条件之一，可申请以人均住房保障方式给予产权调换住宅安置（计入人均的户内成员在市区范围内另有房产面积合并计算），保障房源由实施单位指定。

（一）被补偿人属民政部门核定的低收入人群（指特困、低保、低保边缘）且共同家庭成员人均住房建筑面积低于 18 平方米的，可按人均 18 平方米且总面积不小于 45 平方米建筑面积予以保障，并按下列规定之一计算购房差价：

1. 原旧房属合法及可视为合法的，住宅安置房与原旧房合法及可视为合法建筑面积相等部分（小于 45 平方米的，按 45 平方米计）不结算新旧房差价，人均总面积超出上述面积部分按安置房比准价的 60%（上限每平方米 6000 元）计价。

2. 原旧房均不属于合法及可视为合法的，住宅安置房 45 平方米以内部分按安置房比准价的 40%（上限每平方米 3800 元）计价，人均总面积超出 45 平方米部分按安置房比准价的 60%（上限每平方米 6000 元）计价。

（二）被补偿人系征地项目属地村集体经济组织成员：

1. 持有土地使用权证但地上无合法及可视为合法房屋的，可按人均 30 平方米建筑面积以安置房比准价的 60%（上限每平方米

6000 元) 优惠购买安置房。

2. 未取得土地使用权证且其旧房均不属合法及可视为合法建筑的, 可按人均 18 平方米建筑面积以征地房屋补偿安置方案公布之日或通知房屋交付结算时安置房比准价就低的 80% 优惠购买安置房。

(三) 住房保障采取异地安置的, 则参照本细则“安置价格结算”第(二)项第 1 点先模拟就地就近安置、再换算为异地应安置面积。

(四) 住房保障安置不享受套型差优惠, 实际交付的安置房建筑面积超出协议应安置建筑面积的, 超出部分按征地房屋补偿安置方案公布之日或通知房屋交付结算时安置房比准价就低计价。住宅安置房的层次与朝向差价, 均在安置房交付时另行按实结算。

#### 十四、宅基地安置

《温州市国土空间总体规划(2021 年-2035 年)》确定的城镇开发边界范围外单独选址项目征地涉及对藤桥镇、山福镇范围内合法及可视为合法住宅房屋实施补偿, 该项目属地的村庄规划已预留足量住宅建设用地, 被补偿人系属地村集体经济组织成员且未曾因征收拆迁等就宅基地上房屋享受过补偿或安置并符合宅基地建房其他条件, 在取得属地村集体经济组织另行安排宅基地选址书面意见的前提下, 被补偿人可放弃本细则规定的货币或产权调换、选择重新安排一处宅基地自行建房的方式安置。选择宅基

地安置的被补偿人因历史原因若名下有多处（含征地范围外）集体土地住宅房屋的（即“一户多宅”），必须合并统一采用宅基地建房安置方式。具体如下：

（一）被补偿人原合法及可视为合法房屋建筑面积均按重置价（结合成新，含房屋室内装饰装修）评估给予补偿。

（二）过渡期间周转由被补偿人自行解决，实施单位一次性计付6个月临时安置费及二次搬迁费。

（三）选择宅基地安置的，土地补偿费和安置补助费均由村集体经济组织享有。

（四）被补偿人应当根据农村宅基地建房相关要求申请报批宅基地、获批后自行出资建房。

（五）涉及征地范围外住宅房屋的，参照上述（一）、（二）项补偿，土地由村集体经济组织收回。

## **十五、义务教育入学资格**

住宅房屋被补偿人实行货币补偿或异地产权调换安置的，在征地房屋补偿安置方案公布之日被补偿人已出生的子女、孙子女、外孙子女的义务教育入学资格按下列规定处理：

（一）符合征地房屋补偿安置方案公布当年小学入学招生工作相关政策规定的，可保留原旧房所在地施教区小学入学资格。

（二）符合征地房屋补偿安置方案公布当年初中入学招生工作相关政策规定的，可自征地房屋补偿安置方案公布当年起保留3个学年的原旧房所在地施教区初中入学资格。

## 十六、附则

（一）本细则所述“被补偿人”指不动产权属证书记载的房屋所有权人，或未经登记建筑初始入户调查实施单位登记的房屋权利人。

（二）本细则所述“属地村集体经济组织成员”以农村集体经济组织按照法律规定确认并报乡镇人民政府、街道办事处和区农业农村主管部门备案的成员名册为准。

（三）被补偿人在2016年11月30日前因征地户籍已农转非、但仍系属地村集体经济组织成员的，若符合本细则“补偿安置方式”第（一）项第2点其他规定条件的，可给予享受“一翻三”安置。

（四）本细则所述“宅基地属原始取得”是指，房屋所占宅基地系被补偿人通过申请获批方式取得，或虽不属于申请获批、但地上常规结构房屋系被补偿人于1984年1月5日《城市规划条例》施行前建成并延续至今（期间因破损、坍塌等曾已灭失或拆建过的除外）而历史沿用取得的。

宅基地系被继承人以前述方式原始取得、后由被补偿人通过房屋继承一并取得宅基地使用权的，可参照原始取得处理。

（五）本细则所述“宅基地建筑基底面积”按下列规定确定：

1. 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；地上房屋已办理确权登记的，也可根据房屋登记记载的建筑占地确定。

2. 土地与房屋均未办理不动产权属登记，但现状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。

（六）人均保底或住房保障安置的，被补偿人应在征地房屋补偿安置方案规定的时间内向实施单位提交书面申请，并如实提供户内成员的户口簿、身份证、结婚证、不动产权属证书、既往住房变化情况说明等与人均住房面积核定有关的材料，未按期提供的视为放弃。隐瞒事实或提供虚假材料的，一经核实即不予享受人均保底或住房保障安置。被补偿人户内人口数与住房面积由实施单位根据《人均住房面积核定规则》进行核定。

（七）本细则所述营业用房包括符合“住宅变更营业用房”条件的房屋。“住宅变更营业用房”具体参照《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。

被补偿人应当在开展土地征收范围内房屋调查登记公告规定的时间内向实施单位如实提供住宅变更营业用房调查确定所需的有关材料，未按期提供的视为放弃。

（八）本细则所述“营业执照”期限计算中，若根据《关于调整营业执照照面事项的通知》（市监注发〔2022〕71号）规定已不再记载营业期限或变更为“永久经营”“长期”的，则以年报记录计算相关年限。因政府通知暂停办理相关手续致使商业营业执照无法延续的，暂停之日至征地房屋补偿安置方案公布之日期

间可计入一次性经济补助计算期限。

（九）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》（温政办〔2016〕95号）执行。

（十）下列建筑物不予产权调换，也不纳入签约腾空奖励、临时安置费和搬迁费的计算范围，但可给予相应补偿或补助：

1. 多业主的公寓楼由业主自行出资建设的停车棚、门卫室等用于公寓楼配套的建筑或抬（扩）建的附属建筑，地下层（地下室）、架空层、门台等与房屋主体建筑有关的附属建筑，其他与前述情形类似或非常规结构的建筑，若前述建筑属合法或可视为合法的，按重置价结合成新评估实行一次性货币补偿。

2. 其他不属于可视为合法的未经登记建筑，根据常规结构、简易结构、棚结构建筑分别按每平方米 200 元、100 元、50 元给予一次性货币补助。

（十一）被补偿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：

1. 单相电表每只补助 210 元，三相电表每只补助 700 元。
2. 固定电话凭报停或移机证明，每台给予补助 108 元。
3. 有线电视凭有线电视站证明，每户给予补助 300 元。
4. 独立报装的水表每只补助 780 元。
5. 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。

（十二）被补偿人实行产权调换的，原旧房除临时安置费、搬迁费外的相关补偿、奖励、补助款项均转为安置房购房款。

被补偿人实行货币补偿且按期腾空的，补偿、补助等款项自项目腾空截止期限届满之日起 3 个月内支付；未按期腾空的，自实际腾空交付验收合格之日起 3 个月内支付。

（十三）实施单位与被补偿人在征地房屋补偿安置方案确定的签约期限内达不成协议或房屋所有权人不明确的，由区人民政府按规定作出征地补偿安置决定。

征地补偿安置决定作出前由实施单位将拟定的补偿安置决定方案送达被补偿人。被补偿人应当自补偿安置决定方案送达之日起 15 日内提出意见并选择补偿方式，逾期未选择的，补偿方式由征地补偿安置决定确定。

（十四）本细则自 2025 年 11 月 20 日起施行。《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 号发布，温鹿政办〔2020〕11 号修订）同时废止。本细则施行前征地补偿安置方案已确定并公布的项目，继续按照原有规定程序执行。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。

附件：人均住房面积核定规则

## 附件

# 人均住房面积核定规则

## 一、人口数核定

原则上以被补偿人（以下称申请人）《户口簿》中在征地预公告发布之日一年前即已登记在册、且至征地预公告发布之日仍未迁出或注销的申请人本人及其单方直系血亲、配偶人数为依据。

有下列情形之一的申请人单方直系血亲及配偶可增加计入人口数：

（一）在征地房屋补偿安置方案公布之日前已出生申报将户籍登记在申请人户的新生儿。

（二）与申请人户口分立但登记地址一致，且至征地预公告发布之日未迁出或注销的人员。

（三）原登记在申请人《户口簿》中，但因仍在部队服役户口尚未迁回（退伍或转业后户籍已迁往他处的除外）或仍在服刑期间户籍被注销的人员。

（四）原登记在申请人《户口簿》中，因就学将户籍迁往所在学校的在读学生（已毕业未迁回的除外）。

## 二、住房面积核定

计入申请人户人口数人员在温州市区范围内的下列房产（面积）应纳入核定范围：

（一）原始取得或以继承、析产或赠与方式取得的自建房、福利房、房改房、经济适用房等（含已转让）。

（二）前述第（一）项所列房屋因征收拆迁、危房解危等获得的安置房（含已转让）或待安置面积。

实行货币等其他方式安置或尚未签约的，均仍按产权调换可安置的最大面积核定。

（三）承租的国家直管或单位自管公有住房（按市场价租赁的除外）。

（四）现名下（含已签订买卖合同并备案的期房）或至征地预公告发布之日转让未满5年的商品房、二手房等（含非住宅）。

上述房产中的非住宅由项目依法选定的评估机构出具评估价格，折算成同地段住宅面积纳入核定范围。

---

抄送：区委各部门，区人大常委会、政协办公室，区人武部，区法院，  
区检察院，各群众团体。

---

温州市鹿城区人民政府办公室

2025年10月20日印发

---