

温州市人民政府办公室文件

温政办〔2025〕27号

温州市人民政府办公室 关于印发温州市区征收集体土地涉及住宅用房 补偿办法的通知

各县（市、区）人民政府，市各有关单位：

《温州市区征收集体土地涉及住宅用房补偿办法》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

温州市人民政府办公室

2025年4月24日

（此件公开发布）

温州市区征收集体土地涉及住宅用房补偿办法

为维护征收集体土地范围内住宅用房所有权人（简称被补偿人）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》等有关规定，结合温州市区实际，制定本办法。

一、适用范围

因公共利益需要，在本市市区范围内征收集体土地涉及住宅用房补偿安置的（简称征地住宅补偿），适用本办法。

二、补偿范围

征地住宅的权属、建筑面积和用途，以不动产权属证书或者其他合法有效凭证记载的内容确定。

经认定视为合法建筑应当给予补偿，经认定未超过批准期限的临时建筑按重置价结合批准期限的剩余年限给予适当补偿。经认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿。

征地补偿安置方案公告前由属地政府（功能区管委会）组织有关部门依法进行未经登记建筑的认定和处理，具体认定工作按照市和各区人民政府（功能区管委会）未经登记建筑认定的相关规定执行。

三、补偿内容

征地住宅补偿包括合法房屋（含视为合法建筑）价值的补偿（含室内装饰装修的补偿）和搬迁费、临时安置费的补偿，评估确

定合法房屋价值时应当扣减房屋基底占地涉及的征地安置补助费，房屋基底占地以外的补偿按照《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）等相关规定执行。

四、补偿方式

被补偿人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

符合国土空间规划以及市、区政府（功能区管委会）规定的其他条件的，可安排宅基地建房的方式进行补偿。宅基地建房补偿的相关规定由各区人民政府（功能区管委会）自行规定。

五、产权调换方式

被补偿人选择产权调换的，按下列方式计算应安置面积：

（一）“合法面积”安置。即按征地合法房屋面积确定应安置面积。

（二）“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，根据《关于进一步推进户籍制度改革的实施意见》（温政发〔2016〕26号）建立城乡统一户口登记制度前为农业户身份，且宅基地属原始取得或者继承取得该宅基地上房屋的，按合法房屋宅基地基底面积不超过三倍的标准确定应安置面积。

（三）“人均保底”安置。被补偿人根据本条第一或第二项确定的应安置面积仍未达到户内人均住宅建筑面积30平方米的，可申请按户内人均住宅建筑面积30平方米（计入人均的户内成员在市区范围内另有房屋合并计算）确定应安置面积。

六、价格结算

被补偿人选择产权调换的，产权调换房屋与原合法房屋原则上按市场评估价值结算差价。应安置面积与原合法房屋等面积部分，按两者市场评估比准价差价给予一定比例优惠；超出部分，按市场评估比准价一定比例计价。具体比例由各区政府（功能区管委会）自行规定。

七、搬迁费补偿

征地住宅的搬迁费按合法房屋面积结合搬迁费标准计算，且每户每次不低于 1000 元，具体参照国有土地上房屋征收补偿的相关标准执行。被补偿人选择产权调换的，搬迁费计算两次。

八、临时安置补偿

被补偿人选择产权调换的，过渡期限为被补偿人签约搬迁腾空并经验收合格之月起不超过 24 个月；产权调换房屋为新建高层建筑的，过渡期限为被补偿人签约搬迁腾空并经验收合格之月起不超过 36 个月。临时安置费按下列规定支付：

（一）被补偿人自行解决周转用房的，应当支付其签约搬迁腾空并经验收合格之月起至产权调换房屋交付后 6 个月内的临时安置费。

超过过渡期限未交付产权调换房屋的，应当自逾期之月起按照公布的最新标准的二倍支付临时安置费。

（二）提供周转用房的，不支付临时安置费。超过过渡期限未交付产权调换房屋的，除继续提供周转用房外，还应当自逾期之月起按照公布的最新标准支付临时安置费。

前款规定的高层建筑，是指总层数十层以上的住宅建筑。

九、货币补偿方式

被补偿人选择货币补偿的，按合法房屋的市场评估价确定货币补偿金额，并一次性支付 6 个月临时安置费。

十、房屋评估

合法房屋的价值，由具有法定资格的房地产价格评估机构以征地补偿安置方案确定并公布之日为价值时点评估确定。

征地预公告发布后，被补偿人应当协商选定房地产价格评估机构。在规定期限内不能协商选定的，按照少数服从多数的原则投票，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。具体参照《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》的有关规定执行。

房屋征收实施单位应当依法向被补偿人送达分户评估报告。

十一、奖励机制

被补偿人在规定的期限内签约、搬迁腾空并经验收合格，且选择产权调换的，可按合法房屋建筑面积给予奖励，奖励标准上限为 300 元/平方米，具体由各区人民政府（功能区管委会）自行规定。

十二、保障机制

（一）征地住宅的建筑面积小于最低补偿建筑面积，且被补偿人符合低收入住房困难家庭条件的，选择产权调换时可优先给予住房保障。产权调换房屋在最低补偿建筑面积以内部分不结算差价，超出部分可按市场评估比准价给予一定比例优惠购买。

温州市区最低补偿建筑面积不小于 45 平方米，具体由市政府根据本行政区域内居民生活水平和居住条件的变化调整并公布。

（二）被补偿人系征地范围内属地村集体经济组织成员，仅持有土地合法手续，或持有土地合法手续但房屋经认定均不属于视为合法建筑的，可申请按户内人均住宅建筑面积 30 平方米（计入人均的户内成员在市区范围内另有房屋合并计算）确定安置面积，并按市场评估比准价给予一定比例优惠购买。

（三）被补偿人系征地范围内属地村集体经济组织成员，房屋和土地均未取得合法手续且房屋经认定不属于视为合法建筑的，可申请按户内人均住宅建筑面积 18 平方米（计入人均的户内成员在市区范围内另有房屋合并计算）确定安置面积，并按市场评估比准价给予一定比例优惠购买。

十三、临时安置费标准

征收集体土地涉及住宅用房的临时安置费标准参照国有土地上房屋征收临时安置费标准执行。

十四、非住宅补偿

征收集体土地涉及非住宅房屋的补偿参照国有土地上房屋征收与补偿的相关规定。

十五、附则

（一）本办法第五条第三项、第十二条中涉及的具体申请材料、另有房屋情况、优惠购买价格等由各区人民政府（功能区管委会）

自行规定。

（二）本办法自 2025 年 6 月 1 日起施行。本办法施行前已发布征地补偿安置方案的按原有规定执行。各区政府（功能区管委会）按照本办法制定相应实施细则。各县（市）可参照执行。

（三）《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》（温政发〔2012〕19 号）和《温州市人民政府关于规范温州市区征收集体土地涉及房屋补偿工作的实施意见》（温政发〔2013〕101 号）同时废止。

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

2025 年 4 月 24 日印发
