

明溪县人民政府文件

明政〔2019〕7号

明溪县人民政府 关于印发《明溪县城区零星危险住房征收与 补偿实施方案》的通知

各乡（镇）人民政府，县有关单位：

经县政府研究，现将《明溪县城区零星危险住房征收与补偿实施方案》印发给你们，请认真组织实施。

明溪县人民政府

2019年12月23日

（此件主动公开）

明溪县城区零星危险住房征收与补偿实施方案

为消除城区危险住房安全隐患，保障群众住房安全。根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》（省政府令第 138 号）、中华人民共和国住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）、《明溪县国有土地上房屋征收与补偿办法》（明政〔2017〕7 号）、《明溪县城区国有土地上房屋征收与补偿安置指导意见（试行）》（明政〔2017〕8 号）等相关法律法规的规定，制定如下城区零星危险住房征收补偿实施方案：

一、房屋征收部门及实施单位

（一）房屋征收部门：明溪县住房和城乡建设局；

（二）征收实施单位：明溪县土地收购储备中心。

二、优先征收区域及对象

（一）低洼地且经鉴定为 D 级的危险住房；

（二）经鉴定为 D 级且属唯一住房的危险住房；

以上征收对象，经研究后视情况予以征收。

三、征收补偿与安置方式

危险住房征收采取“自愿申请、零星征收”的方式，分批次实施征收，被征收房屋以房屋所有权证作为征收补偿计户依据。

对低洼地且为唯一住房（以不动产登记中心查询为准），经鉴定为 D 级危房的，实施产权调换补偿或货币补偿；低洼地且经鉴定为 D 级危险住房，但非唯一住房的（以不动产登记中心查询为准），实施货币补偿。

（一）货币补偿方式

1. 协商方式和评估方式

协商方式：被征收房屋选择货币补偿标准为 3952 元/m²。

评估方式：以被征收房屋权属证书记载的有效面积为基数，根据《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）的规定进行评估后确定货币补偿价格。

2. 被征收房屋造成停产停业损失的，由双方依照相关法律、法规另行协商。

（二）产权调换方式

按照就近安置的原则，被征收人可选择康安小区、畔溪花园现有安置房源进行安置，安置房源按协议签订顺序实施选房。

上述两处安置房源安置完毕后，其余被征收人采取货币补偿安置方式。

1. 原则

（1）被征收人以房屋权属证书记载的建筑面积作为补偿安置依据，就近套靠安置房面积。房屋所有权证和土地使用权证齐全的住宅，按房屋所有权证记载的建筑面积认定补偿安置面积。安置房保留原土地性质不变，即原为划拨性质的，安置房保留划

拔性质；原为出让性质的，安置房保留出让性质。被征收房屋未办理所有权证的，按《明溪县城区国有土地上房屋征收与补偿安置指导意见》（试行）的规定进行认定、处理。

（2）以被征收房屋有效面积为基数，就近上靠选择安置户型，原则上上靠面积不超 15 m²（含 15 m²）。安置房建筑面积超过被征收房屋建筑面积 15 m²（含 15 m²）以内的，按（康安小区安置房按 2070 元/m²计价，畔溪花园安置房按 1976 元/m²计价）购买安置房；安置房建筑面积超过被征收房屋建筑面积 15 m² 以上的部分，按（康安小区安置房按 4141 元/m²计价，畔溪花园地块内安置房按 3952 元/m²计价）购买安置房。

（3）安置房的选择办法：在规定的协商期限内签订补偿安置协议的，采取：以先签订协议先选房确定选房的原则、同一时间签订协议并选择同一户型及房号的，通过协商或摇号确定选房的原则。

（4）安置房楼层调节系数：安置房以住宅安置楼层中间层房屋的价格定为均价。具体如下：

康安小区安置楼中间层为第 3 层，中间层以上每增加一层递增 20 元/m²计价；中间层以下每减少一层递减 20 元/m²计价，第 7 层减 40 元/m²。

畔溪花园安置房中间层为第 3 层，现有房源第 6 层加 20 元/m²计价；第 7 层减 40 元/m²计价。

2. 协商方式和评估方式

协商方式：以被征收房屋补偿安置面积为依据，实行“征一返一”，并根据被征收房屋结构补交安置房差价：框架结构 0 元/m²，砖混（砖木）结构 30 元/m²，木（土）结构 50 元/m²。

评估方式：根据《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）的规定委托房地产价格评估机构评估，以评估价作为房屋产权调换依据。如果被征收房屋以评估价确定补偿金额进行产权调换的，其安置房同样按评估价确定价值，根据两者的评估价进行补差。

四、其他补偿及过渡安置

（一）被征收房屋零星项目补偿标准按照《明溪县城关国有土地上被征收房屋零星项目补偿标准》协商补偿（具体如下表）

序号	项目	补偿单价	备注
1	砖砌民用灶	水泥面层 200 元/口	含烟道、烟囱
		瓷砖面层 350 元/口	含烟道、烟囱
		大理石面层 450 元/口	
		水泥面层 150 元/口	简易灶
2	液化气灶（台架）	水泥面层 250 元/m	
		瓷砖面层 300 元/m	
		大理石面层 350 元/m	
3	洗菜池、洗衣池、蓄水池	水泥面层 200 元/个	容积在 1 立方米以上
		瓷砖面层 300 元/个	
		大理石面层 450 元/个	
4	卫生间整体洗脸台	400 元/个	瓷砖、大理石面
5	浴缸	整体瓷器 1200 元/个	
		其他材料 600 元/个	
6	抽水马桶	300 元/个	坐式、蹲式

序号	项目	补偿单价	备注
7	楼地面	水泥面油漆 20 元 / m ²	
		缸砖面 30 元 / m ²	
		大理石面 45 元 / m ²	
		杉木、小拼木地板 50 元 / m ²	
		硬木架空地板 60 元 / m ²	
		金刚板 60 元 / m ²	
8	室内装修(水泥漆)	30 元 / m ²	
9	墙面瓷砖、墙裙	木质 40 元 / m ²	
		瓷砖面 30 元 / m ²	
		大理石面 40 元 / m ²	
10	天棚	塑扣板 30 元 / m ²	
		水泥漆 20 元 / m ²	
11	壁厨柜	水泥面层 150 元 / 个	
		瓷砖、铝合金门 250 元 / m ²	
		大理石面、铝合金门 300 元 / m ²	
		木质、铝合金门 200 元 / m ²	
12	门、窗	铝合金(含阳台)150 元 / m ²	
		阳台围护木质窗 50 元 / m ²	
13	防盗网	铝合金、不锈钢 60 元 / m ²	
		铁质 50 元 / m ²	
14	室外进户门	木质 150 元 / 扇	
		铁质 400 元 / 扇	
		不锈钢、铝合金 600 元 / 扇	
15	电表移装	220 元 / 户	
16	水表移装	150 元 / 部	
17	闭路移机	200 元 / 户	
18	电话移机	150 元 / 户	

(二) 被征收人过渡方式及临时安置费

1. 临时安置费：被征收人自行临时过渡安置，临时安置费按被征收房屋建筑面积（产权证记载建筑面积），以每月 8 元/m² 计算。

2. 支付期限：在签约期限内签订协议并搬迁的，过渡期限自签约期限结束之日起计算，超过签约期限签订协议搬迁的，过渡期限自搬迁之日起开始计算，按月支付临时安置费。被征收人选择在康安小区的，按实际过渡时间支付安置费，待安置房实际交房（以征收部门书面通知时间为准）之日，再支付 6 个月的临时安置费；畔溪花园安置楼和货币补偿安置的，一次性支付 6 个月临时安置费。

（三）搬迁补助、装修补偿及征收奖励政策

1. 搬迁补助费

按被征收房屋建筑面积（产权证记载建筑面积）计算，以 8 元/平方米的标准支付两次。

2. 装修补偿

产权调换房屋未进行初装修的按安置房面积给予每平方米 90 元的安置房装修补偿。

3. 征收奖励政策

低洼地房屋征收的，享受奖励政策。被征收人在接到征收通知之日起，协商方式选择货币补偿或者产权调换，在规定期限内与征收部门签订房屋征收补偿协议，并在协议签订后 10 日内将房屋移交给征收部门拆除的，经验收合格。给予以下奖励：

(1)协商方式选择货币补偿的

①一次性给予按时征收奖励 2 万元;

②再按被征收房屋补偿金额的 15%给予奖励。

(2)协商方式选择产权调换的

①一次性给予按时征收奖励 2 万元;

②再按被征收人合法有效建筑面积给予奖励 120 元/m²。

凡以评估方式补偿的或超过签约时限的签约,均不享受以上奖励政策。

(四) 其它事项

1. 涉及井窠、李坑垅等安置小区历史遗留问题的,且承诺今后不再享受“一户一宅”(含多层高层单元式住宅)政策的村民,按上述方案实施征收。已享受“一户一宅”(含多层高层单元式住宅)政策的村民,按照县政府专题会议纪要〔2017〕84号相关规定征收。

2. 凡是被征收人经民政部门、残联认定为“五保户、低保户、孤寡老人和重度残疾人”的,按户给予 2 万元的困难补助。

3. 本方案发布前,被征收人房产已经法院裁决析产分割、但产权证未办理变更登记的,以生效法律文书明确财产所有人分别办理房屋征收补偿安置手续,符合享受征收奖励政策的合并享受征收奖励政策。

五、征收批次及名单

由属地乡(镇)人民政府提出,按“一事一议”的原则明确

后，按本方案执行。

六、附则

（一）本方案未尽事宜，按国务院、省、市、县有关规定执行；

（二）本方案由明溪县住房和城乡建设局负责解释；

（三）本方案自印发之日起实施。

明溪县人民政府

2019年12月23日