

明溪县人民政府文件

明政〔2020〕11号

明溪县人民政府 关于印发《明溪县雪峰镇民主路棚户区改造项目（民主路280-2号）房屋征收补偿实施方案》的通知

雪峰镇人民政府，县有关单位：

经县政府研究，现将《明溪县雪峰镇民主路棚户区改造项目（民主路280-2号）房屋征收补偿实施方案》印发给你们，请认真组织实施。

明溪县人民政府

2020年9月1日

（此件主动公开）

明溪县雪峰镇民主路棚户区改造项目 (民主路 280-2 号) 房屋征收补偿实施方案

为优化城市规划布局，改善城区居住环境，拟对明溪县雪峰镇民主路棚户区改造项目（民主路 280-2 号）的房屋实施征收。为规范征收补偿安置行为，维护被征收人合法权益，保障项目顺利进行，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）、《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，制定如下房屋征收补偿及安置方案。

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

明溪县雪峰镇人民政府

二、签约期限：自 2020 年 9 月 1 日至 2020 年 9 月 10 日止。

三、征收范围与征收对象

（一）征收范围

明溪县雪峰镇民主路棚户区改造项目拟征收红线范围内的房屋为明溪县雪峰镇民主路 280-2 号范围内的国有土地上的所有房屋及附属物。（四至范围详见拟征收红线图）

（二）征收对象

民主路 280-2 号范围内 9 套房屋,涉及建筑面积 1146.35 m²,其中:8 套住房(公建 2 套单元房)及第一层综合楼(县一中)。

四、征收补偿与安置方式

本次征收范围内的房屋采取产权调换和货币补偿两种方式,被征收人可自行选择其中一种补偿安置方式,鼓励选择货币补偿。但被征收房屋属于以下情况的只作产权调换,不作货币补偿:

(一)被征收私有房屋的共有人对选择的安置方式不能达成一致意见的;

(二)被征收房屋产权有纠纷,权属不清或产权人下落不明的;

(三)被征收房屋设有抵押权的,抵押权人和抵押人未重新设立抵押权或抵押人未清偿债务的。

五、征收补偿与安置

(一) 货币补偿方式

被征收人可选择协商或评估方式

1. **协商方式:**以房屋权属证书记载的合法建筑面积为基数,被征收房屋选择货币补偿标准为 4592 元/m²。

2. **评估方式:**以房屋权属证书记载的合法建筑面积为基数,以评估价作为被征收房屋补偿依据。

(二) 产权调换方式

被征收人可选择协商或评估方式

1. 原则

(1) 按照就近安置的原则，被征收人原则上应选择拟在明溪县原县造纸厂地块内新建安置房（电梯房）作为安置房源，采用期房进行安置。安置房面积为 120 m²和 100 m²左右两种户型。被征收人以房屋权属证书记载的合法建筑面积作为安置房置换面积，就近套靠安置房安置面积。被征收一套房屋只能选择一套安置房。

(2) 置换安置房的土地性质：按原土地使用权证或不动产权证记载的土地性质保留不变，即原土地性质为划拨性质的，所置换安置房的土地性质保留划拨性质；原土地性质为出让性质的，所置换安置房的土地性质保留出让性质。

2. 协商方式

(1) 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；砖混结构 30 元/m²；木（土）结构 50 元/m²。

(2) 以房屋权属证书记载的合法建筑面积为依据，就近上靠选择安置户型，原则上上靠面积不超 15 m²（含 15 m²）。具体计算办法：

一是上靠面积 15 m²（含 15 m²）以内的按 2296 元/m²（类似地段房地产评估价的 50%）计价；

二是上靠面积 15 m²以上部分，按 4592 元/m²（类似地段房地产评估价）计价；

(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，通过摇号方式确定选房顺序号。

(4) 安置房楼层调节系数：安置房楼层调节系数：安置房楼层规模为 9 层以上（含 9 层）。

安置房规划为 16-18 层建筑的，以第 5 层至第 9 层为基数，不补楼层差价。第 10 层以上（含 10 层）楼层，每增加三层递增 20 元/m² 计价，顶层不加价；第 4 层以下（含 4 层）减 20 元/m²。

安置房规划为 9-11 层建筑的，以第 5 层为中间层，不补楼层差价。第 6 层以上（含 6 层）楼层，每增加三层递增 20 元/m² 计价，顶层不加价；第 4 层以下（含 4 层）减 20 元/m²。

安置房规划为其它楼层数的，按规划确定的楼层数另行制定楼层调节系数。

3. 评估方式

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。若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。

4. 安置房安置上靠户型

(1) 被征收房屋面积为 86-87 m² 的，上靠户型 100 m²。

(2) 被征收房屋面积为 100-106 m² 的，上靠户型 120 m²。

安置房方案以自然资源局审批的方案为准，户型面积以权证登记为准（含房屋公共分摊面积）。

六、其他补偿及过渡安置

(一) 零星项目补偿

被征收房屋室内二次装修及零星项目补偿标准按照《明溪县城城区国有土地上被征收房屋零星项目补偿标准》（明政文〔2015〕

38号) 协商补偿(具体如下表) 或者按照征收公告时点委托房地产价格评估机构评估确定的补偿金额。

序号	项目	补 偿 单 价	
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
		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
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) 被征收人临时安置费及过渡方式

1. **临时安置费:** 本次征收原则上由被征收人选择自行寻找周转用房, 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:** 一是被征收人选择货币补偿安置的, 一次性支付 6 个月临时安置费; 二是被征收人选择期房产权调换安置的, 在签约期限内签订协议并搬迁的, 过渡期限自签约期限至安置房实际交房之日止按实结算; 超过签约期限签订协议并搬迁的, 过渡期限自搬迁之日起开始计算, 按实支付临时安置费。过渡期限

最长不超过 36 个月，除不可抗力外，超过 36 个月的，房屋征收部门应从逾期之月起对被征收人支付双倍临时安置补助费。

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（房屋装修过渡费）。

（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计算，以 8 元/m²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 90 元/m²的安置房装修补偿。

3. 杂物间搬迁补助：经县一中核实后，实际有使用杂物间的被征迁户给予 1000 元/户的搬迁补助。

4. 征收奖励政策

被征收人在接到征收通知之日起，以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人签订房屋征收补偿协议，并在协议签订后 15 日内将房屋移交给征收人拆除的，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）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。

（五）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。

（六）本次征收施行预征收方式，房屋征收原则上实行“未户生效制”，待地块范围内所有产权人签订补偿协议后项目正式启动征收程序。

本意见仅适用明溪县民主路棚户区改造项目（民主路 280-2 号）范围内房屋征收补偿，未尽事宜，按国务院、省、市、县有关规定执行。

