明溪县人民政府文件

明政〔2024〕2号

明溪县人民政府
房屋征收公告

为进一步提升城市品质，改善居民生活环境，明溪县人民政府作出《房屋征收决定书》（明政〔2024〕1号），决定对下列范围的房屋实施征收。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）规定，现将有关事项公告如下:

一、建设项目：明溪县岭干低洼地带棚户区（东侧）改造项目。

二、征收范围：明溪县岭干低洼地带棚户区（东侧）改造项目征迁范围内所有房屋及其附属物(具体以征收范围红线图为准)。

三、房屋征收部门：明溪县住房和城乡建设局，办公地址：明溪县雪峰镇中山路846号，电话：8755955。

四、房屋征收实施单位：明溪县土地收购储备中心，办公地址：明溪县雪峰镇明珠路99号，电话：2866508；明溪县雪峰镇人民政府，办公地址：明溪县雪峰镇中山路655号，电话：2813746。

五、房屋征收补偿方案：详见附件。

六、签约期限：2024年1月17日至2024年3月4日。具体签约事宜由明溪县土地收购储备中心办理。被征收人应当在签约期限内与房屋征收部门签订补偿协议并腾空房屋完成搬迁。

七、因国有土地上房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

八、被征收人如不服《房屋征收决定书》（明政〔2024〕1号）的，可在本公告发布之日起60日内向三明市人民政府申请行政复议，或在六个月内向三明市中级人民法院提起行政诉讼。如向三明市人民政府提起行政复议的，相关申请材料递交或邮寄至三明市司法局（地址：三明市三元区崇桂新村龙泉大厦三楼）。

附件：明溪县岭干低洼地带棚户区（东侧）改造项目房屋征收补偿实施方案

明溪县人民政府

2024年1月17日

明溪县岭干低洼地带棚户区（东侧）改造项目房屋征收补偿实施方案

为推进我县城市棚户区住房改造，完善社区功能配套设施，改造周边环境，完善社区治理，努力打造“居住舒适、生活便利、整洁有序、环境优美、邻里和谐”的美丽社区，拟对明溪县岭干低洼地带棚户区（东侧）地块红线范围内涉及国有土地上的房屋及建(构)筑物实施征收。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，特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）征收服务单位：明溪县土地收购储备中心

明溪县雪峰镇人民政府

二、征收范围与补偿对象

（一）征收范围

明溪县岭干低洼地带棚户区(东侧)地块征收红线范围内的、国有土地上的所有房屋及建、构筑物，四至范围详见征收红线图。

（二）补偿对象

明溪县岭干低洼地带棚户区（东侧）地块征收红线范围内的所有产权住户，涉及房屋21幢，建筑面积合计约3867㎡，土地面积约17.55亩。

三、征收补偿安置方式

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。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。

四、征收补偿安置办法

（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：以房屋所有权证记载的房屋用途及建筑面积为依据，货币补偿标准为4725元/㎡。

2.评估方式：以房屋所有权证记载的房屋用途及建筑面积为依据，以评估价格作为被征收房屋货币补偿标准。

（二）产权调换方式

被征收人可选择协商或评估方式

1.调换原则：

(1)实行就近期房安置。安置房位置在东方军路(原岭干路)地块范围内，电梯房(期房)。

(2)产权调换以户(产权人)为单位，以被征收房屋所有权证记载的面积为基数(含房屋公共分摊面积)作为安置房产权调换面积的依据，就近套靠安置房相应户型。被征收人同幢房屋已办理多本权证(含成套单元房与不成套住房各办理权证。购买所得除外)的按一户计算，权属面积合并计算。

同时，被征收房屋建筑面积扣除已选安置房面积后，若有剩余面积(只针对被征收人安置套靠最小户型安置房的情况)，采取以下方式:

①剩余面积≥可选合适户型安置房面积50%及以上的，可再选一套相应户型安置房;

②剩余面积＜可选安置房面积50%的，剩余部分面积只能选择货币补偿。

(3)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。

(4)跨户型原则：以户(产权人)为单位，原则上仅可跨一次户型选房，并按交房时该地段类似商品房市场价格购买超出上靠户型的面积。

2.协商产权调换

(1)以被征收房屋建筑面积作为补偿安置面积依据，实行“征一返一”，并根据被征收房屋结构补交安置房结构差价：框架结构0元/㎡；砖混结构30元/㎡；木（土）结构50元/㎡。

(2)以被征收房屋所有权证书记载的建筑面积为基数，就近套靠合适户型安置房，原则上套靠面积不超15㎡（含15㎡）。具体计算办法：

一是安置房套靠面积超过15㎡(含15㎡)以内的，按2362.5/㎡计价；

二是因户型设计问题套靠面积超过15㎡以上部分，按4725/㎡计价。

三是跨户型面积部分(跨户型面积-上靠户型面积)，按交房时该地段类似商品房市场价格计价。

3.评估产权调换

委托房地产价格评估机构评估，被征收房屋以评估价确定价值作为进行房屋产权调换的依据，其就近套靠合适户型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.安置房套靠户型

按被征收房屋的房屋权属证书记载的建筑面积(同幢房屋多本权证权属面积合并计算)就近套靠相应户型安置房。规划初步设计建筑面积约120㎡、100㎡和85㎡三种户型〔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）〕。

5.安置房楼层调节系数：

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㎡计价，顶层不加价；第4层以下（含4层）减20元/㎡。

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㎡计价，顶层不加价；第4层以下（含4层）减20元/㎡。

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。

五、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）协商补偿或者委托房地产价格评估机构评估确定的补偿金额。

（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自行过渡，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/㎡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进行产权调换安置的，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时结算；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，按时支付临时安置费。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）搬迁补助费

按被征收房屋建筑面积（产权证记载建筑面积）计算，一是被征收人选择货币补偿安置的，以8元/平方米的标准支付一次；二是被征收人选择期房进行产权调换安置的，以8元/平方米的标准支付二次。

（四）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。

（五）征收奖励政策

在规定期限内与征收人签订房屋征收补偿协议，并按公告约定期限将房屋腾空移交给县土地收储中心拆除的，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/㎡。

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。

（六）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(一级、二级)”的，按户给予2万元的困难补助。

六、被征收房屋未办理权证的(土地证内)，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)》(明政〔2017〕8号的规定进行认定、处理。其中：属2008年1月1日至2013年12月31日期间，未经批准建设的房屋，给予一定材料补贴，材料补贴标准：混合结构按200元/㎡、砖木结构按180元/㎡、土(木)结构按150元/㎡。

七、房屋搬迁程序

1.选房顺序：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。

2.被征收人选择货币补偿的，货币补偿费一次支付：自房屋征收双方签订房屋征收补偿安置协议并按征收部门通知的搬迁期限内完成搬迁，办理旧房交接过户等手续后30日内支付完毕。

3.被征收人应当在补偿协议约定的搬迁期限内(或以房屋征收人通知的搬迁期限内)完成搬迁；未在规定日期内搬迁的，取消奖励。旧房经双方验收并办理移交手续，被征收人将被征收房屋完整移交给县土地收储中心。

被征收人在旧房移交时须结清水、电、煤气、电话、闭路等相关费用。

4.被征收房屋的房屋所有权证、土地使用权证、不动产权证（原件）、建房批复手续（原件）须一并移交给房屋征收部门，以便办理安置房的产权证明。

5.安置房按规划批准设计施工图进行施工。安置房完工交付使用，被征收人须按规定办理差价款结算并缴清房款等相关费用，方能领取安置房。逾期未办理的，房屋征收部门有权处置该安置房。

八、本方案发布前，有下列情形的，合并享受按时征收奖励政策，被征收人同幢房屋已办理多本权证(含成套单元房与不成套住房各办理权证。购买所得除外)的按一户计算。

九、本项目征收补偿安置协议正式生效时间以县政府发布征收公告时间为准。

十、征收范围内涉及城中村村民房屋“一户一宅”政策的，由雪峰镇负责审核认定。

十一、公房补偿安置另行商议。

本方案仅适用明溪县岭干低洼地带棚户区（东侧）地块红线范围内涉及国有土地上的房屋及建(构)筑物的房屋征收补偿，未尽事宜，按国务院、省、市、县有关规定执行。

明溪县人民政府办公室　　2024年1月17日印发