

明溪县人民政府文件

明政〔2017〕13号

明溪县人民政府 关于征收新大路 99 号县食品公司、东新路 157 号县林业总公司房屋的决定书

因实小迁建项目建设需要，经研究决定征收雪峰镇新大路 99 号县食品公司、东新路 157 号县林业总公司房屋（附属物）。房屋征收部门应按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定开展房屋征收与补偿工作，保护被征收人的合法权益。征收范围内的单位和个人应积极配合做好房屋征收工作。

一、征收范围：明溪县雪峰镇新大路 99 号地块范围内（产权证为东新路 64 号、74 号产权户）、东新路 157 号地块拟征收红线范围内国有土地上的所有房屋（附属物）（具体以征收范围红线为准）。

二、房屋征收部门：明溪县住房和城乡建设局

三、房屋征收实施单位：明溪县土地收购储备中心

四、签约期限

（一）县食品公司房改房：2017 年 3 月 20 日至 3 月 30 日；

（二）县林业总公司房改房：2017 年 3 月 20 日至 4 月 10 日。

五、房屋征收补偿方案：详见附件

特此决定。

附件：明溪县雪峰镇新大路 99 号县食品公司、东新路 157 号
县林业总公司房屋征收补偿实施方案



附件

明溪县雪峰镇新大路 99 号县食品公司、东新路 157 号 县林业总公司房屋征收补偿实施方案

因实小迁建项目建设需要，拟对明溪县雪峰镇新大路 99 号地块范围内（产权证为东新路 64 号、74 号产权户）和东新路 157 号地块范围内的房屋实施征收。为规范征收补偿安置行为，维护公共利益和被征收人合法权益，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、签约期限

（一）食品公司房改房：2017 年 3 月 20 日至 3 月 30 日

（二）林业总公司房改房：2017 年 3 月 20 日至 4 月 10 日

三、征收范围与补偿对象

（一）征收范围

明溪县雪峰镇新大路 99 号地块范围内（产权证为东新路 64 号、74 号产权户）、东新路 157 号地块征收红线范围内国有土地上的所有房屋（附属物），涉及建筑面积约 7358.31 平方米（四至范围详见征收红线图）。

1. 明溪县食品公司地块房屋

明溪县食品公司地块内公有房屋及房改房建筑面积 3793.7 平方米。

（1）明溪县食品公司位于新大路 99 号地块内（产权证为东新路 64 号）办公用房及公有住房建筑面积合计约 2876.92 平方米，分别为：①混合结构：办公楼 511.57 平方米，屠宰车间 516.2 平方米，冷库及收购站 517.12 平方米；②砖木结构：宿舍楼和厨房各 10 间，建筑面积 447.09 平方米，柴火间、厕所、车库、仓库、机房等 459.4 平方米；③未办理产权证的建筑物、构筑物 425.54 平方米（混合结构：冷库二楼 182.18 平方米；砖木结构：猪栏 108 平方米，收费室 18.2 平方米；钢架篷 117.16 平方米）。

（2）产权证为东新路 74 号的房改房（产权户）12 套 916.78 平方米，杂物间 12 间 98.03 平方米（属食品公司产权）。

2. 明溪县林业总公司地块房屋

明溪县林业总公司位于东新路 157 号地块的 6 层办公用房、公有住房及房改房，建筑结构为混合结构，建筑面积合计约 3564.61 平方米。其中：（1）林业总公司公有房屋：地下室杂物间 216.87 平方米，第 1、2、3 层为办公用房（1 层现用于商业

出租），建筑面积为 1503.83 平方米，第 6 层为 1 套 120.99 平方米住宅；（2）房改房（产权户）11 套（分别位于第 4、5、6 层）1265.37 平方米；杂物间 11 间 226.15 平方米。临时搭建的杂物间、车库等 231.4 平方米。

（二）补偿对象

1. 明溪县新大路 99 号（产权证为东新路 64 号、74 号产权户）：产权人为明溪县食品公司及地块范围内的产权住户。

2. 明溪县东新路 157 号：产权人为明溪县林业总公司及地块范围内的产权住户。

四、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：

（1）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；

（2）被征收房屋产权有纠纷，权属不清或产权人下落不明的；

（3）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。

（一）货币补偿方式

1. 协商方式和评估方式

协商方式：住宅货币补偿标准为 4211 元/m²；杂物间货币补

偿标准为 2423 元/m²。

评估方式：以评估价作为征收房屋补偿依据。

2. 涉及被征收房屋的停产停业损失，由双方依照相关法律、法规另行协商补偿。

（二）产权调换方式

采用期房进行安置。按照就近安置的原则在明溪县食品公司地块内新建安置房，被征收人可选择 1#楼 135 m²、100 m²和 85 m²左右三种户型和 2#楼 120 m²的户型。被征收人原则上应选择该地块新建的安置房，特殊情况，经申请可选择畔溪花园存量安置房。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，每一套被征收房屋只能选择一套面积相近的安置房。

1. 原则

（1）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确认安置面积。置换房保留原土地性质不变，即原为划拨性质的，所换取的安置房保留划拨性质；原为出让性质的，所换取的安置房保留出让性质。

（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）以内的部分，按协商货币补偿价格的 50%（2105 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的部分，按协商货币补偿价格的 100%（4211 元/m²）计价购买安置房。

(3) 新建的安置楼将不配建杂物间。杂物间产权证所有人可以选择货币补偿,也可以选择按产权证建筑面积 1:1.2 置换停车位,停车位面积超过杂物间面积的,超过部分按照 2000 元/m²进行补差价;杂物间面积超过停车位面积的,超过部分按杂物间协商货币补偿价格 2423 元/m²进行补偿。被征收人无杂物间且需购买停车位的,按 2000 元/m²进行购买,每户限购 1 个停车位。

(4) 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。

(5) 安置房楼层调节系数:在规定的协商期限签订协议并按房屋征收人通知期限内腾房交房的,安置房以住宅安置楼的第 6 层为中间层(即本层房屋的价格定为均价),第 6 层以上楼层每增加一层递增 20 元/m²计价;第 6 层以下楼层每减少一层递减 20 元/m²计价。底层减 120 元/m²。

2. 方式: 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(木)结构 30 元/m²;木(土)结构 50 元/m²。

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。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,并根据两者的评估价进行补差。

五、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)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 立方米以上
		瓷砖面层 300 元 / 个	
		大理石面层 450 元 / 个	
4	卫生间整体洗脸	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	30 元 / m ²	

序号	项目	补 偿 单 价	
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：本次征收原则上由被征收人自行寻找周转用房，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：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。被征收人选择在畔溪花园安置的，一次性支付 6 个月临时安置费；选择期房安置的，按实际过渡时间支付安置费，先予支付 24 个月，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），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。

（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

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人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：一次性给予按时征收奖励 2 万元，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：一次性给予按时征收奖励 2

万元，再按被征收人合法有效建筑面积给予 120 元/m²奖励。

凡以评估方式补偿的或超过签约时限签约的，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）规定进行认定、处理。

本实施方案仅适用雪峰镇新大路 99 号（原东新路 64 号、74 号）、东新路 157 号房屋征收补偿，未尽事宜，按国务院、省、市、县有关规定执行。