

明溪县人民政府文件

明政〔2021〕14号

明溪县人民政府 房屋征收公告

因雪峰镇紫岭社区康乐路周边地块老旧小区改造一期项目建设需要，明溪县人民政府作出《房屋征收决定》（明政〔2021〕13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：明溪县雪峰镇紫岭社区康乐路周边地块老旧小区改造一期

二、征收范围：明溪县雪峰镇紫岭社区康乐路周边地块老旧小区改造一期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、腾房期限：地块范围内所有产权人已签订房屋征收补偿安置协议，自本公告发布之日起 30 日内腾空房屋完成搬迁。

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》（明政〔2021〕13 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：三明市梅列区东新四路 89 幢龙泉大厦三楼）。

附件：明溪县雪峰镇紫岭社区康乐路周边地块老旧小区改造项目房屋征收补偿实施方案

明溪县人民政府

2021 年 11 月 13 日

附件

明溪县雪峰镇紫岭社区康乐路周边地块 老旧小区改造项目房屋征收补偿实施方案

为完善功能配套设施，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，拟对明溪县雪峰镇紫岭社区康乐路周边地块老旧小区房屋实施征收。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如下。

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、征收范围与补偿对象

（一）征收范围

明溪县雪峰镇紫岭社区康乐路周边地块老旧小区改造项目拟征收红线范围内涉及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（见附件）。

（二）补偿对象

雪峰镇紫岭社区老旧小区改造工程地块拟征收红线范围内的所有产权住户，涉及房改房 29 户（含公有住房 1 套）、自建房 16 户、公建房 1 户，房屋建筑面积 7803.59 m²，土地面积 7476.59 m²。其中：

1. 原县建筑公司职工宿舍楼（房改房）1 幢，坐落于新大路 1490 号，房改户数共有 20 户（含公有住房 1 套），建筑面积 1847.54 m²，土地面积 563.39 m²。

2. 原县供销社职工宿舍楼（房改房）1 幢，坐落于新大路 1446-2 号，房改户数共有 9 户，建筑面积 627.78 m²，土地面积 279.61 m²。

3. 自建房 16 户，建筑面积 3630.09 m²，土地面积 4505.36 m²。

4. 明溪县土产公司共两幢房屋，分别坐落于新大路 85、86 号（仓库、宿舍），建筑面积共计 1698.18 m²，土地面积 2128.23 m²。详见附件。

三、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。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、征收补偿与安置办法

(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 5163 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. 调换原则

(1)实行就近就地期房安置，用于产权调换的安置房规划建设在康乐路周边老旧小区改造地块内，新建安置房两幢（电梯房），安置房规划设计面积初步安排 130 m²、120 m²、100 m²和 85 m²左右四种户型〔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）〕。

(2)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，就近套靠合适户型安置房。

A、被征收房屋属单元房的，一套单元房只能置换一套安置房，就近套靠相应户型。因其它特殊情形确需跨户型选择安置户型(不含自建房户)，若有剩余房源的经政府研究同意后方可跨一次户型选房，跨户型面积按交房时本地块商品房的政府备案价。杂物间搬迁补助：经产权单位核实后，实际有使用杂物间的被征迁户给予 1000 元/户的搬迁补助。

B、被征收房屋属自建房的，按权证记载面积就近套靠合适户型安置房。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，采取以下方式：

①剩余面积 $\geq$ 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)产权证上记载为杂物间(猪舍)只能选择货币补偿，货币补偿标准按 5163 元/ m^2 的 50% 计价。

(4)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. 协商产权调换

(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/ m^2 ；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，就近套靠合适户型安置房，原则上套靠面积不超 15 m²（含 15 m²）。具体计算办法：

一是套靠面积 15 m²（含 15 m²）以内的按元 2581.5/m²（类似地段房地产评估价的 50%）计价；

二是套靠面积 15 m²以上部分，按 5163 元/m²（类似地段房地产评估价）计价。

三是按跨户型安置部分（跨户型面积-协议置换户型面积）按开盘市场价（交房时本地块商品房的政府备案价）计算。

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格作为进行产权调换的依据，其就近套靠合适户型安置房价格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

户型面积以权证登记为准(含房屋公共分摊面积)进行套靠，分单元房和自建房。

第一种：单元房

(1)被征收房屋面积为 51.76-71.27 平方米的，套靠安置房户型 85 平方米。

(2)被征收房屋面积为 78.33-83.76 平方米的，套靠安置房户型 100 平方米。

(3)被征收房屋面积为 88.85 平方米的,套靠安置房户型 120 平方米。

(4)被征收房屋面积为 114.81 平方米以上的,套靠安置房户型 130 平方米。

第二种: 自建房

按被征收房屋的房屋权属证书记载的合法建筑面积就近套靠相应户型安置房。

5. 安置房的选择办法: 在规定的协商期限内签订房屋征收补偿安置协议的,通过摇号方式确定选房顺序。

6. 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。

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（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。

（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，以8元/平方米的标准支付两次。

（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部门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。

（六）被征收房屋未办理权证的，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）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/m²、砖木结构按 180 元/m²、土（木）结构按 150 元/m²。

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”的，按户给予 2 万元的困难补助。

七、本方案发布前，被征收人房产已经司法部门裁决析产分割、但产权证未办理变更登记的，以生效司法文书明确的房产裁决析产分割所有人作为产权人，分别办理房屋征收补偿安置手

续。合并享受按时征收奖励奖励。

八、本次征收实行预征收方式，被征收房屋原则上实行“末户生效制”，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，本预征收补偿安置协议正式生效。

九、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。

本意见仅适用雪峰镇紫岭社区老旧小区改造工程的房屋征收补偿，未尽事宜，按国务院、省、市、县有关规定执行。