

明溪县人民政府文件

明政〔2022〕7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项目二期建设需要，明溪县人民政府作出《房屋征收决定》（明政〔2022〕6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项目二期。

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项目二期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：2022 年 6 月 20 日至 2022 年 7 月 10 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》（明政〔2022〕6 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：明溪县雪峰镇紫岭社区康乐路周边地块老旧小区改造项目二期房屋征收补偿实施方案

明溪县人民政府

2022 年 6 月 20 日

附件

明溪县雪峰镇紫岭社区康乐路周边地块 老旧小区改造项目二期房屋征收补偿实施方案

为进一步完善功能配套设施，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老旧小区改造项目二期的房屋实施征收。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）、《明溪县城关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、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二期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。

(二) 补偿对象

雪峰镇紫岭社区老旧小区改造项目二期地块拟征收红线范围内的所有产权住户，涉及房改房 14 户(含公有住房 1 套)、自建房 15 户、公建房 2 户，房屋建筑面积约 6339 m²，土地面积 1535.41 m²。具体如下：

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 2 幢，房改户数共有 8 户(含公有住房 1 套)，建筑面积 437.20 m²，土地面积 141.03 m²。

2、原县建筑设计室职工宿舍楼(房改房)1幢，坐落于新大路 26 号，房改户数共有 6 户，建筑面积 496.90 m²，土地面积 102.88 m²。

3、自建房 15 户，建筑面积 3496.52 m²，土地面积 840.5 m²。

4、公建房 2 户，坐落于新大路 50 号，其中：明溪县商业总公司(办公楼、综合楼)，建筑面积共计 1707.91 m²，土地面积约 451.00 m²；原明溪县建筑设计室(办公楼)，建筑面积约 200.00 m²。

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：按被征收人的权证记载的房屋用途，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：按被征收人的权证记载的房屋用途，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在康乐路周边老旧小区改造地块内新建安置房（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〔安置房方案以县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）产权调换以户（产权人）为单位，按权证记载的合法有

效建筑面积（含房屋公共分摊面积，房屋用途等）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。同一个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自办理权证的）的权属面积合并按一户计算。

一是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的被征迁户，待全部安置工作完成后，若有剩余房源的经县政府研究同意后可跨户型选房，跨户型面积部分的价格按交房时本地块商品房政府备案价。

杂物间搬迁补助：经雪峰镇核实后，实际有使用杂物间（未房改）的被征迁户给予 1000 元/户的搬迁补助。

二是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（针对被征收人只选一套套靠合适最小户型安置房的），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的只能选择货币补偿，货币补偿标准按 5163 元/m² 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为划拨性质；原土地性质为出让性质的，所置换安置房的土地性质保留为出让性质。

2. 协商产权调换计价

(1) 以被征收房屋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差价：框架结构 0 元/m²；砖混结构 30 元/m²；木（土）结构 50 元/m²。

(2) 超面积价格计算办法。安置房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）。超面积价格计算办法如下：

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。

三是跨户型面积部分（跨户型面积-上靠户型面积）按开盘市场价（交房时本地块商品房政府备案价）计价。

3. 评估产权调换计价

被征迁户可以委托房地产价格评估机构评估，被征收房屋以评估价确定补偿金额进行产权调换，其就近套靠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

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。

第一类：单元房

(1) 被征收房屋面积为 46.82-56.44 平方米的，套靠安置房户型 85 平方米。

(2) 被征收房屋面积为 80.57-82.67 平方米的，套靠安置房户型 100 平方米。

(3) 被征收房屋面积为 86.16-90.62 平方米的，套靠安置房户型 120 平方米。

第二类：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(同一人同幢房屋多本权证合并计算)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

在规定期限内被征收人与房屋征收部门签订房屋征收补偿协议，并按公告规定期限将房屋腾空移交给房屋征收部门的经验收合格的，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(同一人同幢房屋多本权证合并按一户享受)；

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(同一人同幢房屋多本权证合并按一户享受)；

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(土地证内)，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号的规定进行认定、处理。其中：地下室(利用人行道路空间)、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、签约期限

签约期限以明溪县人民政府发布的《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二期征收决定》为准。

七、其他事项

(一) 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。

(二) 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。

(三) 征收范围内涉及城中村村民房屋“一户一宅”政策的,由雪峰镇人民政府负责审核认定。

(四) 本方案仅适用雪峰镇紫岭社区康乐路老旧小区改造项目二期的房屋征收补偿,未尽事宜,按国务院、省、市、县有关规定执行。