

明溪县人民政府文件

明政〔2022〕2号

明溪县人民政府 房屋征收决定书

因城市棚户区住房改造项目建设需要，现决定征收下列范围内的房屋。房屋征收部门应按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）的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、建设项目：明溪县城市棚户区住房改造项目（红豆杉路南侧地块）。

二、征收范围：明溪县雪峰镇红豆杉路南侧地块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，自房屋征收公告发布之日起 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、被征收人如不服本决定书的，可在决定书发布之日起 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）。

特此决定。

附件：明溪县红豆杉路南侧地块房屋征收补偿安置方案

明溪县人民政府
2022 年 2 月 18 日

附件

明溪县红豆杉路南侧地块房屋征收 补偿安置方案

为推进我县城市棚户区住房改造，明溪县人民政府拟对红豆杉路南侧地块的住宅房屋进行征收。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

红豆杉路南侧拟征收红线地块内所有的住宅房屋及附属建（构）筑物，总占地面积约8.8亩（四至范围详见拟征收红线示意图）。

（二）补偿对象

本方案征收红线范围内全部需征收补偿安置房屋产权人，共涉及单元房 18 户、自建房 3 户、公建房 1 户。

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，鼓励选择货币补偿。但被征收房屋属于下列情形的一律实行产权调换，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，但被征收房屋已进入法院执行阶段的除外。

（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：**以被征收房屋权属证书记载的合法建筑面积为基数，被征收人选择协商采取货币补偿的，货币补偿价格为 4592 元/m²（该地段类似房地产评估价）。

2. **自行评估方式：**按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）和《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）的规定，以被征收房屋房屋权属证书记载的合法建筑面积为基数，选择在我市房地产主管部门备案的评估机构

评估确定货币补偿的价值作为补偿依据，评估费用由委托人承担。

(二) 产权调换方式

被征收人可选择协商或评估方式

1. 总体原则

(1) 按照就近安置的原则，被征收人原则上应选择在原明溪县造纸厂地块内新建的安置房（电梯房）作为安置房源，采用期房进行安置，安置户型规划为 120 m²、100 m²和 85 m²三种户型，户型面积以权证登记为准（含房屋公共分摊面积）。被征收人选择协商采取产权调换的，以被征收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。

(2) 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，就近套靠选择合适安置户型，原则套靠面积不超 15 m²（含 15 m²），且应补差价。具体计算办法：

一是套靠面积 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;

二是套靠面积 15 m² 以上 30 m² 以内部分, 按 4592 元/m² (类似地段房地产评估价) 计价;

3. 自行评估方式

按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号) 和《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77 号) 的规定, 以被征收房屋房屋权属证书记载的合法建筑面积为基数, 选择在我市房地产主管部门备案的评估机构, 评估确定被征收房屋和就近套靠合适户型安置房的价值作为产权调换的依据, 再根据两者的评估价进行补差, 评估费用由委托人承担。

4. 安置房安置套靠户型

(1) 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。

①被征收房屋面积为 65.2-70.53 平方米的, 套靠户型 85 平方米。

②被征收房屋面积为 83.46-84.5 平方米的, 套靠户型 100 平方米。

实际有使用杂物间的, 经产权单位核实后给予 1000 元/户的搬迁补助。

(2) 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。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, 采取以下两种方式:

一是剩余面积 \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；

二是剩余面积 $<$ 可选安置房面积 50% 的，剩余部分面积只能选择货币补偿。

5. 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。

6. 安置房楼层调节系数：新建安置房规模为 10 层以上的，以第 5 层至第 9 层为基数，不补楼层差价。从第 10 层起（含 10 层），每三层递增 20 元/m² 计价，顶层不加价；第 4 层以下（含 4 层）减 20 元/m²。

四、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《明溪县城关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至安置房实际交房之日止，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，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

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部门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。

五、其他事项

（一）被征收房屋未办理产权证的，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）的规定进行认定、处理；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。

（二）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。

（三）本方案房屋征收协议生效时间以明溪县人民政府发布《明溪县红豆杉路南侧地块房屋征收决定》明确的时间为准。

（四）本方案未尽事宜，按国务院、省、市有关规定另行制定相关政策。