

明溪县人民政府文件

明政〔2023〕4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》（明政〔2023〕3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**：原妇幼保健院地块周边改造项目。

二、**征收范围**：原妇幼保健院地块（雪峰镇中山路709号）周边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：2023 年 6 月 2 日至 2023 年 6 月 22 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〔2023〕3 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：原妇幼保健院地块（雪峰镇中山路 709 号）周边房屋征收补偿实施方案

明溪县人民政府

2023 年 6 月 2 日

附件

原妇幼保健院地块（雪峰镇中山路 709 号） 周边房屋征收补偿实施方案

为完善社区功能配套设施，改造周边环境，拟对原妇幼保健院地块（雪峰镇中山路 709 号）周边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、房屋征收部门及征收服务单位

（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

原妇幼保健院地块（雪峰镇中山路 709 号）周边拟征收红线范围内的国有土地上的所有房屋及建、构筑物，四至范围详见拟征收红线图。

（二）补偿对象

原妇幼保健院地块（雪峰镇中山路 709 号）周边拟征收红线范围内的所有产权户，涉及成套住宅 16 套、商业用房 5 间，公建 2 幢，杂物间 13 间，建筑面积合计约 3900 m²。

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、住宅征收补偿安置

（一）货币补偿方式

被征收人可选择协商或评估两种方式

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 6449 元/m² (福建省恒宇房地产评估有限公司评估出具的 2023 年类似地段房地产评估价)。

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货币补偿依据。

(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。安置房位于明溪县雪峰镇中山路 709 号周边地块范围内，电梯房（期房）。

(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）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。

(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。如安置房在商品房开发地块配建，则划拨土地的分摊与其他商品房购房户一致，按照项目批复的整宗土地面积进行分摊。

2. 协商产权调换

(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结构差价：框架结构 0 元/m²；砖混结构 30 元/m²；木（土）结构 50 元/m²。

(2) 以被征收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:

一是安置房套靠面积超过 15 m²(含 15 m²)以内的,按 3224.5/m²(福建省恒宇房地产评估有限公司评估出具的 2023 年类似地段房地产评估价的 50%)计价;

二是安置房套靠面积超过 15 m²以上部分,按 6449/m²((福建省恒宇房地产评估有限公司评估出具的 2023 年类似地段房地产评估价))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合法建筑面积(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 110 m²的户型,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)。

5. 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。

（三）零星项目补偿

1. 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。

2. 柴火间补偿。根据产权证记载的面积或有资质的测绘公司测量的面积为基数，按 2200 元/m²实施货币补偿。

（四）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）。

（五）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。

（六）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。

（七）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/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、商业用房补偿安置

(一) 货币补偿。被征收人可自行委托评估或选择协商两种方式。

1. 委托评估

被征收人按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号），委托在我市房地产主管部门依法依规备案的房地产价格评估机构评估确定货币补偿价格。自行委托评估的，评估费用由委托人负担。

2. 协商方式

以房屋权属证书记载的有效面积为基数，按周边类似商业用房的房地产市场评估价约 20200 元/平方米，实施货币补偿。

(二) 产权调换方式。

实行就近期房安置。安置房位于明溪县原妇幼保健院地块（雪峰镇中山路 709 号）周边范围内。具体方式为（1）以房屋权属证书记载的有效面积为基数，在安置地块等面积置换商业用房，新旧房屋不补差价；（2）以被征收房屋产权证记载的面积为基数就近指定上靠安置房（商业用房）进行安置，超过被征收房屋产权证

记载面积的部分按市场价（本地块商业营业用房交房时备案均价）计算；（3）不足面积部分按 20200 元/平方米给予货币补偿。

（三）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。

（四）搬迁费。按产权证记载的有效面积为基数，一次性发放 8 元/m²。

（五）临时安置费。按产权证记载的有效面积为基数，参照类似地段租金按 50 元/m²，期房安置按实际过渡期结算。

（六）停产停业损失补偿。给予 6 个月的月平均净利润补偿。平均净利润计算标准：根据经营者近 3 年平均净利润确定；生产经营期限不足 3 年的以全部生产经营期间平均净利润确定。净利润根据税务部门出具的税后利润额证明材料确定或具备相应资质的会计师事务所出具的企业年度审计报告确定。

如被征收人无法提供年平均净利润的，停产停业损失按临时安置费双倍给予 6 个月的补偿。征收前已停产停业的，不再给予补助。

（七）征收奖励政策

(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、雪峰城市信用社办公楼补偿。由产权单位和征收部门分别委托第三方机构进行评估，按双方评估价的平均值给予货币补偿。

七、其他补助

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。

八、安置房选房顺序

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。

九、房屋搬迁程序

1. 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。

2. 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。

3. 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。

5. 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。

十、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。

十一、公建部分补偿安置另行商议。

本方案仅适用原妇幼保健院地块(雪峰镇中山路709号)周边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。