

三明市梅列区人民政府文件

梅政文〔2020〕133号

梅列区人民政府关于 梅列区乾龙新村55幢危房改造及周边地块项目 房屋征收决定书

因梅列区乾龙新村55幢危房改造及周边地块房屋征收项目建设的需要，现决定对下列范围的房屋实施征收。按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》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、征收范围：梅列区乾龙新村55幢危房改造及周边地块房屋征收项目征收红线范围内的所有房屋均列入征收范围（具体以

征收红线示意图为准)。

二、房屋征收部门：三明市梅列区住房和城乡建设局。

三、签约期限：2020年11月12日至2020年11月30日。

四、房屋征收补偿方案：详见附件1、2。

特此决定。

附件：1. 梅列区乾龙新村55幢危房改造及周边地块补偿安置方案。

2. 梅列区乾龙新村52幢国有土地上房屋征收补偿安置方案。



梅列区人民政府

2020年11月12日

附 件 1

梅列区乾龙新村 55 幢 危房改造及周边地块补偿安置方案

为加快梅列区乾龙新村 55 幢危房改造步伐，根据《关于再次要求对职工住宅危房改造的函》（明经贸企业〔2014〕8 号）、《福建水泥股份有限公司关于三明建材集团新型建材总厂职工宿舍拆迁改造相关事宜的复函》（福泥发投字〔2014〕36 号）等文件精神。按照《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）、《福建省政府办公厅印发进一步做好房改房危房改造工作实施意见的通行》（闽政办〔2002〕167 号）、《中共三明市委办公室 三明市人民政府办公室关于印发 2020 年三明市区“依法和谐征迁”市领导挂钩重点项目工作方案的通告》（明委办发明电〔2020〕20 号）、《三明市区国有土地上房屋征收补偿安置细则》（明政办〔2018〕104 号）等文件规定，做好本次改造所涉及房屋的补偿安置工作，维护公共利益，保障各方权益，稳步推进乾龙新村 55 幢危房改造，本着“尊重历史、面对现实、依法依规”的原则，特制定梅列区乾龙新村 55 幢危房改造及周边地块补偿安置方案。

一、危房改造范围与对象

（一）危房改造范围：

本项目系乾龙新村 55 幢危房改造，征收红线范围内的所有

房屋均列入改造范围（具体以征收红线示意图为准）。

（二）危房改造对象：

乾龙新村 55 幢 78 户（原三明新型建材总厂职工），经福建省建明建材集团三明新型建材总厂认定的现实际居住的住户，名单须经公示确定。

二、危房改造补偿安置方式

（一）本地块实行就地期房安置，危房改造补偿安置方式采用产权调换或货币补偿两种方式。

（二）用于产权调换的安置房规划建设在本危房改造项目改造地块内，安置房具体建设位置、户型、面积、用途以市规划部门审批为准，并于本项目危房改造公告一并公示。

三、危房改造补偿安置办法

乾龙新村 55 幢为 1993 年原新型建材总厂职工集资建房，无房屋权属证书，现有居住户 78 户。2000 年 6 月三明新型建材总厂划归为福建水泥股份有限公司管理，现土地权属为三明新型建材总厂，土地性质为工业用地。

（一）房改价格及面积认定：

乾龙新村 55 幢补偿安置办法采用模拟房改，房改单价按市住房保障中心提供的 479.7 元/m²，面积按原集资房交纳房款的面积，即 30.631 m²、30.885 m²、61.262 m²、61.516 m²确认。

（二）危房改造补偿安置办法：本项目实行房屋重建，就地安置，户型统一为 68 m²（具体以规划审批为准），危房改造补偿

安置办法具体如下：

1. 现有住户未享受过保障房待遇符合房改条件的住户，可以选择以下一种补偿安置方式：

(1) 购买建筑面积约为 68 m^2 的安置房。

①以确认的有效面积的 1.1 倍为基数面积，在安置地块按套按基数面积拆一返一，新旧房屋不补差价。

②超出基数面积部分按成本价 4400 元/m^2 购买。

③安置房按划拨住宅用地办理不动产登记证。

(2) 若放弃购买安置房资格的采用货币补偿方式，本地块按限价房的购房价 6600 元/m^2 给予货币补偿，面积以确认的有效面积为准，单价按委托评估单位对本地块区位评估价的 $8800\text{ 元/m}^2 \times 75\%$ 确定。

2. 现有住户已享受过保障房待遇，不符合房改条件的住户：

以现有确认的有效面积为基数，按成本价 4400 元/m^2 购买，超基数面积部分按安置房建成后的市场价购买（市场价以市住建局批复为准）。

3. 临时安置费

对于未享受过保障性住房政策的住户，临时安置费按居住面积确认，给予 $13\text{ 元/m}^2/\text{月}$ ，并给予 300 元/月/户 物价补贴。临时安置过渡期限暂定 36 个月，逾期 36 个月的，自逾期之日起，对自行临时安置的被征收人双倍发放临时安置费（不含物价补贴）。对使用征收单位提供的周转用房的被征收人，按正常标准

发放临时安置费。

对于已享受过保障房政策的住户，不再发放临时安置费，由住户自行过渡。

4. 乾龙新村 55 幢 78 户住户搬迁补助费按居住面积一次性发给 45 元/m²。

5. 职工原已缴纳的集资款或住房押金凭发票金额用于抵安置房房款。

6. 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，给予每户 2 万元的困难补助，临时安置费、搬家费按标准提高 20% 发放。

四、安置房交房标准

框架结构，窗采用铝合金窗，阳台为铝合金推拉门，进户门为钢质防盗门，室内门为普通木门，水、电为一户一表，煤气、闭路电视、宽带、电话管线入户，内隔墙砖砌体及天棚采用混合砂浆抹面、白灰，地面为水泥砂浆面层，厨卫做防水层，墙、顶中级抹灰，地面水泥砂浆抹面，安装座便器。

如果安置房交房时是毛坯房的则按总面积给予 120 元/m²的室内隔墙和卫生洁具补助费。

五、楼层价格调节系数

以安置房总层数的三分之一层为均价层，均价层（三分之一层）以上每增加一层按 10 元/m²计价；均价层（三分之一层）以下不补楼层差价；顶层（顶层为复式楼的除外）价格调节系数参

照均价层执行，不补楼层差价（安置房总层数为 16 层，均价层为 5 层，从 6 层开始计算楼层调节系数）。

六、装修补偿

被征收人可以依法选择评估方式或估价方式进行补偿。

七、其它事项

（一）本项目改造拟施行预征收方式，房屋征收原则上实行“末户生效制”，即所有住户签订协议并按时腾房后，该项目正式实施启动危房改造。

（二）选房顺序：实行协商期内先签协议先选房的原则，若同一时间段内有多户签订协议，则以摸球形式产生选房顺序号，进行现场集中选房。具体选房办法以房屋征收部门通告为准。

（三）当事人应当在协议约定的搬迁期限内搬迁，未在约定的期限内搬迁，取消公摊面积补偿。

（四）当事人在移交旧房时须结清水、电、煤气、电话、闭路等相关费用。

（五）当事人需提供原三明新型建材总厂开具的集资款或押金收款收据原件、当事人身份证、户口簿（复印件）签订协议时须一并移交给房屋征收部门，以便办理安置房的权属证明。

（六）领取安置房前，被征收人须办理相关费用结算手续，实行多还少补。逾期未办理的，房屋征收部门有权处置该安置房。

（七）房屋征收部门在完成全部安置工作后 12 个月内，提供安置房的产权登记申报材料，协助被征收人申办权属证明，办

理安置房权属证明的相关税费按国家有关规定各自缴纳。

本方案实行“六公开”制度：（1）房屋产权面积和现场摸底调查核实面积公开；（2）被征收户基本信息与拆迁安置相关信息公开；（3）被征收户补偿安置结果公开；（4）被征收户安置房选房号公开；（5）征收补偿安置方案公开；（6）安置房具体信息公开。以上信息按程序乾龙新村 55 幢征迁项目指挥部宣传栏公开。

本实施方案未尽事宜，按国务院、省、市有关规定另行制定相关政策。

附 件 2

梅列区乾龙新村 52 幢 国有土地上房屋征收补偿安置方案

根据《中共三明市委办公室 三明市人民政府办公室关于印发 2020 年三明市区“依法和谐征迁”市领导挂钩重点项目工作方案的通告》（明委办发明电〔2020〕20 号）的文件精神，为加快梅列区乾龙新村 52 幢房屋征收步伐，按照《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）、《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）、《三明市区国有土地上房屋征收补偿安置细则》（明政办〔2018〕104 号），为做好本次所涉及房屋的征收工作，维护公共利益，保障各方权益，稳步推进乾龙新村 52 幢房屋征收，本着“尊重历史、面对现实、依法依规”的原则，特制定梅列区乾龙新村 52 幢国有土地上房屋征收补偿安置方案。

一、征收范围与对象

（一）房屋征收范围：乾龙新村 52 幢房屋征收红线范围内的所有房屋均列入征收范围（具体以征收红线示意图为准）。

（二）征收对象：乾龙新村 52 幢个人产权房 16 户，建筑面积 1026 m²。

二、征收补偿安置方式

(一) 房屋征收补偿安置方式采用产权调换或货币补偿两种方式,被征收人可以自由选择其中一种补偿安置方式。

(二) 柴火间一律采用货币补偿方式。无权属证书或属于单位产权的,给予 1000 元/间补偿;有权属证书或有房屋行政主管部门出具购房发票的,凭购房原始发票退回本金,并给予 1000 元/间补偿;购房原始发票遗失的,凭权属证书或房屋行政主管部门出具的有效证明,按 500 元/m²给予补偿,补偿不足 1000 元/间的按 1000 元/间予以补偿。

(三) 安置地点:实行就地期房安置,用于产权调换的安置房规划建设在乾龙新村改造地块内(具体以规划审批为准)。

(四) 房屋原有合法建设的无产权的房屋附属物,采取评估方式进行货币补偿,违章建筑不给予补偿。

(五) 关于被征收人房屋建筑面积的认定,以房屋权属证书记载的建筑面积为准。

三、征收补偿安置办法

(一) 货币补偿:被征收人可以选择委托评估或协商方式

1. 委托评估

被征收人以被征收房屋权属证书记载的有效面积为基数,按照住建部《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)的规定,委托在我市房地产主管部门备案的房地产价格评估机构评估确定货币补偿的价值。自行委托评估的,评估费用由委托人

支付，旧房装修补偿、搬家费、临时安置费按本方案正常享受。

2. 协商方式

(1) 征收部门以被征收房屋权属证书记载的有效面积为基数，委托评估机构评估的 8800 元/m²协商补偿统一价值进行征收。

(2) 临时安置费：按旧房权属证书记载的有效面积给予 6 个月的临时安置费，按 13 元/m²/月+每户 300 元/月物价补贴。

(3) 搬家费按旧房权属证书记载的有效面积一次性发给 45 元/m²。

(4) 固定电话移机费、宽带移户费、有线电视移户费、管道煤气移户费按实报销。

(5) 在公告规定协商期限内，该幢被征收人 100%签订房屋征收补偿安置协议并在规定的期限内搬迁移交旧房的，每套按旧房权属证书记载的有效面积给予整体交房奖励 200 元/m²。

(6) 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，给予每户 2 万元的困难补助，临时安置费、搬家费按标准提高 20%发放。

3. 征收个人住宅，被征收人选择货币补偿且符合申请公共租赁住房、经济适用住房、限价商品住房等条件的，市住房保障部门在有房源的情况下应当优先给予配租、配售，被征收人可以不轮候。

4. 被征收人自签订货币补偿协议书之日起半年内在三明市区购房，免交不动产权属证书工本费，可凭征收补偿安置协议向

税务部门申请办理等同旧房面积的契税免征手续。

5. 下列情形的房屋一律实行产权调换

(1) 共有人对补偿方式的选择达不成一致意见的。

(2) 房屋产权有纠纷，权属不清或产权人下落不明的。

(3) 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，被征收房屋已进入法院执行阶段的除外。

(二) 产权调换：被征收人可以选择评估或协商方式

1. 委托评估

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)的规定进行新旧房屋价值评估，结清被征收房屋与安置房的新旧房屋差价后，再以被征收房屋权属证书记载的有效面积为基数，就近上靠选择安置房型。被征收人自行选择委托评估的，应选择在我市房地产主管部门备案的评估机构，评估费用由委托人负担，旧房装修补偿、搬迁奖励、搬家费、临时安置费按本方案正常享受。

2. 协商方式

(1) 以房屋权属证书记载的面积为基数，按套按面积拆一返一，新旧房屋不补差价。

(2) 在征收协商期限内签订协议并腾房交房的住户，按房屋权属证书记载面积的 10% (最多不超过 10 m²) 给予公摊补偿。

(3) 以被征收房屋权属证书记载的面积加上公摊补偿面积

为有效面积基数（以下简称总面积），就近上靠选择安置标准房型。

（4）上靠面积不超过 15 m^2 （含 15 m^2 ）的，按 4400 元/m^2 优惠计价。

（5）因房屋户型面积的设计问题，导致上靠面积超过 15 m^2 （不含 15 m^2 ）的按委托评估机构评估的 8800 元/m^2 计价。

6. 搬迁奖励政策

（1）被征收人在公告规定的协商期限内签订协议并按协议约定移交旧房，按总面积给予 600 元/m^2 搬迁奖励；超过协商期限不予奖励。

（2）在公告规定签约期限内，该幢被征收人 100% 签订房屋征收补偿安置协议并在规定的期限内搬迁移交旧房的，每套按旧房权属证书记载的有效面积给予整体交房奖励 200 元/m^2 。

（3）搬家费按总面积，一次性发给 45 元/m^2 。

（4）固定电话移机费、宽带移户费、有线电视移户费、管道煤气移户费按实报销。

（5）临时安置费按总面积给予 $13\text{ 元/m}^2/\text{月} + \text{每户 } 300\text{ 元/月/户}$ 物价补贴。

（6）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，给予每户 2 万元的困难补助，临时安置费、搬家费按标准提高 20% 发放。

7. 安置房上靠户型设计为 90 m^2 1 种户型（附户型面积平面

图),按以下方式就近上靠选择安置房户型:

旧房面积 63.17-65.05 平方米的,上靠户型为 90 m²,二次跨户型超面积按市场价计算(市场价按市住建局批复的价格)。

8. 安置房交房标准

框架结构,窗采用铝合金窗,阳台为铝合金推拉门,进户门为钢质防盗门,室内门为普通木门,水、电为一户一表,煤气、闭路电视、宽带、电话管线入户,内隔墙砖砌体及天棚采用混合砂浆抹面、白灰,地面为水泥砂浆面层,厨卫做防水层,墙、顶中级抹灰,地面水泥砂浆抹面,安装座便器。

9. 如果安置房交房时是毛坯房的则按总面积给予 120 元/m² 的室内隔墙和卫生洁具补助费。

四、楼层价格调节系数

以安置房总层数的三分之一层为均价层,均价层(三分之一层)以上每增加一层按 10 元/m² 计价;均价层(三分之一层)以下不补楼层差价;(顶层为复式楼的除外)价格调节系数参照均价层执行,不补楼层差价(安置房总层数为 16 层,均价层为 5 层,从 6 层开始计算楼层调节系数)。

五、临时安置过渡期限暂定 36 个月,逾期 36 个月的,自逾期之日起,对自行临时安置的被征收人双倍发放临时安置费(不含物价补贴)。对使用征收单位提供的周转用房的被征收人,按正常标准发放临时安置费。

安置房经竣工验收合格,被征收人应当按照征收单位的书面

通知要求进行选房领房，没有在时限内领房的，不再发放过渡费，领房之日起的装修期限为 3 个月，装修期间的过渡费按正常标准发放。

六、装修补偿：被征收人可以依法选择评估方式或估价方式进行补偿。

七、选房顺序与搬迁程序

（一）选房顺序：实行协商期限内先签协议先选房的原则，若同一时间段内有多户签订协议，则以摸球形式产生选房顺序号，进行现场集中选房。具体选房办法以房屋征收部门通告为准。

（二）被征收人应当在协议约定的搬迁期限内搬迁，未在约定的期限内搬迁，取消公摊面积补偿和搬迁奖励。

（三）被征收人在移交旧房时须结清水、电、煤气、电话、闭路等相关费用。

（四）被征收房屋的房屋所有权证、土地使用权证（原件）、产权人身份证、户口簿（复印件）签订协议时须一并移交给房屋征收部门，以便依法办理安置房的权属证明。

（五）领取安置房前，被征收人须办理相关费用结算手续，实行多还少补。逾期未办理的，房屋征收部门有权处置该安置房。

（六）房屋征收部门在完成全部安置工作后 12 个月内，提供安置房的产权登记申报材料，协助被征收人申请办理不动产权登记证。被征收人取得与原被征收房屋产权性质一致的房地产权利，办理安置房不动产登记证的相关税费按国家有关规定各自缴

纳。

（七）本次梅列区乾龙新村 52 幢征收拟施行预征收方式，房屋征收原则上实行“末户生效制”，待红线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，预征收补偿安置协议正式生效。

本方案实行“六公开”制度：（1）房屋产权面积和现场摸底调查核实面积公开；（2）被征收户基本信息与拆迁安置相关信息公开；（3）被征收户补偿安置结果公开；（4）被征收户安置房选房号公开；（5）征收补偿安置方案公开；（6）安置房具体信息公开。以上信息按程序在乾龙新村 52 幢征迁项目指挥部宣传栏公开。

本实施方案未尽事宜，按国务院、省、市有关规定另行制定相关政策。