

三明市梅列区人民政府文件

梅政文〔2020〕130号

梅列区人民政府关于 梅列区碧湖片区项目房屋征收补偿实施方案征 求意见及修改情况的通告

全体被征收人：

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知》（明委办发明电〔2020〕20号）文件精神，拟对梅列区碧湖片区项目征收红线示意图范围内的所有房屋实施征收（具体以征收红线示意图为准）。我区已于2020年6月11日至7月11日按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590

号)的规定,将该项目房屋征收补偿实施方案在征收范围和政府门户网站予以公布并征求意见。征求意见期限间收到全体被征收人提交的书面意见共5条,现根据征求意见情况将修改后的梅列区碧湖片区项目房屋征收补偿实施方案予以公布。

附件:梅列区碧湖片区项目房屋征收补偿实施方案(修改稿)



附 件

梅列区碧湖片区项目房屋征收补偿实施方案

(修改稿)

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知》（明委办发明电〔2020〕20号）文件精神，按照《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）住房和城乡建设局关于印发《国有土地上房屋征收评估办法的通知》（建房〔2011〕77号）、国土资源部等四部委《关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资规〔2017〕17号）、省政府《关于推行土地收购储备制度的通知》（闽政〔2001〕34号）、三明市自然资源局关于印发《三明市区房地产开发配建返还资产管理办法》和《三明市区国有土地上工业仓储用地土地使用权收购暂行办法》的通知（明自然资〔2019〕151号）等相关法律，规章、文件规定，结合本次梅列区碧湖片区房屋征收的具体情况，为保障被征收人的权益，稳步推进梅列区碧湖片区项目房屋征收，本着“尊重历史、面对现实、依法依规”的原则，特制定梅列区碧湖片区项目房屋征收补偿实施方案。

一、征收范围、补偿安置对象及补偿安置方式

(一) 征收范围：梅列区碧湖片区项目征收红线示意图范围内所有房屋均列入征收范围（具体以征收红线示意图为准），征占地面积60.8亩。建筑面积约19300平方米。

(二) 补偿安置对象：取得土地使用证、房屋所有权证等权属材料的工业企业（具体以调查摸底公示清单为准）

(三) 本方案补偿安置方式：工业企业及其他房屋实行货币补偿。

二、工业企业征收补偿和奖励办法

工业企业征收原则上实行货币补偿，采用评估方式和协商方式由被征收人自行选择。

(一) 评估方式：

由征收实施单位和被征收人共同委托1至3家在我市房地产主管部门备案的房地产评估机构进行评估，若委托多家评估机构进行评估的，以多个评估结果的平均值给予补偿。

1. 土地补偿费：按照土地使用证、不动产权证等用地批准文件记载的信息进行评估，经审核后，根据相应的评估结果给予补偿。

2. 建构筑物补偿费：有证建构筑物按重置价进行评估，无证建构筑物按重置价结合成新率进行评估，经审核后，根据相应评估结果给予补偿。

3. 停产停业损失补助费：对有合法有效的相关生产经营行政

许可证照（载明的场所为被征收企业的房屋），且已办理税务登记并具有纳税证的正常经营的企业，合同签订六个月内搬迁交地的，按土地补偿费和建构筑物补偿费评估价总额的10%给予补助；超过六个月搬迁交地的，按土地补偿费和建构筑物补偿费评估价总额的3%给予补助。正常经营的企业，应提供税务部门出具的近三年与该企业经营相应的纳税凭证或供电部门出具的近三年与该企业经营相应的用电量凭证进行认定。未提供上述资料的企业不享受该项补助。

4. 搬迁补助费：根据设备实际情况进行评估，涉及不可搬迁设备按现值进行评估；涉及可搬迁设备和货物按搬迁进行评估。经审核后，根据相应的评估结果给予补偿。

5. 按时交地奖励：在签约期限内签订征迁协议并在约定期限内搬迁交地的，按土地补偿费和建构筑物补偿费评估价总额的10%给予奖励。

6. 退城入园奖励：在符合国家产业政策的情况下，搬迁到市、区两级经济开发区实施退城入园并继续生产经营的生产性企业，为弥补其新厂固定资产投资的资金缺口，自土地收储（征收）合同签订之日起二十四个月内与自然资源局部门签订工业用地土地出让合同并缴齐土地出让金的，凭土地出让合同及出让金发票，按土地补偿费和建构筑物补偿费评估价总额的15%给予退城入园奖励。逾期未提供上述资料的不再享受该项奖励。

（二）协商方式：

1. 土地补偿费：对属出让用地的，土地补偿费=工业用地基准地价×剩余年限修正系数+住宅用地基准地价×70%×5%×出让地经营年限(剩余年限修正系数详见附表1)，出让地经营年限从取得出让性质土地使用权之日起算，不满一年按一年，最高不超过十年；对属划拨用地的，按照工业仓储用地基准地价70%给予补偿。

2. 建构筑物工料费：有产权证的建筑物按工料费补偿标准(附表2)给予补偿，无产权证的建筑物按简易建筑物工料补偿标准(附表3)给予补偿。

3. 停产停业损失补助费：对有合法有效的相关生产经营行政许可证照(载明的场所为被征收企业的房屋)，且已办理税务登记并具有纳税凭证的正常经营的企业，合同签订六个月内搬迁交地的，给予不超过15万元/亩的补助；超过六个月搬迁交地的，给予不超过5万元/亩的补助。正常经营的企业，应提供税务部门出具的近三年与该企业经营相应的纳税凭证或供电部门出具的近三年与该企业经营相应的用电量凭证进行认定。未提供上述资料的企业不享受该项补助。

4. 搬迁补助费：按土地权属证书记载的面积，给予不超过6万元/亩补助。

5. 按时交地奖励：在签约期限内签订征迁协议并在约定期限内搬迁交地的，按土地权属证书记载的面积，给予不超过10万元/亩奖励。

6. 退城入园奖励：在符合国家产业政策的情况下，搬迁到市、区两级经济开发区实施退城入园并继续生产经营的生产性企业，为弥补其新厂固定资产投资的资金缺口，自土地收储（征收）合同签订之日起二十四个月内与自然资源局部门签订工业用地土地出让合同并缴齐土地出让金的，凭土地出让合同及出让金发票，按土地权属证书记载的面积，给予不超过15万元/亩的退城入园奖励。逾期未提供上述资料的不再享受该项奖励。

7. 被收购土地使用权的企业，要负责处理土地使用权解押、职工安置、危化物品等一切善后事宜，确保按时交地。企业建构筑物及不可搬迁的机器经公开处置后的变价收入按收支两条线的原则，缴入市级国库。

8. 收购补偿若涉及企业搬迁所得税，按税务部门确认的企业搬迁所得税金额，由企业承担。为鼓励被征收人按时交地，在企业按时交地后，政府将地方实得的企业所得税全额补偿给被征收人。同时，为鼓励被征收人继续在市区生产经营，在新企业开始正常经营后，将企业搬迁所得税的20%追加补偿给被征收人。

三、教堂补偿安置办法

根据国家宗教管理有关规定，碧湖片教堂为合法传教点，其教堂补偿安置按《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）文件精神，采取货币补偿评估方式进行补偿，具体如何安置或购买房屋另行商定报批。

四、本方案实行“六公开”制度

(一) 房屋产权面积和现场摸底调查核实面积公开;

(二) 被征收户基本信息与拆迁安置相关信息公开;

(三) 被征收户补偿安置结果公开;

(四) 被征收户安置房选房号公开;

(五) 征收补偿安置方案公开;

(六) 安置房具体信息公开。以上信息按程序在梅列区碧湖片区房屋征迁项目指挥部宣传栏公开。

五、本方案由三明市梅列区住房和城乡建设局负责解释，本方案与国家规定不一致的，从其规定。

六、超出签约期限内未签订征收补偿协议的，不享受本方案一切奖励。

附表 1

工业用地剩余年限修正系数表

剩余年限	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41
修正系数		1.00	0.99	0.99	0.98	0.98	0.98	0.97	0.97	0.96
剩余年限	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31
修正系数	0.95	0.95	0.94	0.93	0.93	0.92	0.91	0.90	0.89	0.88
剩余年限	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21
修正系数	0.87	0.86	0.85	0.84	0.82	0.81	0.80	0.78	0.76	0.75
剩余年限	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11
修正系数	0.73	0.71	0.69	0.66	0.64	0.62	0.59	0.56	0.53	0.50
剩余年限	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
修正系数	0.47	0.43	0.39	0.35	0.31	0.27	0.22	0.17	0.12	0.06

说明: 公式= $[1-1/(1+r)^n] / [1-1/(1+r)^m]$; r 为土地还原利率, 取 6%; n 为剩余使用年限; m 为工业用地最高使用年限 50 年。

附表 2

工业用房、仓库等建筑物工料费补偿表

建筑结构		单价 (元/m ²)	特征说明
框架或钢混结构		880	钢筋混凝土框架结构, 砖墙, 屋面有隔热层, 墙面中级粉刷, 铝合金或塑钢门窗, 外墙有磁砖等装饰面, 水、电设施到位且较好。
砖(石)混结构、钢结构厂房		780	砖石混结构, 层面有隔热层, 铝合金或塑钢门窗, 外墙有装饰面, 水、电设施到位且较好, 中级粉刷。 钢结构: 四周彩钢板或砖墙围护, 水电设施齐全。
砖木结构		740	清水红砖墙, 木基层楼板及层面, 有天花板, 红砖、木瓦、水泥瓦或嘉庚瓦屋面, 铝合金门窗, 墙面中级粉刷, 斗底砖地面, 水、电设施到位。
土木结构		660	土墙, 窗下条石或块石墙, 有砖柱、石柱、木基层, 木瓦或改良瓦屋面, 斗底砖地面或水泥地面, 普通木门窗, 普通油漆, 墙面普通粉刷, 水、电设施到位。
木结构		550	木柱、木梁、木楼板、外墙木板钉鱼鳞板, 木基层、木瓦、水泥瓦屋面, 有天花板, 内墙镶板墙、铝合金门窗、部分门假墙抹灰浆, 普通油漆, 斗底砖或水泥地面, 墙面普通粉刷, 水、电设备基本到位。
棚房	一等	220	根据实际情况给予补偿
	二等	170	
	三等	140	

说明: 以上工料费补偿不再考虑厂房、仓库层高系数补差。

附表 3

简易建筑物工料补偿表					
类别	等级	单价 (元/m ²)	主要特征		
			结构	楼地面、内外墙装修	门窗、水、电照
混合结构	一等	480	砖外墙部 24cm, 内墙 18cm, 层高 2.8m, 钢筋砼屋面, 楼面, 砼预制板隔热层。	内墙一般装修、水泥砂浆地面。	普通木门窗; 一般油漆, 给排水电照齐全。
	二等	450	大部分砖外墙 18cm, 内墙 12cm, 层高 2.5m 以上, 钢筋砼屋面板。	内外墙简易装修, 水泥砂浆地面面层。	简易木门窗, 一般油漆, 给排水电照齐全。
	三等	380	大部分内外墙为 12cm, 层高 2.5m 以上, 钢筋砼屋面板。	内外墙简易装修, 水泥砂浆地面面层。	简易木门窗; 一般油漆, 给排水电照齐全。
钢结构		480	四周彩钢板或砖墙围护, 简易内装修, 有给排水和照明设施。		
砖木结构	一等	410	砖外墙部分 24 cm, 层高 3m 左右, 木瓦屋面。	墙面普通装修, 木地板或砼地面。	普通木门窗, 普通油漆, 普通水电设施齐全。
	二等	380	砖外墙部分 18cm, 内墙 12cm, 木瓦屋面, 层高 2.8m 左右。	内外墙一般装修, 水泥砂浆地面。	普通木门窗, 普通油漆, 普通水电设施齐全。
	三等	280	砖内外墙 12 cm, 层高大于 2.5m, 瓦屋面, 结构简单砖质较差。	三合土或水泥砂浆地面, 简易装修。	板门、玻璃窗; 但质料差, 简单水电设施照明。

类别	等级	(元/m²)	结构	楼地面、内外墙装修	门窗、水、电照
木结构	一等	250	木排架,柱梢直径 23cm 以上,瓦屋面,砖墙或部分抹灰假墙或杉木板墙全部天花板。	杉木楼板,水泥或斗底砖面。	普通木门窗,玻璃门窗且油漆,有给排水电照施。
	二等	200	木排架,柱梢直径 18cm 以上,四面墙不完整,部分假墙、部分砖墙、板墙、瓦屋面,部分天花板。	木楼板,水泥地面或斗底砖地面,简单装修。	普通木门窗,有给排水,电照设施。
	三等	160	柱梢直径 14 cm 以上,瓦屋面,建筑简单。	水泥地面或三合地面。	普通木门窗,有给排水,电照设施。
土木结构	一等	180	石基础,夯土(土坯)墙承重,墙厚 30cm,瓦屋面,一般砖灰脊,木楼板,梁径 14 cm,层高 2.7m 左右,有天花板。	地面水泥面层或斗底砖,(松)木楼板,内外墙麻筋灰粉刷。	普通门窗,且油漆有给水电照设施。
	二等	150	石基础,夯土(土坯)墙承重,杉檀条,瓦屋面,部分天花板,檐高 2.9m 以上	三合土地面或水泥地面,内外墙麻筋灰粉刷	普通木门窗且油漆,有给水电照设施。
	三等	120	石基础,夯土(土坯)墙承重,檐高 2.9m 以上檀条少量松木,油毡屋面或波纹瓦屋面。	水泥或三合土地面,简单刷。	简易木门窗,有水电设施。
工棚或棚房	一等	150	根据实际情况给予补偿。		
	二等	120			
	三等	100			

梅列区人民政府办公室

2020 年 11 月 12 日印发
