

三明市梅列区人民政府文件

梅政文〔2020〕27号

梅列区人民政府关于 梅列区玫瑰新村45幢房屋征收与补偿实施方案 征求意见的通告

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）精神，拟对梅列区玫瑰新村45幢征收红线范围内所有房屋实施征收（具体以征收红线示意图为准）。房屋征收部门已拟定该项目房屋征收与补偿实施方案征求意见稿（详见附件），现按照《中华人民共和国城乡规划法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590

号)、住房和城乡建设部《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)、《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)、《三明市国有土地上房屋征收与补偿实施意见(试行)》(明政文〔2011〕97号)、《三明市人民政府办公室关于印发三明市区国有土地上房屋征收补偿安置细则的通知》(明政办〔2018〕104号)等相关法律法规、规章及规范性文件的规定予以通告征求意见。若有反馈意见,应持本人身份证明和房屋权属证明在征求意见期限内以书面形式提交,征求意见期限为2020年4月16日至2020年5月15日止。

反馈意见送交地址:梅列区住建局房屋征收服务中心(梅列区人民政府大楼5层),联系人:吴熙杰,办公联系电话:0598-8581880;梅列区玫瑰新村45幢周边地块征迁指挥部(四路社区居委会),联系人:吴丽蓉,办公联系电话:8261710。

特此通告。

附件:梅列区玫瑰新村45幢房屋征收与补偿实施方案
(征求意见稿)



附 件

梅列区玫瑰新村 45 幢房屋征收与补偿实施方案 (征求意见稿)

为加快梅列区玫瑰新村 45 幢房屋征收步伐，根据按照《中华人民共和国城乡规划法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号)、住房和城乡建设部《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)、《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)、《三明市国有土地上房屋征收与补偿实施意见(试行)》(明政文〔2011〕97 号)、《三明市人民政府办公室关于印发三明市区国有土地上房屋征收补偿安置细则的通知》(明政办〔2018〕104 号)等相关法律法规、规章及规范性文件的规定，特制定梅列区玫瑰新 45 幢房屋征收与补偿实施方案。

一、征收范围与对象

(一)征收范围：梅列区玫瑰新村 45 幢征收红线范围内的所有房屋均列入征收范围，建设用地面积约 3.45 亩(具体以征收红线示意图为准)。

(二)征收对象：根据征收红线示意图，梅列区玫瑰新村 45 幢住宅 48 户，面积约 3382.32 平方米，市国投店面约 772.92 平方米，福建省立丰印染股份有限公司两层房屋一层店面面积约 294.4 平方米，二层面积约 179.19 平方米。具体以产权摸底调查

核实材料的公示清单为准。

二、征收补偿安置方式

(一) 住宅和商业店面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。其它用途的房屋原则上采用货币补偿方式。

(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立丰棚户区改造地块内（具体以规划审批为准）。

(四) 关于被征收人房屋实际面积的认定，已办理产权登记的房屋，以房屋所有权证记载的面积为准，未办理产权登记的房屋，以规划审批建设的面积或以实际测量面积为准。

三、住宅征收补偿安置办法

(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，评估费由委托人支付，旧房装修补偿、搬家费、临时安置补助费按本方

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, 价格按委托评估机构评估的 9200 元/m²协商价进行补偿。

(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) 搬家费按房屋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) 困难补助: 不论选择货币补偿或产权调换, 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, 给予每户 2 万元困难补助, 临时安置费、搬家费按标准提高 20% 发放。

(7) 二次装修: 被征收人可选择评估方式或估价方式进行确定旧房装修补偿。

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。

下列情形的房屋不适用货币补偿：

(1) 被征收住宅的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) 房屋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。

(二) 产权调换：被征收人可以选择委托评估或协商方式。

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）、《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，评估费由委托人负担，旧房装修补偿、搬迁奖励、搬家费、临时安置补助费按本方案正常享受。

2. 协商方式：

(1) 以被征收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宅，按被

征收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 m² (含 15 m²) 的, 按 4600 元/m² 优惠价计算。

(5) 因房屋户型面积设计问题, 导致上靠面积超过 15 m² (不含 15 m²) 的, 按委托评估机构评估的 9200 元/m² 协商补偿统一价值计算。

(6) 上靠面积不足 8 m² 的, 其中不足部分按 4600 元/m² 给予补偿。

3. 其它补助:

(1) 旧房搬迁奖励: 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/m² 搬迁奖励, 超过协商期限不予奖励。

(2) 在公告规定协商期内, 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。

(3) 搬迁补助费按总面积一次性发给 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) 临时安置费按总面积给予 13 元/m²/月+每户 300 元/月

物价补贴。

(6) 困难补助：不论选择货币补偿或产权调换，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，给予每户 2 万元困难补助，临时安置费、搬家费按标准提高 20% 发放。

(7) 装修补偿：被征收人可选择评估方式或估价方式进行确定旧房装修补偿。

4. 安置房上靠户型：设计为 95 m² 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型：

旧房面积在 70.25 m²-71.11 m² 的上靠 95 m²。

5. 安置房入住标准：框架结构，窗采用铝合金或塑钢窗，阳台为铝合金推拉门，进户门为钢质防盗门，室内门为普通镶板门，水、电一户一表，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。

若安置房交房时是毛坯房的，则按被征房屋权属证书记载的面积加上公摊补偿面积后给予 120 元/m² 的室内隔墙和卫生洁具补助费。

6. 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，均价层的三分之一层（三分之一层）以上每增加一层应递增 30 元/m²，均价层（三分之一层）以下，可以不补楼层差价。

安置房顶层（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。

7. 过渡期限暂定 36 个月，逾期 36 个月自逾期之日起，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），对自行临时安置的被征收人，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，没有在时限要求内领房的，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。

8. **装修补偿：**被征收人可以选择依法评估方式或估价方式进行补偿。

四、商业用房补偿安置办法

（一）实行货币安置的

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《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、搬家费、临时安置费按本方案正常享受。

2. **协商方式：**征收部门以被征收房屋权属证书记载的有效面积为基数，价格按委托房地产评估机构评估确定 22500 元/m²协商价进行补偿。

（1）临时安置费按旧房权属证书记载的有效面积为基数给予 6 个月的临时安置费，按 40 元/m²/月。

(2) 搬家费按房屋权属证书记载的有效面积为基数，一次性发给 60 元/m²。

(3) 停产停业损失补偿标准，按合法、有效的相关生产经营行政许可证照，且行政许可证照上载明的住所（营业场所）为被征收房屋；根据经营者近 3 年平均净利润确定，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；税务部门无法出具证明的，根据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或按旧房权属证书记载的有效面积为基数给予 6 个月的停产停业损失补偿，按 40 元/m²/月。

(4) 装修补偿：被征收人可以选择依法评估方式或估价方式进行补偿。

(二) 实行产权调换的

1. 实行就地期房安置，以房屋权属证书记载的有效面积为基数，在安置地块按套（间）面积拆一返一，新旧房屋不补差价；因结构原因超过原有产权面积按市场价（本地块商品房交房时）计算，不足部分按评估价给予货币补偿（22500 元/m²）。

2. 临时安置费按房屋权属证书记载的有效面积为基数发给 40 元/m²/月。实行期房安置，过渡期限暂定 36 个月，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）。

3. 搬家费按房屋权属证书记载的有效面积为基数，一次性发给 60 元/m²。

4. 停产停业损失补偿标准，按合法、有效的相关生产经营行政许可证照，且行政许可证照上载明的住所（营业场所）为被征收房屋；根据经营者近3年平均净利润确定，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；税务部门无法出具证明的，根据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，按实际停产停业期限计算，或按旧房权属证书记载的有效面积为基数按实际停产停业期限计算，停产停业损失补偿标准40元/m²/月。

五、违章建筑、未经有关部门批准擅自将非经营性用房改为经营性店面的按照(2018)104号执行。

六、选房顺序与搬迁程序：

（一）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。

（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）被征收房屋的产权证、土地证或不动产权证书（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，协助被征收人申办权属证明，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，办理安置房权属证明的相关税费按国家有关规定各自缴纳。

（七）本次梅列区玫瑰新村 45 幢旧房改造拟施行预征收方式，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本预征收补偿安置协议正式生效。

（八）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。以上信息按程序在梅列区玫瑰新村 45 幢周边地块征迁指挥部宣传栏公开。

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。