三元区老塑料小区及周边地块房屋预征收

与补偿实施方案

**（征求意见稿）**

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）、福建省人民政府办公厅关于贯彻落实《国有土地上房屋征收与补偿条例》的通知（闽政办〔2011〕39 号）、中华人民共和国住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）、《关于进一步做好国有土地上房屋征收与补偿工作的实施意见》（闽建〔2012〕13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)等文件的规定，按2022年三明市依法和谐征迁任务，并广泛征求长兴路23号（老塑料小区）1幢、6幢、7幢、8幢、9幢群众意见，特制定本方案。

第一部分 总 则

一、预征收主体及服务单位

（一）房屋预征收主体：三元区人民政府

（二）房屋预征收单位：三元区住房和城乡建设局

（三）房屋预征收实施单位：三元区富兴堡街道办事处

（四)房屋预征收服务单位：福建省瑞锦房屋征收服务有限公司

（五）房屋预征收测量单位：三明方圆勘测规划有限公司

（六）房屋预征收评估单位：厦门均达房地产资产评估咨询有限公司

二、房屋预征收范围及补偿安置对象

（一）房屋预征收范围：该地块涉及征收长兴路23号1幢、6幢、7幢、8幢、9幢,(共有套房135户，建筑面积约9878平方米），车棚3处、柴火房34间、老年人活动室1处等附属物，建筑面积约530.52平方米。（具体范围详见征收红线图）。

（二）补偿安置对象：本项目预征收范围内的被征收房屋所有权人（以下称被征收人），以被征收人的房屋所有权证作为征收补偿计户依据。

三、征收原则

三元区老塑料小区及周边地块预征迁项目采取货币补偿和产权调换安置方式，产权调换实行就地就近期房安置，以户为安置对象，以房屋所有权证书、土地使用权证书或不动产登记证登记的信息为补偿安置面积。

1. 工作原则

坚持“依法依规、民主公开、以人为本、权益保障、和谐征收”的原则，实行“六公开、两监督”制度，即征收补偿安置方案及相关政策公开、工作流程公开、被征收人房屋面积公开、被征收人安置面积公开、安置房信息公开、被征收人补偿款公开；主动接受监督部门、被征收人及社会各界人士的监督。征收人通过入户宣传、发放宣传材料，被征收人推荐代表等群体征求意见会等方式，及时将征收补偿安置有关政策、实施方案、工作流程、补偿安置标准、安置情况等事项予以公示，保障被征收人及群众的合法权益。

一、动迁期限

动迁期限以三元区人民政府发布的《三元区老塑料小区及周边地块块房屋预征收决定》为准。

第二部分 征收补偿安置办法

一、房屋预征收补偿安置方式

本项目预征收范围内的合法房屋的征收补偿安置方式采取货币补偿或产权调换两种方式，被征收人可自由选择。但被征收房屋属于以下情况只做产权调换，不作货币补偿：

（一）共有人对补偿方式的选择达不成一致意见的；

（二）房屋产权有纠纷、权属不清或产权人下落不明的；

（三）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。

（四）被征收房屋存在抵押、法院查封或产权纠纷的，被征收人应自行处置，并承担相应的处置费用和法律责任。

二、住宅征收补偿安置办法

住宅补偿方式为货币补偿和产权调换，由被征收人自行选择。

（一）货币补偿。

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，需选取在我市房地产主管部门备案的房地产价格评估机构，评估费用由委托人支付，二次装修补偿、搬家费、临时安置费按本方案正常享受。

2.协商方式

（1）旧房价值补偿：按被征收房屋权属证书记载的有效面积为基数，以 5980元/㎡计价进行货币补偿。

（2）二次装修补偿：采取估价方式进行确定旧房装修补偿，也可由被征收人委托评估机构采取评估方式。

（3）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，补助标准为12元/㎡/月+300元/月/户物价补贴。

（4）搬家费按旧房权属证书记载的有效面积，一次性发给45元/㎡

（5）固定电话移机费、宽带移户费、有线电视移户费、管道燃气移户费按实报销。

（6）整体交房奖励：在公告规定的协商期内，该项目被征收人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/㎡。

（7）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/㎡给予补偿,补偿不足1000元/间的按1000元/间予以补偿。

（二）产权调换

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，需选取在我市房地产主管部门备案的房地产价格评估机构，评估费用由委托人负担，二次装修补偿、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）以被征收房屋权属证书记载的面积为基数，红线范围内就近就地期房安置。安置房具体位置、层数、户型、面积、用途等以市规划部门审批通过的方案为准。本项目如需现房异地安置的，补偿安置办法另行制定。

（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%给予公摊补偿。

（3）按被征收房屋权属证书记载的有效面积加上公摊补偿为征收安置总基数面积（简称总面积）。

（4）二次装修补偿：采取估价方式进行确定旧房装修补偿，也可由被征收人委托评估机构采取评估方式。

（5）按时签约腾房奖励：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/㎡搬迁奖励。超过协商期限不予奖励。

（6）整体交房奖励：在公告规定协商期限内，该项目被征收人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/㎡。

（7）固定电话移机费、宽带移户费、有线电视移户费、管道燃气移户费按实报销。

（8）搬家费按总面积，一次性发给45元/㎡。

（9）临时安置费：按总面积计算临时安置费，补助标准为12元/㎡/月+300元/月/户物价补贴。以上费用以签订协议并移交旧房之月起至安置房交付之月止按实结算，过渡期限暂定36个月。超过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（不含物价补贴）。被征收人领取安置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。

（10）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；有权属证书或有正式购房发票的，凭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/㎡给予补偿；补偿不足1000元/间的按1000元/间予以补偿。

3.安置办法

（1）以被征收房屋权属证书记载的面积加上公摊补偿面积为总面积基数，就近上靠安置标准房型。

（2）安置户型选择：旧房产权面积在49.27㎡-51.01㎡的户型24套，可选择上靠安置房约71㎡户型；旧房产权面积在65.57㎡-71.01㎡的户型89套，可选择上靠安置房约93㎡户型；旧房产权面积在78.16㎡-80.33㎡的户型8套，可选择上靠安置房约105㎡户型；旧房产权面积在94.05㎡的户型14套，可选择上靠安置房约120㎡户型；安置房的建筑面积最终以不动产登记部门核定的产权登记面积为准。被征收人也可自愿跨户型选择安置房。

(3)超面积价格计算：①超过被征收房屋总面积基数至就近上靠户型面积0-15㎡（含15㎡）部分的，按优惠价 2990元/㎡计价，②因房屋户型面积设计问题，上靠面积内超过被征收房屋总面积基数至就近上靠户型面积15㎡（不含15㎡）以上的，按旧房货币补偿协商价 5980元/㎡计价。③超过上靠户型面积（跨户型选房超过政策享受户型面积的），超面积部分按市场价（本地块商品房交房时相关部门审批通过的备案价）计算。

（4）楼层价格调节系数：以安置房总层数的三分之一层为均价，均价层（三分之一层）以上每增加一层应递增10元/㎡；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。

（5）安置房交房标准：安置房交房为毛坯房安置，按被征收房屋权属证书记载的面积加上公摊补偿面积后给予120元/㎡的室内隔墙和卫生洁具补助费。

（6）安置房地点：实行就地就近期房安置，安置房具体位置、层数、户型、面积等以市规划部门审批通过的方案为准。本项目如需现房异地安置的，补偿安置办法另行制定。

（7）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。

（8）二次装修评估标准：房地产的装修及附属物部分，含建筑物主体外的二次装修工程及附属物范围、庭院大门、围墙饰面、假山、假山池、入户门、分户门、地面材料、踢脚线、门头石、墙面材料、天棚材料、吊顶、整体橱柜、楼梯踏板、栏杆、固定家具。

（9）选择产权调换的，按时签约腾房奖励、整体交房奖励及其他各项补偿款采取安置房交付时一并结算的方式，多退少补，不再另行发放。

（三）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”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。

三、房屋选房顺序与搬迁程序

1.选房顺序：实行按时签订预征收补偿安置协议书和按规定期限腾房分别计算分数，按总积分由高到低排序选取选房顺序号，具体选房办法另行制定。

2.被征收人应当在房屋征收部门书面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(房屋征收部门应当至少提前一个月通知被征收人)。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房屋征收部门。房屋征收部门未通知搬迁，被征收人自行搬迁的，不计发临时安置费，所有相关补偿费用待通知搬迁之日起开始计发。

被征收人在旧房移交时须结清水、电、燃气、电话、闭路等相关费用并将产权证、土地证或不动产权证(原件)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。

3.安置房按规划批准设计施工图进行施工。领取安置房前，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，房屋征收部门有权收回并自行处理该安置房。

4.房屋征收部门应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，协助被征收人申办产权证。被征收人取得与原被征收房屋性质一致的房地产权利，办理安置不动产权登记证的相关税费按国家有关规定各自缴纳。

四、房屋征收补偿争议处理办法

（一）在征收实施过程中，征收当事人双方在征收通告规定的协商期限内达不成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，按《国有土地上房屋征收与补偿条例》等规定，由房屋征收部门报请区人民政府，按照本方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

（二）被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。

五、对阻挠征地征迁工作，围攻、殴打征地征迁工作人员的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》处理，情节严重构成犯罪的，由司法部门依法追究刑事责任。

六、《房屋征收补偿协议书》生效日期：此次预征收实行末户生效制，即长兴路23号1幢、6幢、7幢、8幢、9幢所有产权人在规定时限内100%签订预征收补偿安置协议，待三元区政府发布正式征收决定后,预征收补偿安置协议自动转为正式协议。

七、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。本《房屋预征收与补偿安置方案》由三明市三元区住房和城乡建设局负责解释。

三元区人民政府办公室 2022年6月10日印发