

三明市梅列区人民政府文件

梅政文〔2020〕149号

梅列区人民政府关于梅列区东新五路税务周边 地块项目房屋征收决定书

因梅列区东新五路税务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：梅列区东新五路税务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），主要涉及玫瑰新村46幢、47幢、49幢、51幢、64

幢、65幢。

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：

个人产权房：2020年12月8日至2020年12月18日。

商业办公用房：待规划审批安置房后再给予明确签约时限。

四、房屋征收补偿方案：详见附件。

特此决定。

附件：梅列区东新五路税务周边地块国有土地上房屋征收与补偿实施方案

梅列区人民政府

2020年12月8日



附 件

梅列区东新五路税务周边地块国有土地上房屋征收与补偿实施方案

依据《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，为加快梅列区东新五路税务周边房屋征收步伐，根据《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，特制定梅列区东新五路税务周边地块国有土地上房屋征收与补偿实施方案。

一、征收范围与对象

（一）征收范围：玫瑰新村 46 幢、47 幢、49 幢、51 幢、64 幢、65 幢，征地红线范围内的所有房屋均列入征收范围，征收住宅户数 226 户，征地面积约 23.4 亩，建筑面积约 35887.73 平方米（具体以征收红线示意图为准）。其中住宅 19756.81 m²、办公 10583.699 m²、商业营业用房 661.94 m²、商业服务 693.01 m²、教育用房 3034.43 m²；无证店面 307.83 m²；税务局无证房屋约

1801 m²。

(二) 征收对象：玫瑰新村 46 幢、47 幢、49 幢、51 幢、64 幢、65 幢所有被征收人。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、商业店面、商业营业用房和教育用房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) 三明市税务局空置住宅用地 5.15 亩采取货币补偿方式，并置换就地就近建设的新办公用房。

(三) 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。

(四) 安置地点：实行就地就近期房安置，用于产权调换的安置房规划建设在东新五路税务周边改造地块内（具体以规划审批为准）。

(五) 被征收房屋面积的认定，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（套房）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，按委托评估机构评估的 9200 元/m²协商补偿的统一价进行征收。

（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

收入经民政部门、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：被征收人可以依法选择评估方式或估价方式进行补偿。

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。

征收下列情形的房屋一律实行产权调换：

（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 m^2) 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 4600 元/m^2 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 m^2 (不含 15 m^2) 的，按委托评估机构评估的 9200 元/m^2 协商补偿价计算。

(6) 上靠面积不足 8 m^2 的，其中不足部分按委托评估机构评估的 9200 元/m^2 协商补偿价给予补偿。

3. 其它补助:

(1) 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/ m^2 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/ m^2 。

(3) 搬迁补助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 元/ m^2 /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:

(1) 旧房面积为 65.6 m^2 -66.3 m^2 的, 上靠户型为 88 m^2 。

(2) 旧房面积为 66.837 m^2 -70.51 m^2 的, 上靠户型为 92 m^2 。

(3) 旧房面积为 77.95 m^2 -79.05 m^2 的, 上靠户型为 102 m^2 。

(4) 旧房面积为 81.56 m^2 — 84.26 m^2 的, 上靠户型为 108 m^2 。

(5) 旧房面积为 86.65 m^2 — 88.214 m^2 的, 上靠户型为 112 m^2 。

(6) 旧房面积为 99.97 m^2 — 106.6 m^2 的, 上靠户型为 130 m^2 。

(7) 旧房面积为 109.02 m^2 — 127.77 m^2 的, 上靠户型为 138 m^2 。

5. 安置房入住标准: 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/m^2 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) 以上每增加一层应递增 10 元/m^2 , 均价层 (三分之一层) 以下, 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), 对使用征收单位提供周转房的被征收人, 按正常标准发放临时安置费。

8. 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。

（三）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。

四、行政事业办公及公益性用房补偿安置

（一）按套按面积以“拆一还一”方式进行产权调换，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（6317 元/m²）。用于产权调换的安置房用地性质保持与拆迁前的用地性质一致。

（二）其它补助：

1. 搬迁补助费按权属证书记载的有效面积一次性发给 45 元/m²。
2. 临时安置费按权属证书记载的有效面积给予 20 元/m²/月。
3. 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。

（三）实行货币补偿的，由房屋征收部门委托选定的评估机构评估确定补偿价值。

五、商业营业用房补偿安置办法

（一）实行货币补偿：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:

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格。自行委托评估的,评估费用由委托人负担。

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,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协商补偿的统一价值,玫瑰新村46幢、47幢、65幢一层房屋按旧房权属证书记载的房地产性质区位评估价计算;玫瑰新村64幢临主街道列东街商业用房(101、102、103、104、105、106、107、108、109、110号)按31346元/m²计算,不临主街道列东街商业用房(111、112、113、114号)按15764元/m²计算。

(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,玫瑰新村46幢、47幢、65幢一层房屋和玫瑰新村64幢商业用房按委托评估临时安置费标准确定。

(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，玫瑰新村 46 幢、47 幢、65 幢一层房屋和玫瑰新村 64 幢商业用房按实际评估结果确定。

（4）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。

（二）实行产权调换的：

1. 协商方式：

（1）玫瑰新村 46 幢、47 幢、65 幢一层房屋实行就地就近期房安置，以被征收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（返还同等性质房地产权利），超面积部分按交房时同等性质房地产的市场评估价计算，不足部分按旧房权属证书记载的房地产性质委托区位评估价计算。

玫瑰新村 64 幢商业用房实行就地就近期房安置，以被征收房屋权属证书记载的有效面积为基数，置换比例按新旧商业用房的市場评估价计算，评估时点以该项目规划方案批准日期为准，超面积部分按交房时的市场评估价计算，不足部分按规划审批时点的市场评估价计算。

（2）玫瑰新村 46 幢、47 幢、65 幢一层房屋和玫瑰新村 64 幢商业用房的临时安置费按房屋权属证书记载的有效面积为基数，按委托评估确定临时安置费。过渡期限暂定 36 个月，若逾

期安置，房屋征收部门从逾期之日起，双倍发放临时安置费。

（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）玫瑰新村 46 幢、47 幢、65 幢一层房屋和玫瑰新村 64 幢商业用房的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按实际评估结果确定。

（5）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。

六、三明市税务局空置住宅用地补偿处置办法

三明市税务局空置住宅用地 5.15 亩采取货币补偿方式，补偿标准根据行政划拨用地补偿的相关规定确定，并等价值置换就地就近建设的新办公用房（期房），置换面积按新办公用房期房评估单价确定。

七、玫瑰新村 49 幢加装电梯的补偿办法

玫瑰新村 49 幢老旧小区步梯房加装的电梯按委托评估结果

进行补偿。

八、其它

（一）本项目改造实行预征收方式，即所有住户签订协议并按时腾房后，该项目正式实施启动征收。

（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）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。

（四）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。

（五）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。

（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，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。

（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东新五路税务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。

梅列区人民政府办公室

2020 年 12 月 8 日印发