

三明市三元区人民政府文件

元政地〔2024〕2号

三元区人民政府关于东新小学扩建项目一期 (徐碧二村 57、58、59 幢)房屋征收 补偿安置方案征求意见的公告

根据《三明市人民政府关于研究市区城市建设有关工作的专题会议纪要》(〔2022〕24号)文件要求,由三明市三元区人民政府负责东新小学扩建项目一期征迁工作,现拟征收徐碧二村 57、58、59 幢住宅。房屋征收部门已拟定该项目房屋征收与补偿方案(详见附件或征收部门门户网站),现按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十条的规定予以公布征求意见。征求意见期限自 2024 年 1 月 5 日至 2024 年 2 月 4 日止,被征收人如需

提交意见，应在该期限内以书面形式提交给房屋征收部门（联系电话：0598-8309636），同时附带本人身份证和房屋权属证明原件、复印件各一份。

附件：东新小学扩建项目一期（徐碧二村 57、58、59 幢）
房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）



附件

东新小学扩建项目一期（徐碧二村 57、58、59 幢）房屋征收补偿安置方案

（征求意见稿）

为了有效破解发展不平衡不充分问题，补齐教育事业发展短板，提升人民群众获得感、幸福感和安全感，经充分研究论证，拟利用原机电技校地块扩建东新小学。根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、国务院《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）、《福建省土地管理条例》、福建省政府办公厅《关于转发省房改办 省财政厅关于机关事业单位剩余公有住房处理意见的通知》（闽政办〔2002〕90 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）、《三明市人民政府办公室关于修订三明市区国有土地上房屋征收补偿安置细则部分条款的通知》（明政办规〔2022〕12 号）、《关于修订印发〈三明市区房屋征收异地安置指导意见〉的通知》（明建规〔2022〕4 号）、《关于修订印发〈三明市三元区国有土地上房屋征收补偿房票安置实施办法（试行）〉的通知》（明自然资规〔2023〕2 号）等法律法规

和政策，结合本项目实际情况特制定补偿安置方案如下：

第一部分 总 则

一、房屋征收主体

- （一）房屋征收主体：三明市三元区人民政府
- （二）房屋征收部门：三元区土地房屋征收中心
- （三）房屋征收实施单位：三元区人民政府徐碧街道办事处

二、房屋征收范围及补偿安置对象

（一）征收范围

徐碧二村 57、58、59 幢（具体以征收红线示意图为准）。

（二）征收补偿安置对象

本方案所适用的被征收人为东新小学扩建项目一期（徐碧二村 57、58、59 幢）征收红线范围内的房屋产权人或国有住宅公房承租人（被征收人名单详见公告）。

三、征收补偿安置方式

徐碧二村 57、58、59 幢房屋征收采取货币补偿、房票安置和异地安置三种方式，有购买国有住宅公房产权资格的承租人可以自由选择其中一种安置方式，剩余国有公房原则上只能采取异地安置方式。

四、征收实施工作原则

- （一）公平、公正、公开原则：本项目坚持“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。征收人通过公开栏、宣传材料和入户公开等载体和方式，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。

（二）征收原则：本项目实行预征收补偿安置方式，以三元区人民政府常务会议研究讨论通过并报市自然资源局、市住建局批准或备案的《东新小学扩建项目一期（徐碧二村 57、58、59 幢）房屋征收补偿安置方案》为补偿安置实施依据。

（三）分级负责原则：有购买国有住宅公房产权资格的承租人由三元区政府负责补偿安置，剩余国有公房由市收储中心负责补偿安置，无购买国有住宅公房产权资格的承租人由三明市投资发展集团有限公司负责补偿安置。

（四）本安置方案实施后，徐碧二村 57、58、59 幢选择货币补偿、异地安置和房票安置的承租户相当于享受“房改”待遇。

五、安置地点

本项目选择房票安置的，安置房源为市区申请参与房票安置的楼盘；选择异地安置的，安置房位于金澜湾三期和融侨观邸。

六、签约期限

签约期限以《东新小学扩建项目一期（徐碧二村 57、58、59 幢）房屋征收补偿决定》为准。

第二部分 国有住宅公房补偿安置办法

根据省政府办公厅《关于转发省房改办 省财政厅关于机关事业单位剩余公有住房处理意见的通知》(闽政办〔2002〕90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)文件精神,实行政府统一核定租金标准的国有企业事业直管住宅公房以及由所在单位职工或其直系亲属(以下统称承租人)租住或使用的原国有企业事业单位住宅公房,承租人未享受过保障性住房政策,可参照本地原房改政策购买公房产权。

一、购买国有住宅公房资格认定

徐碧二村 57、58、59 幢可享受购买国有住宅公房资格的承租人由三明市投资发展集团有限公司审核并公示确认。承租人及其配偶未享受过保障性住房政策,且应符合以下条件之一:

(一)承租人为 2007 年 8 月 20 日前厦工集团三明重型机器有限公司正式国企职工或其配偶,由管理部门正式分配徐碧二村 57、58、59 幢,租住并持续使用至今且缴纳租金。

(二)承租人为 2007 年 8 月 20 日前厦工集团三明重型机器有限公司正式国企职工,由管理部门分配入住其它原改制企业剥离资产(公房),2007 年 8 月 20 日后由管理部门调整分配入住徐碧二村 57、58、59 幢的租住并持续使用至今的现租户,且缴纳租金。

二、购买住宅公房面积及购买公房价

(一) 面积认定: 承租人购买国有住宅公房面积, 按徐碧二村 57、58、59 幢三幢房屋承租人实际居住房屋平均数 $31.71 \text{ m}^2/\text{户}$ (简称购买住宅公房面积), 作为承租人补偿安置基数面积。楼栋公摊不计入基数面积, 补偿安置给三明市投资发展集团有限公司。

(二) 价格认定: 依据《三明市人民政府关于公布市区 2010 年度公有住房成本价和公房租金标准的通知》(明政文[2010] 54 号) 参照房改政策按 $2000 \text{ 元}/\text{m}^2 - \text{工龄} \times 20 \text{ 元}/\text{年}$ 购买 31.71 m^2 徐碧二村 57、58、59 幢公房产权。

(三) 工龄认定: 以 2007 年 8 月 20 日止, 按承租人在原重机厂实际工作年限认定工龄。

(四) 款项缴交: 承租人购买国有住宅公房房款缴交给三明市投资发展集团有限公司。

三、有购买国有住宅公房产权资格的承租人补偿安置办法

有购买国有住宅公房产权资格的承租人补偿安置办法有货币补偿、房票安置和异地安置三种。承租人按“补偿安置基数面积”缴纳购买国有住宅公房房款后, 可自行选择其中的一种。

(一) 货币补偿

1. 货币补偿费: 以 31.71 m^2 为基数, 另外给予 10% 的旧房公摊面积补偿, 按评估机构评估的协议补偿统一价值即 $9927 \text{ 元}/\text{m}^2$ 补偿。

2. 搬家费: 以 31.71 m^2 为基数, 一次性给予 $45 \text{ 元}/\text{m}^2$ 补助。

3. 整体交房奖励：在公告规定协商期内，该幢承租人 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，以 31.71 m² 为基数，一次性给予 200 元/m² 奖励。

4. 临时安置费及物价补贴：以 31.71 m² 为基数，给予 6 个月的临时安置费（13 元/m²·月）及物价补贴（300 元/月·户）。

5. 困难补助：承租人经民政部门、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 万元困难补助，搬家费按标准提高 20% 发放。

6. 二次装修补偿：采取评估的方式进行补偿。

（二）房票安置

1. 房票票面金额计算办法。以下三项列入房票票面金额：

（1）被征收住宅货币补偿款。被征收住宅货币补偿款按本方案“货币补偿”第 1、3 项合计金额计。

（2）使用房票奖励。按被征收住宅产权面积给予 600 元/m² 奖励。

（3）房票安置政策性奖励。以列入票面金额的被征收住宅货币补偿款（不含搬家费、6 个月临时安置过渡费和二次装修补偿）和使用房票奖励为计算基数，给予 30% 的安置政策性奖励。

2. 搬家费、临时安置费及物价补贴、困难补助和二次装修补偿按本方案“货币补偿”标准执行，不列入房票票面金额，其中临时安置费及物价补贴按 6 个月发放。

3. 承租人在公告规定的协商期限内签订协议并按协议约定

移交旧房后，由相关单位在 30 日内将房票出具给承租人或经承租人授权的直系亲属。承租人或经承租人授权的直系亲属凭房票在三元辖区内的房票安置房源购买住宅、店面、办公、车位等各类房产，具体房票安置房源详见附件 1《三明市区申请参与房票安置楼盘一览表》。购房价格及买卖双方权利和义务由房票使用人与房地产开发企业自行协商。

4. 房票生成之日起有效期为 24 个月。承租人应在房票有效期内购买符合房票要求的房产，逾期将视同自行放弃房票安置，自动转为货币补偿，不再进行其他方式安置，不享受使用房票奖励和房票安置政策性奖励，不计算利息。

5. 使用房票购房，票面金额足以支付购房款的，不得拆分使用。对使用房票购房后的剩余票面金额，以货币方式兑现，不再核发余额部分房票。其中：剩余票面金额高于该房票初始申领票面金额的 10% 的，在申请兑现货币时，高出部分应按比例扣除其中包含的使用房票奖励和房票安置政策性奖励。使用房票票面金额购房不足部分由购房人自行补足，需要申请贷款的，按商业银行或住房公积金管理中心有关规定执行。

6. 每张房票有效期内可实名转让，但不得分割转让。房票实名转让手续由双方当事人共同确认，凭房票、身份证明、房票转让证明等材料，经区土地和房屋征收中心备案登记后生效。房票记载抵押权的，抵押权解除后方可转让。转让后房票有效期限按原房票的执行。

7. 房票持有人出现死亡、丧失民事行为能力等情况的，继承人应提供可认定其有权继承房票的法定证明，申请房票继承。

8. 使用房票购房同样享受同期市区房地产各类优惠政策，不动产权证按所购房屋类型办理。

（三）异地安置

1. 本项目异地安置按照“等价置换”的原则，采取“有效面积就地上靠，就地安置面积异地互补地段差”的方式进行。

2. 就地上靠面积：

（1）以补偿安置基数面积为基数，拆一返一，新旧房屋不补差价；

（2）公摊补偿：在征收协商规定期限内签订协议并腾房交房的住宅，按补偿安置基数面积的 10% (最多不超过 10 m²) 给予公摊补偿；

（3）被征收房屋总面积：以补偿安置基数面积加上公摊补偿面积为有效面积基数 (简称总面积)。

（4）就地上靠面积：安置房面积以被征收房屋总面积为基数，采取就地增加 15 m² 面积进行上靠。本项目承租人就地上靠面积为 $31.71 \text{ m}^2 \times 1.1 + 15 = 49.881 \text{ m}^2$ 。

3. 异地安置地点：异地安置房源位于金澜湾三期 8#楼和融侨观邸 8#楼，具体户型、套数以 E 三明相关信息为准。

4. 异地安置地段差

（1）模拟就地安置新建安置房市场区位价 12531 元/m²。

(2) 异地安置地块安置房评估价：金澜湾三期异地安置地块安置房评估价为 9915 元/m²；融侨观邸异地安置地块安置房评估价为 9915 元/m²。

(3) 异地安置地段差：金澜湾三期异地安置地段差为 12531 - 9915 = 2616 元/m²；融侨观邸异地安置地段差为 12531 - 9915 = 2616 元/m²。

(4) 承租人选定异地安置房后，就地上靠面积部分由征收部门补偿地段差给承租人。补差款计算公式为：就地上靠面积 × 2616 元/m²。

(5) 就地上靠增加 15 m²上靠面积计价办法：按评估机构评估的协议补偿统一价值的 50%即 4963.5 元/m²计价。

(6) 异地安置房面积超出就地上靠面积部分按 9915 元/m²计价。

5. 承租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。

6. 在公告规定协商期内，该幢承租人 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，每套按被征收人购买住宅公房面积给予整体交房奖励 200 元/m²。

7. 临时安置费及物价补贴：以总面积即 34.881 m²为基数，临时安置费 13 元/m² · 月，物价补贴 300 元 / 月 · 户，自腾房之日起按月发放，不足一个月的按一个月发放。

8. 搬家费：按总面积，一次性发给 45 元/m²补助。

9. 困难补助：承租人经民政部门、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 万元困难补助，搬家费按标准提高 20%发放。

10. 二次装修补偿：采取评估的方式进行补偿。

11. 承租人与原产权单位的房产过户等涉及相关税费全部由承租人承担，承租人今后不再享受保障性住房政策，在不动产权属证书中应载明产权人已享受保障性住房政策等信息。

四、无购买国有住宅公房产权资格的承租人补偿办法

无购买国有住宅公房产权资格的承租人采用货币补偿的方式，补偿办法参照近年项目周边国有住宅公房无购买国有住宅公房产权资格承租人补偿办法执行，补偿款由三明市投资发展集团有限公司承担。

五、其他说明

（一）徐碧二村 57、58、59 幢有购买国有住宅公房资格的承租人在公告规定的签约期限内未签订征收补偿协议，视为自动放弃购买国有公租房产权资格，由征收部门与三明市投资发展集团有限公司签订补偿安置协议。三明市投资发展集团有限公司应负责限期劝离承租人。

（二）其他情形承租人一律由三明市投资发展集团有限公司与其依法解除租赁关系，承租人不享受任何征迁补偿。

（三）剩余的国有公房原则上只能采取异地安置方式，补偿

办法参照本方案第二部分第三点第（三）小点“异地安置”有关条款执行。

第三部分 其他事项

一、选择异地安置的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，领房之日起的装修期限为3个月，装修期间按月发放临时安置费（13元/㎡·月）和物价补贴（300元/月·户）。

二、异地安置房交房标准：毛坯交付。选择异地安置的，以34.881㎡为基数，给予120元/㎡的装修补助。

三、选房顺序与搬迁程序

（一）选房顺序：承租人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，如总积分相同则以摸球选号形式产生选房顺序号，进行现场集中选房。同时实行同一时期三元区行政辖区内个人住宅优先选房原则，具体选房办法以公告为准。

（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、电话、闭路等相关费用。

（四）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。

（五）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权属证明。异地安置房产权性质为划拨。

四、房屋预征收补偿安置协议书自签字之日起生效。预征收补偿安置协议书待三元区人民政府发布征收决定后自动转为正式协议。

五、被征收房屋存在转租或其他情形的，被征收人应自行处置，并承担相应的处置费用 and 法律责任。

六、在被征收范围内的所有房屋及不列等建（构）筑物及其他各种地上、地下设施必须按期拆除或迁移，逾期不拆除或迁移的按有关法律法规执行。

七、若在签约期限内达不成补偿协议的，由有关部门报请三元区人民政府依照相关法律法规作出补偿决定；在补偿决定确定的搬迁期限内仍未搬迁的，申请法院强制执行。

八、对阻挠征迁工作，围攻、殴打、谩骂征迁工作人员的，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。

九、房屋征收公告发布之日后，搭建的房屋、附属物一律不予补偿。

十、本《房屋征收补偿安置方案》自发布之日起执行，该项目的征收补偿安置标准依照本方案的规定进行实施。

十一、本《房屋征收补偿安置方案》未尽事宜，按国务院、

省、市有关规定另行制定相关政策。

十二、本《房屋征收补偿安置方案》由三元区土地房屋征收中心负责解释。

附件：《三明市区申请参与房票安置楼盘一览表》

附件

三明市区申请参与房票安置楼盘一览表

序号	单位名称	项目名称	项目地址	参与方式
1	福建东南设计集团建设发展有限公司	三明市海西综合商贸城三期 (太阳岛一、二期)	三元区工业南路 90 号	可售剩余房源
2	福建东南设计集团建设发展有限公司	三明市海西综合商贸城三期 (太阳岛三期)	三元区工业南路 90 号	可售剩余房源
3	三明城投集团房地产开发有限公司	明城金澜湾三期	三元区东乾三路 398 号	可售剩余房源
4	三明华欣房地产开发有限公司	华欣财富广场	三元区新市中路 96 号	可售剩余房源
5	三明市城乡改造有限公司	徐锦新城	文华路 218 号 1-13 号楼	可售剩余房源
6	三明市城乡改造有限公司	徐锦家园	学区路 59 号 1-9 号楼	可售剩余房源
7	三明市城乡改造有限公司	锦里家园	列东街 1196 号 2 号楼	可售剩余房源
8	三明市鼎晟源房地产开发有限公司	三明美好生活家园 A 区	三元区振兴路 8 号	可售剩余房源
9	福建源海房地产开发有限公司	月珑湾	三元区工业南路 82 号	可售剩余房源

序号	单位名称	项目名称	项目地址	参与方式
10	三明市交发集团房地产开发有限公司	交发首郡	三元区贵溪 洋兴荣路6号	按公司规定
11	海翼瑞都(福建)房地产开发有限公司	海翼*江山悦	三元区新市 南路152号、 206号	现有房源
12	三明轩辉置业有限公司	永嘉天地*尚书苑	三明市三元 区新市南路 2-2号	
13	三明轩辉房地产开发有限公司	永嘉天地*翰林府	三明市三元 区新泉路6号	
14	福建一建集团房地产有限公司	福建一建*锦绣世家	三元区幸福 路99号	按我公司规定
15	三明市鑫森房地产开发有限公司	瑞泉景苑	三元区东乾 三路507号	
16	福建万思置业有限公司	万德*公园壹号	三元区居安 街1号	

