

三明市三元区人民政府文件

元政地〔2024〕8号

三元区人民政府关于牡丹新村 13 幢、46 幢 房屋征收与补偿安置方案征求意见及 修改情况的公告

全体被征收人：

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)及三明市住房和城乡建设局 三明市自然资源局《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)等文件精神,三明市三元区人民政府拟征收牡丹新村13幢、46幢所涉及的所有房屋及不列等建筑物、附属建(构)筑物,《具体以牡丹新村13幢、46幢征收红线示意图为准》。三元区人民政府已于2023年12月18日至2024年1月17日参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定,将该项目房屋征收补偿安置方案在征收范围和征收部门门户网站予以公布并征求意见。征求意见期限间共收到5条修改意见,现根据征求意见将修改后的牡丹新村13幢、46幢房屋征收与补偿安置方案予以公布。

附件:牡丹新村13幢、46幢房屋征收与补偿安置方案(修改稿)



牡丹新村 13 幢、46 幢房屋征收与 补偿安置方案

(修改稿)

牡丹新村 13 幢、46 幢原属三明宾馆五星级酒店用地范围，共有拆迁安置对象 89 户。2009 年 9 月梅列区政府曾启动该项目拆迁，其中 27 户住户与三明中国旅行社有限责任公司签订了拆迁协议，后因拆迁安置用地及安置房源未明确，征迁搁置。为了妥善处理征迁历史遗留问题，保障被征收人合法权益，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）及三明市住房和城乡建设局 三明市自然资源局《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）等文件精神，结合项目实际，特制定本补偿安置方案。

第一部分 总 则

一、房屋征收主体及服务单位

- (一)征收主体：三元区人民政府
- (二)征收部门：三元区土地房屋征收中心
- (三)征收实施单位：三元区人民政府列东街道办事处
- (四)征收服务单位：三明方源房屋征收服务有限公司

二、房屋征收范围及补偿安置对象

(一)征收范围：牡丹新村 13 幢、46 幢项目红线范围内建筑物、附属建（构）筑物均列入征收范围，主要涉及牡丹新村 13 幢、46 幢，建筑面积约 5059 m²（具体范围详见征收红线图）。

(二)征收补偿安置对象：本方案所适用的被征收人为牡丹新村 13 幢、46 幢项目红线范围内，即牡丹新村 13 幢、46 幢全部需征收房屋及建（构）筑物的产权人。

三、征收补偿方式

(一)被征收人可以选择以下任一种房屋征收补偿安置方式：

1. 货币补偿；
2. 产权调换。

(二)被征收房屋属于以下情形只作产权调换，不作货币补偿：

- (1)被征收私有房屋的共有人对安置方式的选择达不成一致意见的；
- (2)被征收房屋产权有纠纷，权属不清或产权人下落不明的；

(3) 被征收房屋设有抵押权的，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。

(4) 被征收房屋有被法院查封情形的。

(三) 其它情形：因确权(房屋有效建筑)面积小于 30 m²且被征收人在本市有其他住房的，实行货币补偿，不作产权调换。法律另有规定的除外。

四、土地房屋权属不清的处理办法

除法律及本实施方案另有规定外，被征收产权人下落不明、暂时无法确认产权和其他产权不清的房屋，只能采用产权调换的方式给予安置，搬迁前由公证机关就被征收房屋的有关事项办理证据保全。

五、设有他项权利登记的处理办法

房屋如设有他项权利登记(如抵押担保等)的，按相关法律法规规定处理。

六、征收工作原则

本项目征收坚持“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。

“六公开”：(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。

“两监督”：（1）主动接受监督部门监督；（2）接受被征收人及社会各界人士的监督。

第二部分 补偿安置办法

一、征收补偿安置办法

（一）货币补偿：被征收人可以选择评估或协商方式，由被征收人自行解决安置用房。

1. 评估方式：征收单位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。被征收人自行委托评估的，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，评估费用由委托人承担，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，另外给予10%的旧房公摊面积补偿，以区位评估价即协商补偿统一价值12571元/m²进行货币补偿。

（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，补助标准为13元/m²/月+300元/月/户物价补贴。

(3) 搬家费：按旧房权属证书记载的有效面积，一次性发给 45 元/m²。

(4) 整体交房奖励：在公告规定协商期内，该幢被征收人 100% 签订征收补偿协议并在规定的期限内搬迁移交房的，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。

(5) 二次装修补偿：在被征收人签订征收补偿协议并腾空房屋后，委托评估机构进行评估，根据评估报告进行二次装修补偿。

(6) 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。

(7) 困难补助：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。

(8) 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。

(9) 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。

(10) 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书向税务部门申请办理等同旧房面积的契税免征手续。

(二) 产权调换：采取异地安置方式。

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。

1. 就地上靠

(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) 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) 被征收房屋总面积：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 (简称总面积)。

(4) 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。具体如下：

- ① 旧证面积 38.58 m² 就地上靠面积 57.438 m²;
- ② 旧证面积 47.98 m² 就地上靠面积 67.778 m²;
- ③ 旧证面积 50.72 m² 就地上靠面积 70.792 m²;
- ④ 旧证面积 52.24 m² 就地上靠面积 72.464 m²;
- ⑤ 旧证面积 52.68 m² 就地上靠面积 72.948 m²;
- ⑥ 旧证面积 53.12 m² 就地上靠面积 73.432 m²;

- ⑦ 旧证面积 54.3 m^2 就地上靠面积 74.73 m^2 ;
- ⑧ 旧证面积 55.48 m^2 就地上靠面积 76.028 m^2 ;
- ⑨ 旧证面积 64.11 m^2 就地上靠面积 85.521 m^2 ;
- ⑩ 旧证面积 67.25 m^2 就地上靠面积 88.975 m^2 ;
- ⑪ 旧证面积 75.29 m^2 就地上靠面积 97.819 m^2 ;
- ⑫ 旧证面积 87.9 m^2 就地上靠面积 111.69 m^2 ;
- ⑬ 旧证面积 108.61 m^2 就地上靠面积 133.61 m^2 。

2. 异地安置地点

三元区庆丰路 66 号日月芳华 7 幢，安置房共三种户型，其中： 122.188 m^2 13 套， 109.433 m^2 27 套， 85.508 m^2 54 套。

详见公示的图纸及房源信息表。

3. 异地安置地段差

(1) 模拟就地新建商品房市场区位价 14805 元/m^2 。

(2) 日月芳华 7 幢新建商品房市场区位价 13112 元/m^2 。

异地安置地段差： $14805 - 13112 = 1693 \text{ 元/m}^2$ ；

4. 异地安置房计价办法

(1) 就地上靠面积部分补偿地段差 1693 元/m^2 。

(2) 异地安置房面积不足就地上靠面积部分按 12571 元/m^2 补偿。

(3) 异地安置房面积超出就地上靠面积部分按 13112 元/m^2 计价。

(4) 就地增加 15 m^2 上靠面积计价办法：按旧房货币补偿协商

价的 50%计价，计 6285.50 元/m²。

5. 搬迁奖励办法：

选择产权调换的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的，按被征收房屋总面积给予 600 元/m²搬迁奖励(协商期限以房屋征收部门的通告为准)。

6. 其他补助(偿)办法

(1) 搬家费：按被征收房屋总面积一次性发放 45 元/m²；

(2) 被征收人如有以下项目按实报销：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；

(3) 二次装修补偿：在被征收人签定征收补偿协议并腾空房屋后，委托评估机构进行评估，根据评估报告进行二次装修补偿。

7. 柴火间：对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，凭购房原始发票退还本金，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。

8. 过渡方式及临时安置费：

(1) 过渡方式：本项目实行现房安置，不进行二次过渡，临时安置费按 6 个月计算；

(2) 临时安置费：按被征收房屋总面积 13 元/m²/月，并给予每户 300 元/月物价补贴；

(3)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。

9. 安置房楼层价格调节系数:

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 25 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。

10. 整体交房奖励:

在公告规定协商期内，该幢被征收人 100%签订征收补偿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

11. 困难补助:

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。

12. 安置房交房标准

按日月芳华 7 幢安置房源现状交付，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/m²的室内装修补助费。

二、2009 年至 2011 年已签订拆迁补偿安置协议的被拆迁人，按《牡丹新村 13 幢、46 幢拆迁补偿安置实施方案》结合《牡丹新村 13 幢、46 幢拆迁补偿安置补充实施方案》标准执行(详见

附件)，并按原选房顺序号进行选房；2009年至2011年未签订协议的被拆迁人按新方案《牡丹新村13幢、46幢征收与补偿安置方案》进行补偿安置，也可按《牡丹新村13幢、46幢拆迁补偿安置补充实施方案》进行补偿安置。

三、签约期限

签约期限以三元区人民政府发布的《牡丹新村13幢、46幢房屋征收决定》为准。

第三部分 其他事项

一、选房顺序与搬迁程序

(一) 选房顺序：选房分两个批次。

第一批次：2011年及之前已签约且按原协议生效的，按拆迁协议号顺序作为选房顺序号即已公示的选房顺序号进行选房。

第二批次：2011年未签约或2011年已签约但重新选择新方案安置的，按照在签约期限内先签协议先选房的原则进行选房，若同一时间段内有多户签订协议则以摸球的方式确定选房顺序号进行选房，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。

（三）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。

（四）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。

（五）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在安置房交付时一并结算，多退少补，不再另行发放。被征收人领取安置房前，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。

（六）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，办理安置房不动产权登记证的相关税费按国家有关规定各自缴纳。

二、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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、本《房屋征收补偿安置方案》由三明市三元区土地房屋征收中心负责解释。

附件：牡丹新村 13 幢、46 幢拆迁补偿安置补充实施方案

附件

牡丹新村 13 幢、46 幢 拆迁补偿安置补充实施方案

根据三明市人民政府〔2007〕75 号、〔2009〕72 号专题会议纪要的协调会议精神，为解决原三明宾馆五星级酒店项目的拆迁历史遗留问题，加快牡丹新村 13 幢、46 幢的拆迁安置工作，依据《城市房屋拆迁管理条例》第 305 号、《福建省城市房屋拆迁管理条例》、《牡丹新村 13 幢、46 幢拆迁补偿安置实施方案》及拆迁有关规定，结合目前该项目实际情况，特制定《牡丹新村 13 幢、46 幢拆迁补偿安置补充实施方案》：

一、拆迁补偿安置标准

（一）2009 年已签订拆迁补偿协议书的：

2009 年该项目启动实施时，已签订《三明宾馆项目房屋拆迁补偿协议书》的被拆迁人，按已签订的原协议书约定安置房面积各项补偿、安置及奖励不变，超过原协议约定的安置面积部分的房款，参照立丰棚改跨户型面积单价按 9500 元/m²计算。

（二）2009 年未签订拆迁补偿协议书的：（实行产权调换）

1. 2009 年未签订协议书的所有被拆迁人，旧房面积 64.11 m²-67.25 m²的上靠户型为 97.88 m²；旧房面积 38.58 m²-55.48 m²的上靠户型为 85.508 m²。

2. 实行产权调换的按被拆迁户原产权证上建筑面积拆一返

一在市规划局统一规划的立丰公司二期地块（新华都旁边），新旧房互补差价 500 元/m²。因结构原因，超过第一个 10 平方米 2000 元/m²，第二个 10 平方米 3500 元/m²，超过 20 平方米至上靠户型部分面积按 5000 元/m²计算。

因本项目实行异地现房安置，超过上靠户型（为跨户型）面积按 9500 元/m²计算。

实行货币补偿的，在房地产市场评估价的基础上经双方协商确定补偿金额，不计过渡费，搬家费按一次计算。

（三）其它各项补助：

1. 电话及宽带移机费：58 元/户 × 2。
2. 闭路电视初装费：380 元/户。
3. 搬迁补助费：按合计 600 元/套计算。
4. 给予按时签订协议并腾空旧房的奖励 500 元/m²

（四）安置房楼层调节系数：安置房第九层为均价，楼层差价为 0。向上每增加一层加 25 元/m²；向下每一层减 25 元/m²。

（五）安置房装修标准：安置房按现状毛坯房交房，并按旧房面积增加 10%以后给予 120 元/m²室内隔墙和卫生洁具等补助费。

（以上补偿费在签订协议时作为支付安置房第一期预付款。）

二、安置地点及安置户型面积

（一）安置地点为立丰棚户户区改造红线内已竣工可交付使用的 7#楼一单元 201 至 1401、202 至 2802、203 至 2803、205 至

2805 共 94 套。

(二) 安置房户型面积：本次安置房有三种户型供被拆迁人选择，面积为 85.508 平方米 54 套、109.433 平方米 27 套、122.188 平方米 13 套（安置房面积最终以产权登记中心的确权面积为准）。

三、签订拆迁补偿安置协议书及相关事项

按原“拆迁计划和拆迁方案”，实行先签协议先选房的原则，若同一时间内有多户签订协议，则以抽签形式产生顺序号。

四、搬迁期限及被拆迁房屋移交

(一) 安置房已竣工具备交付条件。被拆迁人应在领取安置房钥匙 4 个月内自行搬迁完毕，旧房经双方验收并办理移交手续，将被拆迁房屋完整移交给拆迁人。

(二) 被拆迁户在房屋移交时必须结清用水、用电、煤气、电话、闭路等相关费用。

(三) 根据拆迁安置工作需要，被拆迁人签订拆迁补偿安置协议时应将旧房房产证、土地证（原件）统一移交给项目拆迁人，以便办理安置房的产权证。

五、安置房基本情况及移接交

(一) 安置房按现状交房，安置房为 28 层框架结构，电梯房，铝合金窗、防盗门，一户一表，水、电入户，煤气管道到户。

(二) 安置房移接交：安置房交房时，需提供安置房质量保证书和使用说明书，并按《房屋交接使用通知》的规定时间内办

理差价款结算，缴清余款，方能领取安置房钥匙。