

三明市三元区人民政府文件

元政地〔2026〕7号

三元区人民政府关于三明市林业局周边地块房屋征收与补偿安置方案征求意见的公告

为改善城市居住条件、提高居民生活质量，三元区人民政府拟征收三明市林业局周边地块房屋征收红线范围内涉及所有房屋及附属物（具体范围详见附件2）。三元区土地房屋征收中心已拟定该地块房屋征收与补偿安置方案（具体内容详见附件1或三元区人民政府门户网站），现按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）第十条的规定予以公布征求意见。征求意见期限自2026年9月17日起至2026年10月16日止，被征收人如需提交意见，应在上述期限内以书面形式提交给三元区土地房屋征收中心（联系电话：0598-8309636）或三元区列东街

道办事处（联系电话：0598-8223537），同时，需附带本人身份证和房屋权属证明原件及复印件各一份。

附件：1. 三明市林业局周边地块房屋征收与补偿安置方案
（征求意见稿）

2. 三明市林业局周边地块房屋征收红线图



附件 1

三明市林业局周边地块 房屋征收与补偿安置方案

(征求意见稿)

为改善城市居住条件、提高居民生活质量，拟对三明市林业局周边地征收红线范围内的房屋实施征收。根据《土地管理法》《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）、《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）、《关于印发三明市三元区国有土地上房屋征收补偿实施细则的通知》（明政办规〔2026〕1 号）、《关于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的通知》（明自然资规〔2026〕3 号）等法律法规及政策规定，结合地块实际，特制定本方案。

第一部分 总 则

一、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: 福建省瑞锦房屋征收服务有限公司

(五) 征收测量单位: 三明市测量队

二、征收范围及补偿安置对象

(一) 征收范围: 三明市林业局周边地块房屋征收红线范围内房屋及附属物均列入征收范围(具体范围详见征收红线图);即:三元区绿岩新村 3 幢, 总建筑面积 2308.92 m² (有产权证的以产权证登记面积为准, 无产权证的按实测量), 其中: (1) 居民住宅 29 户, 建筑面积 2236.86 m²; (2) 其他用房 2 户, 建筑面积 72.06 m²。

(二) 征收补偿安置对象: 本地块征收红线范围内的被征收土地使用权及房屋所有权人(以下称“被征收人”), 以被征收人持有的不动产权证(含房屋所有权证、土地使用权证书)或有效的批准文件作为征收补偿计户依据。

三、征收补偿安置方式

本地块住宅房屋征收采取货币补偿、产权调换(房票安置)两种征收补偿安置方式;其他用房按房屋重置价结合成新率,或由房屋征收部门委托房地产价格评估机构出具的评估值,给予货币补偿,其中:重置价按照附件 2 的标准执行。

四、征收工作原则

本地块征收坚持“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。

(一) “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）征收补偿安置方案公开；（5）第三方房地产价格评估机构出具的房屋区位价评估报告公开；（6）房票安置房源信息公开。

（二）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。

五、签约期限

签约期限以三元区人民政府发布的《三明市林业局周边地块房屋征收决定》规定的为准。

第二部分 住宅房屋征收补偿安置办法

本地块住宅房屋征收采取货币补偿、产权调换（房票安置）两种征收补偿安置方式，被征收人可以自由选择其中一种征收补偿安置方式。

一、货币补偿

（一）旧房货币补偿价值：被征收人可以自由选择按评估方式或协商方式确定。

1. 评估方式

房屋征收部门以被征收房屋权属证书记载的有效建筑面积为基数，按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）的规定，委托房地产价格评估机构进行评估，并以该评估机构出具的市场评估价确定被征收房屋货币补偿金额。被征收

人自行委托评估的，评估费用由委托人承担。

2. 协商方式

按被征收房屋权属证书记载的有效建筑面积为基数，结合被征收房屋的土地性质，以房地产价格评估机构出具房屋区位市场评估单价，确定旧房货币补偿协商单价，其中：（1）被征收房屋土地性质为出让的，补偿协商单价为 9085 元/m²；（2）被征收房屋土地性质为划拨划的，补偿协商单价为 9014 元/m²。

（二）临时安置过渡费：按旧房权属证书记载的有效建筑面积为基数，一次性给予 6 个月的临时安置过渡费，补助标准为 18 元/m²/月。

（三）搬迁费：按旧房权属证书记载的有效建筑面积为基数，一次性给予补助 45 元/m²。

（四）按时签约搬迁交房奖励：被征收人在规定签约期限内签约并搬迁交房的，以旧房权属证书记载的有效建筑面积为基数，给予分档奖励，其中：（1）有效建筑面积 ≤ 60 m² 的，每户给予不超过 2 万元；（2）60 平方米 < 有效建筑面积 ≤ 90 m² 的，每户给予不超过 3 万元；（3）有效建筑面积 > 90 m² 的，每户给予不超过 4 万元。同一幢房屋分户补偿的，按一户计算按时签约搬迁交房奖励。

二、产权调换（房票安置）

（一）房票票面金额：比照旧房货币补偿协商价确定。其余（1）临时安置过渡费、（2）搬迁费、（3）按时签约搬迁交房奖励、（4）柴火间补偿、（5）二次装修补偿、（6）困难补助等各项

补偿（补助），由房屋征收部门以现金发放方式直接支付给被征收人，不列入房票票面金额。

按被征收房屋权属证书记载的有效建筑面积为基数，结合被征收房屋的土地性质，以房地产价格评估机构出具房屋区位市场评估单价，确定旧房货币补偿协商单价，其中：（1）被征收房屋土地性质为出让的，补偿协商单价为 9085 元/m²；（2）被征收房屋土地性质为划拨划的，补偿协商单价为 9014 元/m²；并在旧房货币补偿协商补偿单价的基础上再给予 30%政策性奖励；即：房票票面金额=（旧房货币补偿协商单价×有效建筑面积）×1.3。

（二）临时安置过渡费：按旧房权属证书记载的有效建筑面积为基数，一次性给予 6 个月的临时安置过渡费，补助标准为 18 元/m²/月。

（三）搬迁费：按旧房权属证书记载的有效建筑面积为基数，一次性给予补助 45 元/m²。

（四）按时签约搬迁交房奖励：被征收人在规定签约期限内签约并搬迁交房的，以旧房权属证书记载的有效建筑面积为基数，给予分档奖励，其中：（1）有效建筑面积≤60 m²的，每户给予不超过 2 万元；（2）60 平方米<有效建筑面积≤90 m²的，每户给予不超过 3 万元；（3）有效建筑面积>90 m²的，每户给予不超过 4 万元。同一幢房屋分户补偿的，按一户计算按时签约搬迁交房奖励。

（五）房票使用规则

1. 被征收人与房屋征收部门签订《房屋征收与补偿协议》前，

由双方共同确认房票票面金额计算结果。

2. 被征收住宅房屋按期搬迁腾房、交房及验收后，由房屋征收部门在 30 日内完成审核并生成房票，出具给被征收人。被征收房屋设立抵押权的，应在房票中载明。

3. 被征收住宅为共有产权且可以分割的，可依其协商结果分别开具房票；协商结果应经所有共有人书面确认。

4. 房票生成之日起有效期最长不超过 5 年。房票权利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，不享受房票安置政策性奖励，不计算利息。

5. 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，经房屋征收部门备案登记后生效。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有效期限执行。

6. 房票安置房源为三元区范围已取得预售许可证或完成现售备案的商品房、政府安置房源，其中，（1）安置房售价参照同项目同期其他房源预售价格或周边商品房价格或委托房地产价格评估机构评估市场价值确定；（2）具体房票安置房源详见三明市三元区申请参与房票安置楼盘一览表（详见附件 1）。

7. 使用房票购房，房票票面金额足以支付购房款的，不得拆分使用，其中：（1）持票人使用房票购房后剩余票面金额，扣除其中包含房票政策性奖励后以货币方式兑现，在持票人办理不动

产权证后 12 个月内，由参与三元区房票安置房地产开发企业将其所收受的房票向房屋征收部门申请使用金额结算，并经市自然资源局、市住房和城乡建设局审核无误后，方可予以支付；（2）房票票面金额不足以支付购房款的，不足部分由购房人自行补足。

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

三、其他补偿或补助

（一）**二次装修补偿**：在被征收人按期签订征收补偿协议并按期搬迁腾房、交房及验收后，由房屋征收部门委托房地产价格评估机构对被征收人房屋室内的二次装修进行估价，以该评估机构出具的评估结果给予二次装修补偿。

（二）**困难补助**：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，可另外再给予每户 3 万元困难补助。

第三部分 其他用房征收补偿办法

一、柴火间补偿

（一）未经登记的柴火间，按 1000 元/间补偿；

（二）经登记的柴火间，按 500 元/m²补偿，补偿不足 1000 元/间的按 1000 元/间补偿；

（三）有原始购房发票的柴火间，可按发票金额予以补偿，

发票金额不足 1000 元/间的按 1000 元/间补偿。

二、除柴火间之外其他用房补偿

按房屋重置价结合成新率，或由房屋征收部门委托房地产价格评估机构出具的评估值，给予货币补偿，其中：房屋重置价按照附件 2 的标准执行。

第四部分 其他事项

一、被征收人应当在政府或房屋征收部门规定期限内完成签约、搬迁腾房交房，若被征收人未在规定日期内签约、搬迁腾房交房的，取消相应奖励。但房屋征收部门应当至少提前一个月通知被征收人搬迁腾房、交房。

二、旧房经双方验收无误后办理交房手续，被征收人将被征收房屋完整移交给房屋征收部门。被征收人在旧房移交前须结清水、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。被征收人将完整房屋移交给房屋征收部门后，由房屋征收部门组织实施拆除，拆除材料归房屋征收部门所有。

三、若被征收土地、房屋设有他项权利登记设有他项权利登记(如抵押、担保等)的，被征收人应自行或积极配合房屋征收部门办理不动产权证变更登记并注销他项权利登记手续，否则房屋征收部门有权先暂扣被征收人的补偿费，直至被征收人办理不动产权证变更登记和旧房他项权利注销登记为止。被征收土地、房

屋（含无证房屋）存在转租、经济纠纷、权属争议或其他情形的，被征收人应自行处置并承担相应的处置费用 and 法律责任。

四、在被征收范围内的所有房屋及附属物及其他各种地上、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。

五、房屋征收告知书发布之日后，搭建的房屋、附属物一律不予补偿。

六、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征收补偿决定；在征收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。

七、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。

八、本《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《方案》由三明市三元区土地房屋征收中心负责解释。

附件：1. 三明市三元区申请参与房票安置楼盘一览表
2. 房屋重置价补偿表

附件 1

三明市三元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
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
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
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
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
5	三明市城乡改造有限公司	徐锦新城	三元区文华路 218 号 1-13 号楼
6	三明市城乡改造有限公司	徐锦家园	三元区学区路 59 号 1-9 号楼
7	三明市城乡改造有限公司	锦里家园	三元区列东街 1196 号 2 号楼
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
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
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
11	海翼瑞都（福建）房地产开发公司	海翼*江山悦	三元区新市南路 152 号、206 号
12	三明轩辉置业有限公司	永嘉天地*尚书苑	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
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
17	福建一建集团有限公司	一建*沁园春	三元区新市中路 182 号
18	福建一建集团有限公司	福建一建*日月芳华	三元区庆丰路 66 号

19	福建东南设计集团有限公司	城发*天悦湾	三元区东乾三路 109 号
20	三明市路桥集团昌盛公路工程有限公 司	交发*西城郡	三元区白沙路 1 号
21	三明市华闽房地产开发有限公司	康城*龙悦	三元区绿岩路 79 号

附件 2

房屋重置价补偿表

序号	类别	等级	重置价格 (元/m ²)	房屋主要结构	备注
一	多层框架结构	1	1050	钢筋混凝土框架结构, 砖墙厚度 24 cm, 层高 2.8m 以上, 屋面有隔热层, 墙面中级粉刷, 铝合金或塑钢门窗, 外墙有磁砖等装饰面, 水、电、卫设施到位且较好	框架: 建筑主要承重构件是由钢筋和混凝土组成的结构;
		2	1000	钢筋混凝土框架结构, 砖墙厚度 18 cm, 层高 2.8m 以上, 屋面有隔热层, 墙面普通粉刷, 铝合金或塑钢门窗, 外墙有装饰面, 水、电、卫设施到位	
二	砖混结构	1	980	砖混结构, 砖墙厚度 24 cm, 层高 2.8m 以上, 层面有隔热层, 铝合金或塑钢门窗, 外墙有装饰面, 水、电、卫设施到位且较好, 中级粉刷, 独立阳台	混合: 砖墙与钢筋混凝土楼板及屋面板组成的结构;
		2	930	砖混结构, 砖墙厚度 18 cm, 一、二层的楼房, 层高 2.8m, 层面有隔热层, 铝合金或塑钢门窗, 外墙有装饰面, 水、电、卫设施到位, 中级粉刷, 独立阳台	
		3	880	砖混结构, 砖墙厚度 12 cm, 一、二层的楼房, 层高 2.8m, 层面有隔热层, 门窗完好, 外墙有装饰面, 水、电、卫设施到位, 普通粉刷, 独立阳台	
三	砖木结构	1	900	清水红砖墙, 厚度 24 cm 以上, 层高 2.8m 以上 (旧式别墅), 木基层楼板及层面, 有天花板, 红砖、木瓦、水泥瓦或嘉庚瓦屋面, 铝合金门窗, 墙面中级粉刷, 斗底砖地面, 水、电、卫设施到位	砖木: 砖墙或砖柱与木楼盖和木屋盖组成的结构;
		2	800	厚度 18-24 cm 以上, 层高 2.8m 以上, 木基层楼板及层面, 有天花板, 红砖、木瓦、水泥瓦或嘉庚瓦屋面, 铝合金门窗, 墙面中级粉刷, 斗底砖地面, 水、电、卫设施到位	
		3	700	厚度 18-24 cm 以上, 层高 2.8m 以上 (旧式大厝), 木基层楼板及层面, 有天花板, 红砖、木瓦、水泥瓦或嘉庚瓦屋面, 普通门窗, 普通油漆, 墙面普通粉刷, 斗底砖地面, 水、电、卫设施到位	
		4	600	层高 2.8m 以上, 木基层本瓦屋面平瓦, 有天花板, 红砖、木瓦、水泥瓦或嘉庚瓦屋面, 普通木门窗, 普通油漆, 墙面普通粉刷, 斗底砖地面, 水、电、卫设施到位	

序号	类别	等级	重置 价格 (元/ m²)	房屋主要结构	备注
四	木结构	1	860	木柱、木梁、木楼板、外墙木板钉鱼鳞板,木基层、本瓦、水泥瓦屋面,有天花板,内墙镶板墙、铝合金门窗、部分门假墙抹灰浆,普通油漆,斗底砖或水泥地面,墙面普通粉刷,水、电设备基本到位	
		2	760	木柱、木楞、木基层、本瓦或水泥瓦改良瓦屋面,窗脚杂墙,普通木门窗,部分油漆、水、电设施基本到位	
五	土木结构	1	820	土墙厚度 35 cm 以上,窗下夯石或块石墙,层高 2.8m 以上,有砖柱、石柱、木基层,本瓦或改良瓦屋面,斗底砖地面或水泥地面,普通木门窗,普通油漆,墙面普通粉刷,水、电设施到位	土木: 夯土墙承重与木楼盖和木屋盖组成的结构。
		2	720	土墙厚度 35 cm 以上,层高 2.8m 以上,有砖柱、石柱、木基层,本瓦或改良瓦屋面,斗底砖地面或水泥地面,普通木门窗,普通油漆,墙面普通粉刷,水、电设施到位	
六	砖石土木混合结构	1	820	砖、石、土混合墙,墙厚 24 cm 以上,层高 2.8m 以上,木基层坡屋面,本瓦屋面,斗底砖或水泥地面,铝合金门窗,墙面中级粉刷,普通油漆,水、电设施到位	
		2	720	砖、石、土混合墙,墙厚 24 cm 以上,层高 2.8m 以上,木基层,本瓦屋面,斗底砖或水泥地面,普通木门窗,墙面中级粉刷,普通油漆,水、电设施到位	
七	钢结构	1	700	层高 2.8 米以上,钢结构承重立柱直径>100mm、水泥地面、外墙围护(砖砌或彩钢板),水、电到位	
		2	400	层高 2.8 米以上,钢结构承重立柱直径<100mm、水泥地面、外墙无围护或部分围护,水、电到位	
备注: 调整成新率为五年一档, 每五年降低成新率 5%, 最低不低于 60%					

三元区人民政府办公室

2026年9月17日印发

附件2

三明市林业局周边地块房屋征收红线示意图

