三明中西结合医院中医药文化广场及康养楼项目

征收与补偿实施方案

(征求意见稿)

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）、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，结合我区实际，特制定本方案。

**一、房屋征收项目主体及征收部门、征收实施单位**

（一）房屋征收项目：三明中西结合医院中医药文化广场及康养楼项目

（二）房屋征收主体：三明市三元区人民政府

（三）房屋征收部门：三明市三元区住房和城乡建设局

（四）征收实施单位：三元区城关街道办事处，福建省瑞锦房屋征收服务有限公司三明分公司

**二、房屋征收范围及补偿安置对象**

（一）房屋征收范围：该地块涉及征收沙洲路沙洲新村1幢和复康路4号1-6,(其中沙洲新村1幢共有套房30户，建筑面积约1932.95平方米，柴火房约20间;沿街一层店面10个(经营店面数量按实际为准)，建筑面积约426.59平方米；复康路4号，沿街店面5间及办公用房建筑面积约585.84多平方米，其他房屋建筑建筑面积约110.74平方米。（具体范围详见征收红线图）。

（二）补偿安置对象：本项目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、房屋征收补偿安置方式**

本项目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、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，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8050元/㎡计价进行货币补偿。

（2）二次装修补偿：在被征收人签订征收补偿协议后，被征收人可依法选择评估方式或估价方式进行装修补偿。

（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13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、管道煤气移户费按实报销。

（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/㎡。

（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。

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。

（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，应选择在我市房地产主管部门备案的评估机构，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，就地或就近安置的，在安置地块按套按面积拆一还一，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㎡）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（以下简称总面积）。

（4）二次装修补偿：在被征收人签订征收补偿协议后，被征收人可依法选择评估方式或估价方式进行装修补偿。

（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/㎡。

（7）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。

（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13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，过渡期限为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。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有效面积基数（以下简称总面积），就近上靠安置标准房型。

（2）安置户型选择：旧房产权面积在64.14㎡-64.32㎡的户型30套，可选择上靠安置房约85㎡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。

(3)超面积价格计算：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4025元/㎡计价；因安置房户型面积设计原因，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8050元/㎡计价。

（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5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：框架结构，采用铝合金窗（或塑钢窗），阳台为铝合金（或塑钢）推拉门，进户门为钢制防盗门，室内门为普通镶板门，水、电一户一表，煤气、闭路电视、宽带、电话管线接入户，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、顶普通抹灰，地面水泥砂浆抹面，安装座便器。如果安置房交房时是毛坯房的，则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：实行就近期房异地安置（东霞E烟叶复烤厂地块），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。（需征求三元区政府、城关街道意见）

（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）选择产权调换的，搬迁奖励、搬迁补助资金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。

**五、商业用房**

本项目征收范围内商住用地上的合法非住宅用房的征收补偿安置方式采取产权调换或货币补偿两种方式，被征收人可自由选择：

1．商业经营性用房货币补偿：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

被征收人按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房［2011］77号），委托在我市房地产主管部门依法依规备案的房地产价格评估机构评估确定货币补偿价格。自行委托评估的，评估费用由委托人负担。

（2）协商方式。

①店面：以房屋权属证书记载的有效面积为基数按评估机构评估参考价格进行货币补偿。

三明市烟叶复烤厂，土地使用类型划拨，用途商店、办公。未办理产权证，以房屋测量面积为基数商业店面按评估机构评估参考价格进行货币补偿，办公用房按评估机构评估参考价格进行货币补偿。

②搬家费按房屋权属证书记载的有效面积为基数，一次性发放60元/㎡。

③临时安置费按房屋权属证书记载的有效面积为基数，参照所在地段房租月租标准，按6个月计算。

④停产停业损失补偿原则上按《福建省实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>办法》执行。

2．产权调换

（1）以房屋权属证书记载的有效面积为基数，在安置地块按套按面积拆一还一，新旧房屋不补差价。因结构原因超过原有产权面积的部分按市场价（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。

（2）临时安置费按房屋权属证书记载的有效面积为基数，参照所在地房租月租标准，实行现房安置的，按6个月计算，实行期房安置的，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。

（3）停产停业损失补偿原则上按《福建省实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>办法》执行。

（4）搬家费按房屋权属证书记载的有效面积为基数，一次性发放60元/㎡。

（5）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。

（6）二次装修补偿：在被征收人签订征收补偿协议后，被征收人可依法选择评估方式或估价方式进行装修补偿。

（7）安置房地点：实行就近期房异地安置（东霞E烟叶复烤厂地块），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。因本项目异地安置，异地安置地东霞E烟叶复烤厂地块与本项目，考虑到店面地段出租经营存在差异。根据评估参考价按比例进行产权调换。

安置店面层高不大于4.5米，不小于4米，面宽不小于3.5米，进深不大于10米。

**六、房屋选房顺序与搬迁程序**

1、选房顺序：原则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，则以抽签形式产生顺序号(具体以房屋征收部门另行通知为准)。

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、煤气、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。

**七、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。

**人、困难补助办法**

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。

**九、其它**

（一）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、被征收人基本信息与征收安置相关信息公开；

3、被征收人补偿安置结果公开；

4、被征收人安置房选房号公开；

5、房屋征收补偿安置方案公开；

6、安置房具体信息公开。

**十、《房屋征收补偿协议书》生效日期：**实行末户生效制，以最后一户签订征收补偿协议时间作为所有住户签约生效时间。

**十一、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。**