

# 三明市三元区人民政府文件

元政地〔2024〕3号

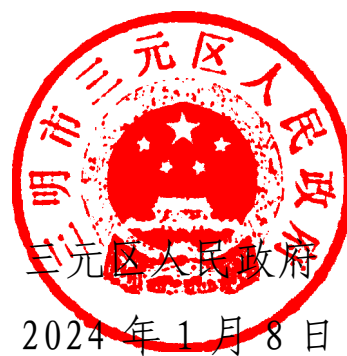
---

## 三元区人民政府关于陈大下罗周边地块房屋 征收与补偿安置方案征求意见的公告

根据市区“依法和谐征迁”指挥部任务通知要求，三明市三元区人民政府拟征收陈大下罗周边地块项目红线范围内所涉及的所有房屋及（构）筑物（具体以规划红线图为准）。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8日至2024年2月7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：陈大下罗周边地块房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）



附件

# 陈大下罗周边地块房屋征收补偿安置方案

（征求意见稿）

为推进陈大片区开发建设，拟对陈大下罗周边地块红线范围内集体土地上的房屋进行征收补偿安置。为维护被征收人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《福建省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、《三明市区集体土地上房屋征收补偿安置实施细则（试行）》（明政办〔2020〕50号）、《关于印发〈关于进一步完善三明市三元区集体土地征收补偿政策的若干意见〉的通知》（明自然资规〔2022〕3号）等法律法规及文件规定，参照《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）等文件精神，结合陈大下罗周边地块实际情况，制定《陈大下罗周边地块房屋征收补偿安置方案》。

## 第一部分 总 则

### 一、征收主体及服务单位

（一）房屋征收主体：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：三元区陈大镇人民政府

（四）房屋征收服务单位：三明方源房屋征收服务有限公司

## 二、房屋征收范围及对象

### （一）征收范围

陈大下罗周边地块集体土地上的房屋（不含庙宇），征收房屋总面积约 9020 平方米，具体以《陈大下罗周边征收红线示意图》为准。

### （二）征收对象

本方案所适用的被征收人为陈大下罗周边征收红线示意图范围内被征收房屋及建（构）筑物的产权人。

## 三、补偿安置方式

本项目实行货币补偿和产权调换安置方式，以经认定的房屋权属面积为补偿安置面积。

## 四、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《陈大下罗周边地块房屋征收补偿安置方案》为补偿安置实施依据。

## 五、工作原则

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。征收人通过入户宣传、发放宣传材料等方式，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，保障被征收人及群众的合法权益。

## 六、签约期限

签约期限以三元区人民政府发布的《陈大下罗周边地块项目房屋征收决定》为准。

# 第二部分 征收补偿安置认定办法

## 一、权属面积认定

被征收人（被征收房屋的产权人或实际使用人）以《土地使用权证》、《房屋所有权证》或其他合法凭证为依据，并按产权证上（或析产分户后）的所有人为计户单位。权属面积认定原则上以幢为单位。征收红线范围内，被征收人有多幢房屋权属面积应合并计算。具体条款如下：

（一）持有权机关颁发的土地使用证、房屋所有权证或不动产权证的，按产权证登记信息认定有效建筑面积（以下简称补偿安置面积）。

（二）经市、区、镇（乡）人民政府依法审批认定的（含土地清查），按相关批准文件认定补偿安置面积。

（三）为解决历史遗留问题，属 1984 年 1 月 5 日国务院《城市规划条例》生效前个人建设的无产权房屋，能在 1983 年底北

京市测绘处测绘的三明市区 1 : 1000 地形图上标示确认的或房屋使用人能提供当时建房有关证明材料的，经权利人具结并经村、街道（乡镇）确认公示无异议后，认定为补偿安置面积。

（四）在原宅基地范围内，未经审批翻建、改建、扩建的，1984 年 1 月 5 日至 2011 年 10 月 20 日《三明市人民政府办公室关于印发三明市区违法建房专项整治工作方案的通知》（明政办〔2011〕172 号）发布之前个人建设的房屋，被征收人主动配合征收并在规定期限内签订征收补偿协议搬迁交房的，依据《三明市区集体土地上房屋征收补偿安置实施细则（试行）》（明政办〔2020〕50 号）文件，现有房屋一至三层面积按照不同建成年限不同比例认定为补偿安置面积。

（五）为鼓励“迁高安置”，2011 年 10 月 20 日《三明市人民政府办公室关于印发三明市区违法建房专项整治工作方案的通知》（明政办〔2011〕172 号）发布之前，在原有宅基地范围内改建、扩建、翻建的房屋，被征收人主动配合征收并在规定期限内签订征收补偿协议搬迁交房的，经公示无异议，现有房屋按一至三层总建筑面积认定为补偿安置面积。

（六）1984 年 1 月 5 日至 2011 年 10 月 20 日期间，被征收人为改善居住条件等客观原因在符合权属面积认定（一）至（三）款老宅基地外未批建设的房屋（未侵占国有土地和其他利益关系人），且老宅未拆除，被征收人主动配合征收并在规定期限内签订征收补偿协议搬迁交房的，经公示无异议，可由被征收人申请

将新宅一幢房屋按一至三层总建筑面积认定为补偿安置面积，老宅不予认定为补偿安置面积。

（七）被征收人主动配合征收在协商期限内签订协议并按规定期限腾房，2011年10月20日前未批建房，被拆迁人（除已拆迁补偿安置外）房屋征收告知书发布之日年满18周岁，且2011年10月20日前是陈墩村户籍，现在村内只有一幢住宅（含继承、红线外等住房），未侵占国有土地和其他相关利益人的权益，经公示无异议，该住宅按一至三层认定为有效面积，但认定的单层建筑面积不大于120平方米。

（八）被征收人主动配合征收在协商期限内签订协议并按规定期限腾房，2011年10月20日至房屋征收告知书发布期间，在原宅基地范围内建设的无产权证或无审批手续的房屋，可按照现有陈墩村2011年前的数字化地形图予以复原，经公示无异议，新老住房重叠部分建筑面积认定补偿安置面积，并享受照顾购买面积政策，重叠以外老住房首层建筑面积享受空坪条款政策。

（九）2011年10月20日至2014年1月1日前建设的无产权证或无审批手续的房屋，在签约期限内签订协议并搬迁交房的，按房屋重置价结合成新给予工料补贴。

（十）2014年1月1日“两违”综合治理专项行动启动后擅自抢建的违章建构物和本细则实施前已经行政执法部门处理的违章建筑，不论年限，均不予补偿。

（十一）其他情形

1. 总层数三层以下（不含三层）的房屋，层高 2.2m 及以上的阁楼，予以认定补偿安置面积，并计入总层数。

2. 侵占国有土地的房屋，经有关单位认定并公示无异议的，不论年限，均不予认定为补偿安置面积。

3. 经陈墩村委会主张认定侵占村集体经济组织建设用地建设的房屋，经公示无异议的，不论年限，均不予认定为补偿安置面积。

4. 经公示及有关单位核实，实际侵占耕地、林地建设的房屋，不论年限，均不予认定为补偿安置面积。

5. 附属房、简易房、棚、临时搭盖、公共通道等，经认定并公示无异议的，不论年限，均不予认定为补偿安置面积。

6. 天井面积的认定：系指祖宅院中主房与主房(含厢房)之间或主房与围墙之间所围成的露天空地的面积。

7. 空坪面积的认定：系指土地证登记或有效审批（含缴纳建设土地费）宅基地面积扣除补偿安置面积房屋基底面积后剩余的面积。2011 年 10 月 20 日前建设的，未认定补偿安置面积（未侵占国有土地和其他利益关系人）的房屋，经认定并公示无异议的，以房屋基底面积为基数予以计入空坪面积（每户不得超过 120 平方米）。

## 二、房屋丈量

征收人委托有测量相应资质公司对征收范围内地上建（构）筑物进行丈量。地上建（构）筑物建筑面积丈量办法，按照国家

颁发的《房产测量规范》（GB/T17986.2-2000）规定执行。

### 第三部分 征收补偿安置计算办法

#### 一、补偿计算

本项目补偿金额实行土地、房屋分别计算，合并结算（简称房地分离）。

##### （一）货币补偿

##### 1. 协商方式

（1）房屋占地补偿费：以认定补偿安置面积房屋的基底面积为基数，按照 825 元/m<sup>2</sup>（2021 年基准地价）进行补偿。

（2）天井及空坪补偿费：以认定的天井及空坪面积为基数，按照 330 元/m<sup>2</sup>（2021 年基准地价的 40%）进行补偿。

（3）认定补偿安置面积房屋按重置价进行补偿，不予认定补偿安置面积房屋按重置价结合成新率进行补偿，重置价按照附件 1《房屋重置价补偿表》标准执行。

（4）搬迁补助费：按房屋补偿安置面积一次性给予 45 元/m<sup>2</sup>补助。

（5）整体交房奖励：征收范围内所有被征收人 100%签订征收补偿协议并在规定期限内搬迁交房的，按房屋补偿安置面积给予 200 元/m<sup>2</sup>奖励。

（6）临时安置过渡费：按房屋补偿安置面积一次性给予 6 个月临时安置过渡费，标准为 12 元/m<sup>2</sup>·月。

(7) 临时安置物价补贴：按房屋补偿安置面积一次性给予 6 个月物价补贴，标准为 4 元/m<sup>2</sup>·月。

(8) 二次装修补偿：以评估为准。

(9) 若放弃产权调换，按补偿安置面积给予 2000 元/m<sup>2</sup>补助。

(10) 搬迁奖励：按房屋补偿安置面积一次性给予 600 元/m<sup>2</sup>补助。

## 2. 自行评估方式

被征收人以房屋补偿安置面积为基数，参照《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。委托评估费用由委托人承担，搬迁补助费、整体交房奖励、临时安置过渡费、临时安置物价补贴、二次装修补偿、搬迁奖励六项正常享受。

## 3. 征收下列情形的房屋一律实行产权调换，不作货币补偿

(1) 被征收房屋共有人对补偿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) 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

## 1. 协商方式

(1) 被征收人在协商期限内签订协议并在规定期限内腾房，以补偿安置面积为基数，按 1: 1 比例返还安置房，新旧房屋互不补差，安置房为国有划拨性质。若选择高层（总层数 7 层及以上）安置的，以补偿安置面积为基数，再给予 10% 的公摊补偿面积。

(2) 符合“权属面积认定”中的（一）至（五）条，在宅基地范围内，未翻建、改建、扩建房屋总层数不超过三层的，可按以下条款享受照顾购买面积。总层数为一层的，照顾购买面积为该幢房屋补偿安置面积的 2 倍；总层数为二层的，照顾购买面积为该幢房屋第一、二层补偿安置面积的平均数，若第二层补偿安置面积小于第一层补偿安置面积的，照顾购买面积为第一层补偿安置面积的 2 倍扣除第二层补偿安置面积；总层数为三层的，若第三层补偿安置面积小于第二层补偿安置面积的，照顾购买面积原则上为第一、二层补偿安置面积平均数扣除第三层补偿安置面积；其他情形不享受照顾购买面积。

(4) 现房安置：原产权人的现房可换房面积（含补偿安置面积、10% 的公摊补偿面积、照顾购买面积）达到安置房最小户型 50% 及以上，原则上可选择上靠安置房最小户型一套；现房可换房面积达到相邻两标准户型面积平均数的，原则上可选择就近上靠标准户型安置房一套。

期房多层（总层数 6 层及以下）安置：原产权人的期房多层

可换房面积（含补偿安置面积、照顾购买面积）达到安置房最小户型 50%及以上，原则上可选择上靠安置房最小户型一套。期房多层可换房面积达到相邻两标准户型面积平均数的，原则上可选择就近上靠标准户型安置房一套。

期房高层（总层数 7 层及以上）安置：析产后产权人的期房高层可换房面积（含补偿安置面积、10%公摊补偿面积、照顾购买面积、天井空坪面积、人口优惠面积）达到本地块安置房最小户型 50%及以上，可就近上靠选择安置房。剩余期房高层可换房面积达到相邻两标准户型面积平均数的，可就近上靠标准户型。

（5）在协商期限内签订协议并在规定期限内腾房的，上靠面积购买价、照顾面积购买价、装修期限和搬迁奖励、搬迁补助费、整体交房奖励、临时安置过渡费、临时安置物价补贴、安置房装修补助、回购价标准按下表执行：

| 安置方式 | 置换比例<br>(含10%公摊补偿面积) | 上靠面积<br>购买价<br>(元/m²) | 照顾面积<br>购买价<br>(元/m²) | 奖励和补助<br>(以房屋补偿安置面积为基数，不含系数奖励面积、照顾面积、优惠购买面积等) |                 |                  |                 |       |                      | 回购单价              |                  | 装修期限<br>(月) |                  |
|------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|-------|----------------------|-------------------|------------------|-------------|------------------|
|      |                      |                       |                       | 搬迁奖励<br>(元/m²)                                | 搬迁补助费<br>(元/m²) | 整体交房奖励<br>(元/m²) | 临时安置过渡费(元/m²·月) |       | 临时安置物价补贴<br>(元/m²·月) | 安置房装修补助<br>(元/m²) | 补偿安置面积<br>(元/m²) |             | 照顾购买面积<br>(元/m²) |
|      |                      |                       |                       |                                               |                 |                  | 36个月内           | 超36个月 |                      |                   |                  |             |                  |

|                      |        |                                                                                                                                               |      |     |    |     |    |    |   |     |      |      |   |
|----------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|----|-----|----|----|---|-----|------|------|---|
| 现房<br>高层<br>建筑<br>安置 | 1: 1.1 | 市场<br>评估<br>均价                                                                                                                                | 3000 | 600 | 45 | 200 | 12 | /  | 4 | 120 | 5155 | 2155 | 3 |
| 期房<br>高层<br>建筑<br>安置 | 1: 1.1 | 市场<br>评估<br>均价                                                                                                                                | 3000 | 600 | 45 | 200 | 12 | 24 | 4 | 120 | 5155 | 2155 | 3 |
| 多层<br>建筑<br>安置       | 1: 1   | 50 m <sup>2</sup> 内<br>5500 元,<br>超 50 m <sup>2</sup><br>市场评<br>估均价                                                                           | 3000 | 600 | 45 | 200 | 12 | 24 | 4 | 120 | 5155 | 2155 | 3 |
| 说 明                  |        | 1. 搬迁补助费为一次性补助（含回迁）。2. 市场评估均价：交房时该地块房屋的市场评估均价。3. 被征收人领取安置房之日起装修期限为 3 个月，装修期间的过渡费按正常标准发放。4. 安置房装修补助以认定的补偿安置面积加上公摊补偿面积为基数。5. 选择现房高层安置过渡期为 6 个月。 |      |     |    |     |    |    |   |     |      |      |   |

## 2. 自行评估方式

参照《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，再以被征收房屋补偿安置面积为基数，就近上靠选择安置房型。被征收人自行选择委托评估的，应选择在三明市房地产主管部门备案的评估机构，评估费用由委托人承担，二次装修补偿、搬迁奖励、搬迁补助费、整体交房奖励、临时安置过渡费、临时安置物价补贴和装修补助等七项正常享受。

## 3. 安置房交房标准

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，室内门为普通木板门，水、电、气为一户一表，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，安装座便器。若安置房为毛坯房，则按照认定的补偿安置面积加上公摊补偿面积后给予 120 元/m<sup>2</sup>安置房装修补助。

#### 4. 楼层调节价格

选择多层（总层数 6 层及以下）期房下叠安置的，以安置房建筑面积为基数，每平方米增加 200 元，其余不加价。选择高层（总层数 7 层及以上）安置的，以每幢安置房总层数的三分之一层为均价层，均价层（三分之一层）以上每增加一层应递增 10 元/m<sup>2</sup>；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）价格参照均价层价格执行，不补楼层差价。

### （三）其他情况说明

1. 被征收人主动配合征收在协商期限内签订协议并按规定期限腾房，经公示无疑义：2014 年 1 月 1 日前建设的未被认定为补偿安置面积的建筑物，按附件 1《房屋重置价补偿表》结合成新率予以补偿；地上构筑物及附属物按附件 2《地上构筑物及附属物补助表》予以补助。

2. 2011 年 10 月 20 日后未审批建设的住宅，现有住房超出

地形图复原老住宅建筑面积部分，2011 年 10 月 20 日至 2014 年 1 月 1 日期间建设的按房屋重置价结合成新率给予工料补贴。

3. 针对本项目 2014 年 1 月 1 日后至项目房屋征收告知书发布前改建、扩建、翻建、新建房屋的补偿问题，为了扼制“两违”势头、推进征迁工作和妥善解决陈墩村历史遗留问题，经项目指挥部研究，若被征收人主动配合征收在协商期限内签订协议并按规定期限腾房，对本项目红线范围内未批建设住宅分类别整治：对 2014 年 1 月 1 日后至本项目房屋征收告知书发布前改建、扩建、翻建、新建的房屋，考虑其实际投入，给予按其建筑面积为基数按不同结构建筑优惠购买安置房，优惠幅度标准为：框架结构 600 元/m<sup>2</sup>，砖混结构 500 元/m<sup>2</sup>，砖木（木）结构 400 元/m<sup>2</sup>，钢结构 200 元/m<sup>2</sup>，钢棚（木棚）50 元/m<sup>2</sup>，该款项只能用于购买安置房；对陈大下罗周边地块项目房屋征收告知书发布后的所有违建一律予以拆除，不予任何优惠和补助。

4. 为妥善解决“97 年拆旧建新奔小康”历史遗留问题，经项目指挥部研究，同意沿用 2011 年陈大市政道路项目解决“97 年拆旧建新奔小康”问题相关办法，即村民原宅基地未翻建、改建、扩建且未享受政府专项补偿政策（专项补偿含碧玉小区优惠购房政策或 2011 年陈大市政道路征收补偿 97 拆旧解决办法）的原房屋，按照市政道路的补偿标准（正房 1280 元/m<sup>2</sup>、附属房 230 元/m<sup>2</sup>）予以补偿，同时该宅基地以土地证面积为基数按空坪条款优惠购买安置房。

5. 在协商期限内签订协议并规定期限内腾房的，在本项目征收红线范围内的所有被征收人，享有天井、空坪优惠购买安置房指标。优惠购买面积为经认定的天井、空坪面积，购买单价为 3000 元/m<sup>2</sup>，或者以认定的天井、空坪面积为基数予以 35% 的奖励面积。天井、空坪优惠购买安置房指标以及奖励面积只能选择新村点安置，只能用于高层安置，不能用于多层安置。

6. 结合项目实际，参照陈大片区二期 A 地块补偿政策，享受陈墩村民待遇的给予享受单价 4000 元/m<sup>2</sup>、每人 40 m<sup>2</sup> 购买新村安置地安置房资格；也可直接置换为安置房，每人 14 m<sup>2</sup>。人口优惠购买安置房指标只能用于高层安置，不能用于多层安置。已在陈大片区二期 A 地块项目享受过人口优惠购买新村安置地安置房资格的，不再享受人口优惠购买新村安置地安置房政策。

7. 被征收人主动配合征收在协商期限内签订协议并按规定期限腾房，其未封闭的阳台以及房屋院内的未封闭过道、走道、门斗按全面积计算，其中 50% 面积对抵公摊奖励有效面积，待签约并腾房后一并计入公摊奖励有效面积，按其水平投影面积补交 150 元/m<sup>2</sup> 封闭阳台、过道、走道、门斗工料费用。

8. 被征收人主动配合征收在协商期限内签订协议并按规定期限腾房，1984 年 1 月 5 日前建设的老式民居：（1）正厅与两侧房屋为同一主体的，参照其两侧房屋的层数和层高来测算正厅有效面积，测算的正厅有效面积超出测量报告的部分，给予奖励有效面积，并计入总层数；（2）正厅与两侧房屋不是同一主体

的，第一层按 2.8 米高度测算有效面积，第二层不低于 2.2 米高度部分的面积予以奖励有效面积，并计入总层数。

9. 户主 2011 年 10 月 20 日前为陈墩村户籍，本次征迁直系三代家庭户内人均补偿安置面积 $\leq 30$  平方米（含拆迁红线内补偿安置面积、红线外自建房人均面积等），家庭成员均在三元区无住房不动产登记或交易记录，经指挥部和陈墩村委会共同认定为无房户或少房户，经公示无异议，以直系三代的家庭户成员为基数，人均补偿安置面积 $\leq 30$  平方米，不足部分以 3000 元/平方米单价优惠购买新村高层建筑毛坯安置房。优惠购买款暂时无法缴纳的，该房产可以由陈墩村委会持有，由被征收人先行使用，待被征收人缴清房款后再办理其房产不动产证（土地性质为国有划拨地）。

10. 本项目多层建筑套数有限（具体套数以规划部门审批为准），在规定期限内签订协议并腾房的，按照总积分由高到低顺序选择多层建筑安置房（具体见附件 3《陈大下罗周边地块征迁项目积分办法》）。原则上以户为单位每户一套，直到安置房源选完为止。

11. 为解决被征收人征迁后居住需求，可按签订补偿安置协议先后顺序先行选择陈大本点“瑞景苑”（陈大棚户区改造一期）部分安置房源或碧玉小区部分安置房源（户型有 65 m<sup>2</sup>、95 m<sup>2</sup>、115 m<sup>2</sup>等，户型和套数以公告为准）进行安置，原则上以原产权户为单位每户一套，直到安置房源选完为止，超面积部分按照该

安置房市场评估均价计价。

12. 被征收人主动配合征收在协商期限内签订协议并按规定期限腾房，在村集体资产置换商业店面有剩余的情况下，被征收人认定安置补偿面积原则上也可按安置地块安置房与商业店面评估价比例置换安置地块商业店面。

13. 安置房的产权证办理原则上归原房屋所有权人，考虑到房屋实际使用人的具体情况，需要析产分户的，在符合国家相关法律规定的前提下，由原房屋所有权人或相关人员自行签订析产分户协议，经陈墩村民委员会见证并出具书面证明，可直接按照房屋实际使用人签订补偿安置（分户）协议。析产分户对象须属于原房屋所有权人三代以内直系亲属、收养或过继关系的亲属。

14. 被征收人经民政、残联部门认定为“五保户、低保户、孤寡老人或重度残疾人”的，给予每户 2 万元的困难补助，临时安置过渡费和搬迁补助费按标准提高 20% 发放。家庭户（直系三代）人均有效面积不足 30 m<sup>2</sup>，且家庭成员均无其他住房，经公示无异议，按人均 30 m<sup>2</sup> 计发过渡费和临时安置物价补贴。

15. 孤寡老人、年满 80 周岁或困难的被征收人，经村委会或居委会认定并经公示无异议，可选择由征收单位提供周转房。被征收人由征收单位提供周转房的，征收人房屋补偿安置面积扣除周转房面积剩余部分照常享受临时安置过渡费。

16. 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，未在规定时间内领房的，不再发放

过渡费。

17. 安置房位置及户型：安置房位于已通过规划审批的后坑、下罗安置地，安置房户型为多层建筑每套 150-200 m<sup>2</sup>，高层建筑有 60 m<sup>2</sup>、80 m<sup>2</sup>、100 m<sup>2</sup>、120 m<sup>2</sup>等户型，具体以规划部门审批为准。

18. 缴纳房款时间：另行规定。

## 二、选房顺序与搬迁程序

（一）选房顺序：按照先签协议先选房的原则，采取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，按总积分由高到低的原则选取安置房。总积分相同的，采取抽签方式确定被征收人的先后选房顺序号。具体积分办法详见附件 3《陈大下罗周边地块征迁项目积分办法》。

（二）被征收人在移交旧房时须自行结清水、电、气、电话、闭路、宽带等相关费用。

（三）被征收房屋的房屋所有权证、土地使用权证（原件）、建房批复手续（原件）、被征收人户口本复印件须一并移交给房屋征收部门，以便办理安置房的产权证明。

（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产权证明。办理安置房产权证明的相关税费按国家有关规定各自缴纳。

### 三、其他事项

（一）本项目地块庙宇不作为征收补偿安置对象，如需征收补偿安置方案另行制定。

（二）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。

（三）被征收房屋存在抵押、法院查封或产权纠纷的，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不列等建（构）筑物及其他各种地上、地下设施都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）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。

（六）对阻挠征地征迁工作，围攻、殴打、谩骂征地征迁工作人员的，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。

（七）房屋征收公告发布之日后，搭建的房屋、附属物，抢种的青苗一律不予补偿。

（八）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。

（九）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）本《房屋征收补偿安置方案》由陈大下罗地块征迁项目指挥部负责解释。

- 附件：1. 房屋重置价补偿表  
2. 地上构筑物及附属物补助表  
3. 陈大下罗周边地块征迁项目积分办法

## 附件 1

## 房屋重置价补偿表

| 序号 | 类别     | 等级 | 重置价格<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 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<br>价格<br>(元<br>/m <sup>2</sup> ) | 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，窗下条石或块石墙，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                                           |                        |

## 附件 2

地上构筑物及附属物补助表

| 项目名称           | 种类                  | 单位             | 单价（元） | 备注                           |
|----------------|---------------------|----------------|-------|------------------------------|
| 砖砌水泥柴灶         | 水泥面层                | 台              | 200   | 每增一口锅<br>加 100 元             |
|                | 瓷砖或大理石面层            | 台              | 250   | 每增一口锅<br>加 100 元             |
| 砖砌蓄水池          | 室内蓄水池               | 个              | 150   | 贴瓷砖另<br>加 50 元               |
|                | 室外蓄水池               | m <sup>3</sup> | 100   |                              |
| 混凝土蓄水池         | 室内蓄水池               | 个              | 200   | 贴瓷砖另<br>加 50 元               |
|                | 室外蓄水池               | m <sup>3</sup> | 250   |                              |
| 缸砖水池           | /                   | 个              | 150   |                              |
| 洗衣池、台          | 水泥面层                | 个              | 150   | 贴瓷砖另<br>加 50 元               |
| 围墙             | 砖围墙                 | m <sup>3</sup> | 230   | 指院落围墙                        |
|                | 夯土围墙                | m <sup>3</sup> | 90    |                              |
| 室外地坪           | 水泥（混凝土层厚度达 12 厘米以上） | m <sup>2</sup> | 30    |                              |
|                | 水泥（混凝土层厚度 12 厘米以下）  | m <sup>2</sup> | 20    |                              |
|                | 砖                   | m <sup>2</sup> | 10    |                              |
| 瓷砖贴面           | /                   | m <sup>2</sup> | 30    |                              |
| 缸砖地面           | /                   | m <sup>2</sup> | 30    |                              |
| 卷闸门、卷帘门        | /                   | m <sup>2</sup> | 150   | 指未按封闭计算<br>房屋面积的阳<br>台、走道、门斗 |
| 铁窗栅            |                     | m <sup>2</sup> | 50    |                              |
| 铁件防盗网          |                     | m <sup>2</sup> | 80    |                              |
| 不锈钢、铝合金<br>防盗网 |                     | m <sup>2</sup> | 120   |                              |

| 项目名称 | 种类                                             | 单位             | 单价（元） | 备注                               |
|------|------------------------------------------------|----------------|-------|----------------------------------|
| 挡墙   | 毛石                                             | m <sup>3</sup> | 230   | 混凝土挡墙 330 元/ m <sup>3</sup>      |
| 封闭天井 | 钢结构                                            | m <sup>2</sup> | 250   |                                  |
|      | 木结构                                            | m <sup>2</sup> | 100   |                                  |
| 木阁楼  | 和房屋同时建设，高度小于 2.2 米                             | m <sup>2</sup> | 250   |                                  |
| 闷顶   | 砖围护，石棉瓦屋面，高度达到 0.3 米小于 2.2 米                   | m <sup>2</sup> | 250   |                                  |
| 不列等房 | 带型砖基础，砖墙 18 厘米以上，本瓦屋面，层高 2.2 米以上               | m <sup>2</sup> | 300   |                                  |
|      | 带型砖基础，砖墙 12 厘米，本瓦屋面，层高 2.2 米以上                 | m <sup>2</sup> | 250   |                                  |
|      | 木柱或砖柱，木板或假墙围护，本瓦或石棉瓦屋面，层高 2.2 米以上              | m <sup>2</sup> | 200   |                                  |
|      | 木柱或砖柱，木或其它简单围护，简易屋面，部分有砂浆粉刷，层高 2.2 米以下         | m <sup>2</sup> | 125   |                                  |
| 棚    | 钢柱支撑（直径 10 厘米以下），四周无维护，彩钢板或阳光板顶棚               | m <sup>2</sup> | 150   | 直径 10 厘米以上的 250 元/m <sup>2</sup> |
|      | 木柱支撑，四周无维护，石棉瓦顶棚                               | m <sup>2</sup> | 100   |                                  |
| 备 注  | 1. 本表未涵盖内容，由指挥部会同有关部门确定。2. 属于二次装修项目补助标准委托评估确定。 |                |       |                                  |

## 附件 3

# 陈大下罗周边地块征迁项目积分办法

为了体现公开、公平、公正的选房要求，特制定以下积分办法：

### 一、签订预征收补偿安置协议书时间

被征收人签订预征收补偿安置协议书时间共计 24 天，具体时间以指挥部公告为准。

### 二、被征收人腾房交钥匙时间

被征收人腾房交钥匙时间共计 30 天，具体腾房交钥匙时间以指挥部公告为准。

### 三、计分办法

#### （一）按时签订预征收补偿安置协议书积分

1. 在指挥部公告的期限内签订预征收协议的给予计分。
2. 总分 24 分，第一天签订预征收补偿安置协议书计 24 分，每迟一天扣 1 分，超过期限不计分。

#### （二）按时腾房交钥匙积分

1. 在规定期限内腾房交钥匙的给予计分。
2. 总分 30 分，第一天腾房交钥匙的计 30 分，每迟一天扣 1 分，超过期限不计分。

#### （三）总积分

本项目采取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，按总积分由高到低的原则选取安置房。总积分相同的，采取抽签方式确定被征收人的先后选房顺序号。

#### 四、其他说明

1. 原则上，参与积分对象为原产权人或实际使用人。
2. 确定选房顺序号前，指挥部将每位被征收人的签订预征收补偿安置协议书得分和按时腾房交钥匙时间得分情况进行公示。
3. 具体选房时间、地点、办法以选房公告为准。
4. 本积分办法由陈大下罗地块征迁项目指挥部负责解释。

