

三明市三元区人民政府文件

元政地〔2024〕5号

三元区人民政府关于陈大 齿轮箱厂生活区及东侧地块房屋征收补偿 安置方案征求意见的公告

根据市政府工作安排部署，三明市三元区人民政府拟征收陈大齿轮箱厂生活区及东侧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10日至2024年2月9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：陈大齿轮箱厂生活区及东侧地块房屋征收补偿安置
方案（征求意见稿）



三明市三元区陈大齿轮箱厂生活区及东侧地块 房屋征收与补偿安置方案

(征求意见稿)

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)、《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)、《关于修订〈三明市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〔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)等规定,结合我区实际,特制定本地块房屋征收与补偿安置方案。

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:三元区陈大镇人民政府

(四) 征收服务单位: 福建省瑞锦房屋征收服务有限公司

(五) 房屋征收测量单位: 三明市天成测绘有限公司

二、征收范围及补偿安置对象

(一) **征收范围:** 三明市三元区陈大齿轮箱厂生活区及东侧地块项目征收项目红线范围内建筑物、附属建(构)筑物均列入征收范围(具体范围详见征收红线图), 征地面积约 56.22 亩, 建筑面积约 8178.94 m²(有产权证的以产权证登记的面积为准, 无产权证的按实测量, 具体以产权调查摸底核实材料的公示清单为准)。

(二) **征收补偿安置对象:** 本方案所适用的被征收人为三明市三元区陈大齿轮箱厂生活区及东侧地块项目征收红线示意图范围内全部需征收房屋及建(构)筑物的产权人(以下称被征收人), 以被征收人的房屋所有权证(不动产权证)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

只采取异地安置一种方式。

四、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。

五、征收工作原则

本方案坚持“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）征收补偿安置方案及相关政策公开；（2）工作流程公开；（3）被征收人房屋产权面积和现场摸底调查核实面积公开；（4）被征收户补偿安置结果公开；（5）被征收户安置房选房号公开；（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。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。

六、签约期限

以三元区人民政府发布的《三明市三元区陈大齿轮箱厂生活区及东侧地块项目房屋征收决定》为准。

第二部分 房屋征收补偿安置办法

一、房屋有效面积认定办法

（一）被征收房屋的建筑面积、用途和性质以房屋所有权证书、土地使用权证书或不动产登记证登记的信息为准。被征收人持有产权证或不动产权证的，按产权证或不动产权证上登记房屋建筑面积认定为有效面积。

（二）为了解决历史遗留问题，涉及征收红线范围内无产权房屋的征收补偿，原则上以 1983 年底北京市测绘处测绘的三明市区 1:1000 地形图为依据，经权利人具结并经村（社区）、镇

(街道) 确认公示无异议后, 根据建设年限分别处理:

1. 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, 按原房屋建筑面积认定为有效面积给予补偿安置。村(社区)、镇(街道) 出资建设的无产权公建用房, 经所在区人民政府确认后按原房屋建筑面积认定为有效面积; 国有企事业单位出资建设的无产权公建用房, 经主管部门确认后按原房屋建筑面积认定为有效面积。

2. 1984 年 1 月 6 日至 2005 年 1 月 1 日期间建造的违章建筑和超过期限的临时建筑, 未经行政部门处理的, 经公示确认如未影响城市规划, 且被征收人主动配合征收并在规定期限内达成协议搬迁完毕交付房屋的(被征收房屋的使用性质一律视为住宅) 不认定为有效面积, 按以下办法给予补偿:

(1) 1984 年 1 月 6 日至 1990 年 3 月 31 日, 在原有宅基地上翻建、扩建的, 按被征收房屋重置价的 80% 给予补偿。

(2) 1990 年 4 月 1 日至 2000 年 12 月 31 日, 在原有宅基地上翻建、扩建的, 按被征收房屋重置价的 50% 给予补偿。

(3) 2001 年 1 月 1 日至 2004 年 12 月 31 日, 在原有宅基地上翻建、扩建的, 按被征收房屋重置价的 30% 给予补偿。

3. 2005 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日前建设的无产权房屋, 在签约期限内签订协议并搬迁的, 给予不超过 100 元/平方米自行搬迁补助。

4. 私营企业或个人在 1984 年 1 月 5 日至 2005 年 1 月 1

日前向村（社区）、镇（街道）租地建设的无产权房屋，按不同结构的房屋重置价结合成新率给予补助，在签约期限内签订协议并搬迁的，给予 200 元/平方米的搬迁奖励。

5.《市政府办公室关于市区国有土地上房屋征收补偿安置实施细则》（明政办〔2018〕104号）实施前，经行政执法部门处理的违章建筑，不论年限，一律不予补偿。

（三）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。

二、房屋征收异地安置补偿办法

被认定为有效住宅面积的房屋可按异地安置补偿办法进行补偿安置；不予认定有效住宅面积的房屋按房屋重置价结合成新率进行补偿，重置价按照附表标准执行。

（一）安置原则

按照“等价置换”的原则，采取“就地安置面积异地安置互补地段差”的方式。

（二）安置房面积计算

1. 以被认定为住宅有效面积为基数，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，按被认定为住宅有效面积的 10% 给予公摊补偿。

3. 被征收房屋总面积：以被认定为住宅有效面积加上公摊补偿面积为被征收房屋有效总面积（简称总面积）。

4. 安置房面积：以被征收房屋总面积为基数。

(三) 异地房源安置地点

1. 陈大瑞景苑安置房；
2. 金澜湾三期安置房；
3. 融侨观邸安置房；

具体房源信息另行公布。

(四) 新建安置房市场区位价

1. 陈大齿轮箱厂生活区及东侧地块新建安置房市场评估价 5805 元/m²。

2. 各异地安置地块新建安置房市场评估价：

- (1) 陈大瑞景苑安置房市场评估价：5805 元/m²；
- (2) 金澜湾三期安置房市场评估价：9915 元/m²；
- (3) 融侨观邸安置房市场评估价：9915 元/m²。

(五) 各异地安置房地段差

1. 陈大瑞景苑安置房地段差：0 元/m²；
2. 金澜湾三期安置房地段差：4110 元/m²；
3. 融侨观邸安置房地段差：4410 元/m²。

(六) 按期签约搬迁及整体交房奖励

1. **按期签约搬迁奖励**：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)。

2. **整体交房奖励**：在公告规定协商期内，国有土地上住宅被

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，按被认定为住宅有效面积给予整体交房奖励 200 元/m²。

(七) 过渡方式及临时安置费

1. **过渡方式**：被征收人自行过渡。

2. **过渡期**：过渡期限以被征收人的实际临时安置时间为准（即从被征收人按照征收部门的书面搬迁通知并交房之日起至安置房交付之日起止，不足 1 个月的按足月计算）。安置房的回迁以征收部门书面通知被征收人为准，但被征收人以其他理由拒绝回迁的，征收部门不承担逾期责任并不再发放过渡费。

3. **临时安置费**：按被征收房屋总面积为基数给予 12 元/m²/月及每户 300 元/月物价补贴。

(八) 搬家费

按被征收房屋总面积一次性发放 45 元/m²。

(九) 安置房选房顺序与搬迁程序

1. **选房顺序**：原则实行同一时期同一市区个人房屋优先选房的原则，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、闭路等相关费用及拆表，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。

(十) 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 10 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。

(十一) 安置房交房标准

安置房水、电等配套设施齐全，经竣工验收合格后方可交付使用。按房屋现状进行交付，并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被征收人 120 元/m²的装修补助。

(十二) 安置具体流程

另行通知。

(十三) 安置房结算

安置房交付使用时，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。差价款按被征收人选定的异地安置房面积、地段差等进行结算。

(十四) 安置房办证

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，协助被征收人申办权不动产登记证。被征收人取得与原被征收房屋产权性质一致的房地产权利，办理安

置房不动产登记证的相关税费按国家有关规定各自缴费。

第三部分 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。

第四部分 附 则

一、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。

二、《房屋征收补偿协议书》生效日期：本协议自双方签订之日起生效。

三、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《土地、房屋征收补偿安置方案》由陈大齿轮箱厂生活区及东侧地块征收项目指挥部负责解释负责解释。

附件：房屋重置价补偿表

附件

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/ m ²)	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	

三元区人民政府办公室

2024 年 1 月 10 日印发