

# 将乐县人民政府

## 房屋征收决定书

将政行征决〔2021〕2号

因《将乐县原纤维板厂危旧房改造建设项目》建设需要，现决定征收下列范围内房屋。房屋征收部门应按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的有关规定开展房屋征收与补偿工作，保护被征收人的合法权益，征收范围内的单位和个人应积极配合做好房屋征收工作。

一、征收范围：原纤维板厂职工宿舍楼及周边地块（以自然资源局出具的红线图为准）。

二、房屋征收部门：将乐县住房和城乡建设局。

三、签约期限：2021年4月1日至2021年5月31日。

四、房屋征收与补偿方案：详见附件。

特此决定。

附件：将乐县原纤维板厂危旧房改造建设项目国有土地上房屋征收与补偿安置方案

将乐县人民政府  
2021年3月31日

## 附件

# 将乐县原纤维板厂危旧房改造建设项目 国有土地上房屋征收与补偿安置方案

为改善城区面貌和市民居住环境，经县政府研究，决定对原纤维板厂职工宿舍楼周边地块进行危旧房征收改造。为维护被征收人的合法权益，确保项目建设顺利进行，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》等相关法律法规，结合我县实际，特制定本征收与补偿安置方案。

### 一、建设项目及实施单位

- (一) 建设项目：原纤维板厂危旧房改造建设项目。
- (二) 征收主体：将乐县人民政府。
- (三) 征收部门：将乐县住房和城乡建设局。
- (四) 实施单位：将乐县城市建设发展集团有限公司。

### 二、征收范围

原纤维板厂职工宿舍楼及周边地块，总占地面积 33.48 亩，建筑总面积 13126 m<sup>2</sup>（以自然资源局出具的红线图为准），分一、二期实施。其中，一期涉及原纤维板厂职工宿舍楼及办公楼改造个人房屋四栋，共 71 户。

### 三、征收时间及工作步骤

- (一) 征收时间：2020 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日。
- (二) 工作步骤：共分 4 个阶段。

1. 调查摸底宣传筹划阶段(2020 年 6 月 1 日 ~ 2021 年 1 月 15 日)。

2.征收补偿安置方案草拟、论证、征求意见、产权确认、评估、修改、签订意向书、征收决定、公告阶段（2021年1月16日~2021年3月31日）。

3.征收补偿安置协议签订及腾房阶段（2021年4月1日~2021年5月31日）。

4.组织实施阶段（2021年6月1日后）。

#### 四、征收启动前准备工作

（一）召开征求意见会。由古镛镇政府、县城建集团，古镛镇龙池社区共同负责召集所涉及房产的全体产权人召开征求意见会，发放征收意向书，同意征收的产权人达到90%方可启动征收工作。

（二）明晰每个套内产权。鉴于个别家庭特殊原因，如对套内产权有多人主张的，经司法部门调解或公证后，将调解书或公证书等材料提供给征收部门，作为征收及安置补偿依据。

#### 五、产权评估

（一）评估机构选定。实施单位邀请若干具有评估资质的评估机构参与选定会，由被征收单位及产权人代表，按程序选定评估机构。

（二）评估内容。房产室内二次装修（含不可拆除和移动的装饰，可拆装和搬迁的电器、灯具等不属于二次装修补偿范畴）、住宅房屋补偿价和安置商品房价、临时性建筑物等。

（三）评估机构要求。有资质和实践经验，做到依法、依规、公平、公正及按时完成评估工作。

（四）评估费用。评估费用根据《福建省房地产估价行业收费指导意见》（闽房协估经委〔2016〕8号）精神，参照2020年

文化巷征收和补偿安置时的评估费用标准，结合我县实际征收情况，本次评估费用按不高于 7.4 元/平方米执行，由实施单位支付。

## 六、房屋征收补偿方式与安置办法

被征收房屋一律以房屋权属证书为计户和补偿依据，不再另行测量。被征收人可选择房屋产权调换、货币补偿两种补偿安置方式。

### （一）选择货币补偿方式的

货币补偿包括以下三部分：①房屋建筑物补偿。根据房屋结构和建设年限，经房地产评估机构的评估房屋建筑补偿单价乘上房屋产权证上建筑面积；②经中介评估的二次装修补偿金额；③搬迁补助及征迁奖励。被征收人在规定期限内签订协议并搬迁腾房的，由征收部门一次性付清补偿费。对选择货币补偿方式达不成一致意见的，一律选择产权调换方式。

### （二）选择产权调换方式的

根据被征收人提供的不动产权证上登记的房屋建筑面积作为被征收人的有效建筑面积，以 1:1 的标准同等套数限量给予产权置换，等面积内补新旧房差价，新旧补差按 450 元/m<sup>2</sup> 执行。

若安置面积超过被征收房屋面积的，被征收人应补交面积差价，具体标准如下：超过 20% 以内部分（含 20%）按 4050 元/m<sup>2</sup>；超面积 20%-30%（含 30%）部分按 5000 元/m<sup>2</sup>；超面积 30%-50%（含 50%）部分按 5300 元/m<sup>2</sup>；超过 50% 以上部分的按 6000 元/m<sup>2</sup>。

新安置商品房楼层调节价从五层以上（不含五层）每加一层每平方米增加 30 元。返还面积和扩购面积均应计算楼层调节价。

无产权证的杂物间一律采取货币补偿方式，砖混杂物间根据

实测面积按 450 元/平方米给予补偿，砖木结构的杂物间按 350 元/平方米给予补偿，因生产生活需要临时性搭建的杂物间按临时性建筑物评估补偿。

七、该地块上涉及县林业局、金森集团等单位公有用房的征收及补偿，统一签订收储协议，具体采取“一事一议”的办法，提请县政府另行研究。

## 八、选房的方式及原则

### （一）选房安置方式

征收人将根据地块的总体布局，在征收地块上先建一栋安置房供选择产权调换方式的被征收人安置，按原产权面积限量上下浮动、差价互补。

### （二）选房积分原则

按被征收人完成签订房屋征收协议和搬迁交房的先后顺序时间选择商品房，对被征收人签订协议时间、搬迁交房时间实行综合评分。按每户积分高低确定选房序号，按序号排列先后依次选房。同积分的按抽签确定选房先后序号。具体评分标准如下：

1.在规定时间内（2021 年 4 月 1 日~2021 年 4 月 30 日）签订协议的得基本分 50 分。规定时间内签订协议的最后期限（即 2021 年 4 月 30 日），每提前一天增加 5 分。未按规定时间签订协议的，每逾期一天倒扣 5 分。

2.在规定时间内（2021 年 5 月 1 日~2021 年 5 月 31 日）搬迁腾房的得基本分 50 分。规定时间内最后期限（即 2021 年 5 月 31 日）提前搬迁交房的，每提前一天增加 5 分。未按规定时间完成搬迁交房的，每逾期一天倒扣 5 分。

## 九、被征收人临时安置方式

### （一）临时安置费及搬迁补助费补偿标准

1.实行产权置换的，住房临时安置费按被征收建筑面积每月11元/m<sup>2</sup>计算，按实际过渡期补偿。

2.实行货币补偿安置的，住房临时安置费按被征收建筑面积每月11元/m<sup>2</sup>计算，期限为6个月。

3.按被征收房屋建筑面积10元/m<sup>2</sup>计算，实行产权置换的给付两次搬迁费；货币补偿给付一次搬迁费。

### （二）其他补偿费

1.固定电话、宽带迁移费按158元/部补偿。

2.有线电视迁移费按100元/户补偿。

3.自来水迁移费按200元/户补偿。

4.电力迁移费按220元/户补偿。

## 十、奖励办法

被征收房屋产权人在规定时间内签订房屋征收补偿安置协议，并按协议约定时间内搬迁交房的，按被征收房屋房产证确定的产权建筑面积给予奖励。

（一）按规定时间（2021年4月1日~2021年4月30日）签订协议，且在规定时间内（2021年5月1日~2021年5月31日）搬迁交房的，以房产证确定的产权建筑面积给予奖励100元/平方米。

（二）按规定时间签订协议，但超过规定时间10天内（即2021年6月10日以前）搬迁交房的，以房产证确定的产权建筑面积给予奖励50元/平方米；若超过规定时间10天以上的（即2021年6月10日以后）搬迁交房的，则不予奖励。

（三）超过规定时间签订协议，但能在规定时间内搬迁的，

以房产证确定的产权建筑面积给予奖励 50 元/平方米。

（四）未按时签订协议和虽已签订协议但拖延至房屋拆除施工规定之日交房的不给予奖励。

（五）被拆迁户经民政部门认定为五保户、低保户的，被拆迁人为孤寡老人的，或被拆迁户中有经残联部门认定为四级以上残疾人的，给予每户 2 万元的困难补助，临时安置费、搬迁费按标准提高 20% 发放。

## **十一、新不动产权证手续办理**

（一）选择产权置换方式的，安置房由实施单位协助办理不动产权证，办证产生的相关税费由被征收人自行承担。安置房土地性质原则上为划拨地，被征收土地为出让性质的，由实施单位按现行标准退还相应出让金；安置后产权土地需转为出让地的，出让手续由被征人自行办理并承担相应费用。

（二）新办不动产证上的所有权人原则上应保持与被征收房屋“两证”权属不变，若所有权人年迈经申请确需赠予子女的，或所有权人已故需要继承的，原所有权人应当通过经司法确认的调解书、公证文书、律师见证文书等方式提供相关权属移转证明，并自行缴纳相关权属移转税费。

## **十二、法律责任**

（一）补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起民事诉讼。房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的县级人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，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。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，由作出房屋征收决定的县级人民政府依法申请人民法院强制执行，被征收人不再适用本方案所有的优惠、奖励办法。

（二）被征收人或相关人员故意扰乱征收工作正常秩序，煽动闹事、损坏和哄抢财物的，强占房屋、辱骂殴打或妨碍征收工作人员执行公务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定依法处罚，构成犯罪的由司法机关依法追究其刑事责任。

（三）房屋征收部门的工作人员及相关人员在房屋征收与补偿工作中不履行规定的，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，按有关规定给予处分，构成犯罪的依法追究刑事责任。

### 十三、附则

（一）被征收人在签订协议前应主动提供以下材料：

- 1.户主及相关产权人身份证复印件；
- 2.户口簿复印件；
- 3.土地证、房产证或不动产权证原件；
- 4.与房屋征收有关的其他证明材料。

（二）本方案由县住建局负责解释。