

将乐县人民政府

房屋征收决定书

将政行征决〔2021〕3号

因《将乐县滨河南路上水南段景观及立面改造项目》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：水南镇滨河南路上水南段（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4月30日。

四、房屋征收与补偿方案：详见附件。

特此决定。

附件：将乐县滨河南路上水南段景观及立面改造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

将乐县滨河南路上水南段景观及立面改造项目 国有土地上房屋征收与补偿安置方案

根据《中共将乐县委办公室 将乐县人民政府办公室关于成立将乐县南门口老旧小区改造建设项目、滨河南路上水南段景观及立面改造项目工作指挥部的通知》（将委办〔2020〕38号）要求，决定对水南镇滨河南路上水南段景观及立面实施改造，需对局部的地块和房屋进行征收。为维护被征收人的合法权益，确保项目顺利建设，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，结合我县和本地块实际，特制定以下征收与补偿安置方案。

一、建设项目及实施单位

- （一）建设项目：滨河南路上水南段景观及立面改造项目。
- （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、水南镇人民政府。

二、征收范围

水南镇滨河南路上水南段，根据规划需征收水南镇渡头村古

渡口周边的个人房屋 5 处，征收溪南村肖厝地段个人房屋或土地 13 处（以自然资源局出具的红线图为准）。

三、征收时间及工作步骤

（一）征收时间：2020 年 11 月 20 日至 2021 年 4 月 30 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 11 月 20 日起~2020 年 12 月 31 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、征收决定、公告阶段（2021 年 1 月 1 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 4 月 30 日)。

4.项目组织实施阶段（2021 年 5 月 1 日后）。

四、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,本次评估费用不高于7.4元/m²,由实施单位支付。

五、房屋征收补偿方式

(一) 水南镇籍农户自建房补偿方式

被征收人可以选择货币补偿、房屋产权调换或宅基地安置三种方式。选择货币补偿和房屋产权调换的,参照居民户和外籍购房户补偿办法实施。

涉及被征收农业户宅基地统一安置在樟华路、白云路拓宽溪南安置地剩余地块上。

(二) 居民户和非水南镇籍农业户自建房补偿方式

被征收人可选择货币补偿,也可选择房屋产权调换,鼓励选择货币补偿。被征收人选择房屋产权调换的,集中统一安置,安置地点为玉华大道西侧新建3#安置楼。

六、水南镇籍农户自建房补偿安置原则和办法

(一) 本次征收宅基地安置原则和办法

1. 可实行宅基地安置的条件为:

(1) 户籍在水南镇辖区的农业户(产权证上须有一方有享受村民待遇的农业人口户),有办理土地使用权证。

(2) 本次征迁中,住宅用地单户土地使用权面积超过40m²

(含 40 m²);

(3) 改革开放以来,被征迁户未享受过村新农村建设规划的宅基地安置,现被征收住宅是唯一一处房产。

2.安置用地面积原则上:安置地点为溪南村樟华路拓宽安置地,为 80 m²/户标准户型,可结合被征收宅基地面积和安置点规划进行适当调整。

3.宅基地安置用地面积以土地产权证为准,原则上按一户一宅进行安置。

4.用地调换实行“结合安置地户型和原产权面积实行限量扩购、一户一宅、差价互补”的原则。

5.本次征收范围内一宗地牵涉多户的,户均不足 40 m²的不予安置宅基地,实行货币补偿。宗地涉及多户的,内部可自行调整整合。整合后户均面积明确达到 40 m²以上,且其他条件符合本方案第六项第(一)条第 1 款的安置条件的可以进行宅基地安置。

6.征收范围内一户多宗地的,可整合安置。

7.历史上因兄弟分家、住房困难、不符合城市规划未能翻建,村里为解决上述状况已安排或对抵部分旧宅基地用于建房。这些已安排或对抵了的面积应由所在镇、村出具对抵证明。已对抵了的土地面积本次不再安排安置面积,对抵宅基地面积依法由村集体无偿收回,对抵宅基地地上物未拆除的,经拆除后可以补偿给原所有权人。已对抵的宅基地如本次项目需使用,由征收部门以

货币补偿方式补偿给已收回的所在村委会。此次被征收户主此前由于县城市规划、道路拓宽等公益事业建设需要，存在已拆除未安置或未兑现对抵的土地面积，持原村集体证明，并经相关部门核实认定后，可以申请与本次征迁安置面积合并，地面物未补偿的原则上不再予以补偿。

8.异地宅基地安置新建房屋必须服从统一规划、统一设计、统一立面要求。新安置的宅基地性质保持原宅基地土地性质不变。

(二) 被征收房屋补偿原则和办法

1.被征收的房屋补偿标准（附属房除外），具体标准如下表：

自建房地面建筑物补偿标准

年限	框架结构 (元/m ²)	砖混结构 (元/m ²)	砖(土)木结构 (元/m ²)
五年以内	1200	1100	1000
6~10年	1180	1080	980
11~15年	1160	1060	960
16~20年	1140	1040	940
21年以上	1120	1020	920

2.依据《将乐县人民政府办公室关于印发城区危旧房征收补偿实施方案的通知》（将政办〔2017〕59号）文件补偿标准区间价，水南金溪沿岸地段土地补偿价为溪南段 7900 元/m²、渡头段

7300 元/m²（划拨地价）。被征收房屋土地补偿价和新安置地执行价作为结算的依据。

3.安置地地基建建设补助标准:地基统一按 350 元/m² 标准补助,以被征收人原主房用地面积为准。附属房折成货币后购买安置地,以货币可以购买的实际面积按 350 元/m² 标准计算地基补助款。

4.房屋二次装修(含内部新增建筑、临时性建筑物)经评估机构评估并申请后另行补偿。

5.有缴纳用地费用但因历史原因未办理两证或两证不齐全的附属房,不直接做为宅基地调换面积,被征用地实行货币补偿,该用地补偿款可用于购买安置地。地面物按临时性建筑物补偿。两证不齐全或有原始用地凭证的附属房,补偿原则依据《房地产估价报告》确定的评估价格对该地段进行下调 500 元/m²。对因生产生活需要临时性搭盖的无产权的建筑,按工料费测算给予适当的经济补偿。征求意见稿公布之日起在征收范围内突击搭建、搭盖违章建筑,一律不予补偿,并无条件拆除。

6.被征收人原土地面积超过 40 m²但又不足安置地户型面积的,依据城区危旧房征收补偿标准(溪南段 7900 元/m²)由被征收方向征收方补足缴纳。

7.被征收人原土地面积超过安置地户型面积的,超出部分面积小于 40 m²的,由征收部门依据城区危旧房补偿标准(溪南段 7900 元/m²,渡头段 7300 元/m²)以货币方式补偿给被征收方被征

收超出部分面积的土地。允许被征收人自主选择将获得的超出部分面积土地补偿款按 3850 元/m² 的成本价回购安置房，超出补偿款回购面积在 20% 以内部分按 6200 元/m² 优惠价回购，20% 以上的部分按对应备案价回购。安置房为征收方在玉华大道沿线建设的指定楼栋。

符合安置宅基地条件的被征收人，在安置一块 80 m² 宅基地后，超出部分面积大于 40 m² 的，且家庭符合自然分户条件，家庭成员达成一致的意见，经申请后允许再安置一块宅基地，不足的面积依据城区危旧房征收补偿标准价（7900 元/m²），由被征收方向征收方补足缴纳。

七、居民户和外籍购房户自建房的补偿安置原则和办法

（一）房屋征收补偿安置原则

1. 产权调换实行“调换相应产权面积、差价互补、限量扩购”及“先签订协议并搬迁腾房者按指定安置区先选房”的原则。

2. 有缴纳用地费用但因历史原因未办理两证或两证不齐全的附属房、用地实行货币补偿，不做为产权调换面积。地面物按临时性建筑物补偿。两证不齐全或有原始用地凭证的附属房，补偿原则依据《房地产估价报告》确定的评估价格对该地段进行下调 500 元/m²，对因生产生活需要临时性搭盖的无产权的建筑，按工料费测算给予适当的经济补偿。征求意见稿公布之日起在征收范围内突击搭建、搭盖违章建筑，一律不予补偿，并无条件拆除。

3.单独无地面物的空闲地，以土地使用权证上的面积为准，依据《房地产估价报告》确定的评估价格进行补偿收储，不做为产权调换面积。被征收房屋土地以玉华大桥（三桥）为界限，三桥上游地段地价依据评估价为 6210 元/m²（划拨地价）；三桥下游地段地价依据评估价为 6310 元/m²（划拨地价）。

4.房屋二次装修（含内部新增建筑、临时性建筑物）经评估机构评估并申请后另行补偿。

（二）房屋征收补偿安置办法

房屋征收原则上采取货币补偿的方式，自建房及住宅用地单户土地使用权面积超过 40 m²（含 40 m²）的被征收人可以选择货币补偿、房屋产权调换两种方式。选择货币补偿或房屋产权调换的，均沿用危旧房征收标准，采取货币补偿和回购产权两种方式。

1.选择货币补偿方式的

依照《将乐县人民政府办公室关于印发城区危旧房征收补偿实施方案的通知》（将政办〔2017〕59 号）的危旧房征收标准。包括：①土地补偿；②房屋建筑物补偿；③经中介评估的二次装修补偿值；④搬迁补助及征迁奖励。

2.选择产权置换方式的

参照《将乐县人民政府办公室关于印发樟华路、白云路道路拓宽改造项目国有土地和集体土地上房屋征收与补偿安置方案的通知》（将政办〔2014〕2 号）文件补偿标准执行。

(1) 按被征收房屋（主房）有办理房产证手续的及有办理土地使用权证面积两证齐全的按用地面积 1: 1 置换拆迁安置房（附属房除外）。

被征收房屋（主房）有办理房产证手续的及有办理土地使用权证（两证齐全）面积的用地面积价值的 50%（ $\text{土地面积} \times 6310 \text{元}/\text{m}^2 \times 50\%$ ），可按 $2200 \text{元}/\text{m}^2 + \text{楼层调节价}$ 的优惠价置换拆迁安置房（附属房除外）。

(3) 被征收房屋（两证齐全主房）地面建筑物补偿，具体补偿参照本方案第六点第（二）条第 1 款执行。在签订补偿安置协议时，地面建筑物补偿款可用于以成本价（ $2200 \text{元}/\text{m}^2 + \text{楼层调节价}$ ）购买征收部门提供的安置房。

(4) 被征迁户的回迁安置房在面积选择上，可根据安置房户型实际允许就近限量增购，增购面积在应安置面积 10% 以内部分的（含 10%）按优惠价 $4050 \text{元}/\text{m}^2 + \text{楼层调节价}$ 购买，超过 10% 以上部分按所选房屋备案价购买。

(5) 新安置商品房楼层调节价从五层以上（不含五层）每加一层增加 $30 \text{元}/\text{m}^2$ 。属于安置返还的面积应计算楼层调节价，超出 10% 以上购买的面积不再计算楼层调节价。

(6) 征收部门与被征收人在签订征收补偿协议书时，应注明安置房的户型、套数、层数及面积。

八、沿街主干道两侧房屋补偿办法

滨河南路沿街主干道两侧第一排的一层房屋，统一按 2000 元/m²标准给予另行补偿。补偿面积按如下标准确认：

（一）临街房屋宽度按房屋产权证上实际宽度确定；

（二）临街房屋进深超过 10 米的按 10 米深度确定；

（三）临街房屋进深未超过 10 米的，按房屋产权证实际深度确定。

对于因生产经营需要临时性搭盖的建筑，一律按临时性建筑物补偿。

九、选房原则和方式

（一）评分原则

按签订房屋征收与补偿安置协议和搬迁交房的先后顺序选择安置房（宅基地），对被征收人签订协议时间、搬迁交房时间实行综合评分。按积分高低确定选房（宅基地）序号，以序号先后依次选房（宅基地）。同积分的按抽签确定选房（宅基地）先后顺序。

（二）选择安置地（安置房）方式

1.农业户安置地选择方式：以协议中确定安置户型面积选择安置地块上同样户型面积的安置地，不得变更。一户协议只选一个选房序号。

2.居民户安置房选择方式：以协议中确定安置面积选择相应安置房面积，限量扩购，差价互补，原则上不得超过安置面积的 10%。

十、临时安置及搬迁补偿费等

(一) 由被征收人自行过渡，临时安置费按被征收房屋的房产证确定的建筑面积每月 10 元/m² 计算。选择货币补偿的安置期为 3 个月，从补偿费到位之日起计算；实行房屋产权调换的按实际过渡期补偿；选择宅基地安置的，临时过渡期按 12 个月，从被征收户搬迁交房后，征收部门交地时开始计算。房屋搬迁后至交地期间的临时过渡费按实际发生时间补算。

(二) 搬迁费按被征收房屋的房产证确定的产权建筑面积 10 元/m² 计算，实行货币补偿的付给一次搬迁费，实行产权调换和宅基地安置的付给两次搬迁费。

(三) 其它补偿费

- 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。
- 5.空调拆装费按 200 元/台补偿。

十一、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，且搬迁交房的，以房产证确定的产权建筑面积给予奖励 100 元/m²。

（二）按规定时间签订协议，但超过规定时间搬迁交房的，以房产证确定的产权建筑面积给予奖励 50 元/m²。

（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/m²。

（四）未按时签订协议和虽已签订协议但拒绝搬迁交房的不给予奖励。

（五）被征收房屋货币补偿安置的参照执行。

十二、建房手续和两证办理

（一）选择产权置换或宅基地安置的，安置房（地）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（地）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子女继承的，原所有权人应当通过提供经司法确认调解书、公证文书、律师见证文书等方式办理相关权属转移，并自行缴纳相关权属移转税费。

十三、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，按有关规定给予行政处分，构成犯罪的依法追究刑事责任。

十四、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。

