

莆田市城厢区人民政府文件

莆城政〔2007〕200号

关于印发城厢区顶墩片区改造项目 征地拆迁补偿安置方案实施细则的通知

莆田市城厢区国土资源分局：

《城厢区顶墩片区改造项目征地拆迁补偿安置方案实施细则》已经区委、区政府联席会议研究通过，请按该实施细则组织实施。

莆田市城厢区人民政府

二〇〇七年八月六日

抄送：莆田市国土资源局，莆田市土地储备中心；李力利副市长，陈万东副秘书长。

城厢区顶墩片区改造项目

征地拆迁补偿安置方案实施细则

为维护征地拆迁当事人的合法权益,保障顶墩片区改造项目建设顺利进行,根据《土地管理法》等法律、法规和《莆田市各区征地拆迁补偿安置方案(暂行)》(莆政综〔2006〕87号)的有关规定,结合顶墩片区改造的实际情况,制定本实施细则。

第一条〔征迁范围〕

征地拆迁范围东至下黄村木兰溪防洪工程一期安置区,西至荔枝公园旁北渠河道,南至荔园路,北至莆田市闽中果疏市场用地,具体范围以省政府闽政土〔2006〕604号文批准的征地范围为准。

第二条〔征迁当事人〕

城厢区人民政府负责组织实施该项目的征地拆迁安置工作,为征迁人。被征地拆迁的单位和个人为被征迁人。

第三条〔补偿项目〕

1、实行货币补偿方式的,补偿项目包括:房屋及附属物补偿、搬迁补助费、作价补助金、其他补助费。

2、实行套房产权调换方式的,补偿项目包括:房屋及附属物补偿、搬迁补助费、临时安置补助费、其他补助费。

第四条〔房屋及附属物补偿〕

1、房屋补偿费按重置价结合成新计算,重置价标准为(元/ m^2):

结构	等级	重置价	结构	等级	重置价
框架	一等	600	石混	一等	500
	二等	540		二等	450
				三等	420
砖混	一等	500	砖土 土木	一等	420
	二等	450		二等	380
	三等	380		三等	330
备注	1、房屋等级按附件 1 的规定执行； 2、凡被拆迁房屋的主屋为一层平房的，按建筑面积另加 100 元/m²给予补偿。				

2、征迁其他地上构筑物的补偿费按附件 5、6 相应标准执行。

3、畜舍、禽舍等临时简易搭盖物按建筑面积 5-20 元/m²予以补偿，但不予安置；室外厕所、杂物间等附属物按建筑面积 30-70 元/m²予以补偿，但不予安置。有合法用地手续的，其占用的土地按 70 元/m²补偿。

4、有合法用地手续的埕空地(含滴水地)，按 70 元/m²补偿。

5、违章建筑原则上不予补偿安置，但结合本地实际情况，对按时签约并搬迁的，可按地上建筑物每平方米给予 30-50 元/m²材料费补贴，但不予安置。

第五条 [搬迁补助费]

搬迁补助费按被征迁房屋的建筑面积计算，标准为：住宅、仓储、办公用房每平方米 3 元/次，生产经营用房每平方米 4 元/次。实行货币补偿的按一次计算，实行套房产权调换的，按往返两次计算。

第六条〔临时安置补助费〕

1、临时过渡方式：采取被征迁人投亲靠友或借房、租房自行过渡的办法。

2、临时过渡期限：自旧房交付之日起至安置房结算之日止，暂定 36 个月。过渡期限按实计算，不足一个月的按一个月计算。

3、临时安置补助费标准：实行套房产权调换的，征迁人在临时过渡期限内按被征迁房屋的建筑面积每月每平方米 4 元支付临时安置补助费，逾期安置的，按双倍标准支付。

4、实行货币补偿的，不再支付临时安置补助费。

第七条〔其他项目补助费〕

1、电话移机费：按电信局现行标准 58 元 / 部 · 次计，实行货币补偿的按一次计算，实行产权调换的按两次计算。

2、有线电视移机费：按 200 元 / 户 · 次计（以有线电视收视证为凭），实行货币补偿的按一次计算，实行产权调换的按两次计算。

第八条〔货币补偿方式〕

1、货币补偿的适用对象：有合法产权且无纠纷的被征迁房屋。

2、实行货币补偿的，被征迁人按照第四条规定的标准领取征迁补偿款外，由征迁人另行按照建筑面积发给作价补助金 200 元 / m²。

第九条〔套房产权调换方式〕

1、安置房的位置：选择套房产权调换安置的，安置房位于顶墩片区改造范围内，具体位置详见安置示意图（户型结构及面

积等应以最后批准的建筑方案为准)。

2、安置房建设标准：钢筋混凝土框架结构，工程质量以验收合格为准。高层建筑配置电梯，外墙装修以规划设计为准，内墙面和天棚抹白灰，楼面为钢筋混凝土楼板，安装木门，外墙铝合金或塑钢窗；厨房卫生间各配一水龙头，客厅、房屋各配一灯、一开关。安置房自来水、用电原已办理立户手续的，由征迁人予以重新办理立户手续，但水电增容部分的费用由被征迁人另行承担；原房没有办理水电立户手续的，办理立户手续及其费用由被征迁人自行负责。

3、选房规则：根据“拆一还一、差价互补”的原则，选房时应靠最接近于旧房建筑面积的套型选择安置房，即安置房总建筑面积应最接近于旧房总建筑面积。对按时丈量评估及签约的，在选房时，其安置房超面积部分的面积可以在旧房建筑占地面积的30%以内（最多不超过30 m²）。旧房建筑面积少于30 m²（含30 m²）的，不予安置，只实行货币补偿。

4、安置房计价标准（单位：元 / m²）：

套房所在层次	与旧房建筑面积相等的部分	超过旧房建筑面积的部分	
		超面积≤15 m ²	15 m ² <超面积≤30 m ²
1-6 层	600	780	880
7 层	650	830	930
7 层以上	各档价格均以第七层为基数，每层递增 25 元 / m ² 。		
备注	个别因结构原因造成安置超面积部分>30 m ² 的，则超面积>30 m ² 部分的价格为：1-6 层单价 3000 元 / m ² ，自第七层起，以第六层为基数，每层递增 25 元 / m ² 。		

5、签约选房顺序：按照丈量评估得分的高低顺序依次进行签约，先签约的先选择安置房；得分相同的，抽签确定签约的先后顺序。

6、丈量评估评分办法：

(1)、凡在通知丈量评估之日起，第一天丈量评估的得分 50 分，以后每推迟一天丈量评估的扣 5 分/天，没有零分界限。

(2)、为确保丈量评估的公开、公平，对丈量评估实行申报制度，即拟丈量的被征迁人可直接向征迁人或征迁工作人员申报登记丈量评估，申报日期即视为丈量日期并确定其丈量得分。如虽有申报登记，但在征迁工作人员入户丈量评估时拒绝丈量评估的，则申报日期无效，以实际丈量日期确定其丈量得分。

7、分户：套房产权调换方式以户为单位（按征地公告发布之日的户口簿为准），安置对象原则上为土地房屋权属资料体现的产权人，但同一户口簿多子女的家庭，在被征迁前已成婚未分家或已达晚婚年龄未婚的，经征迁人同意后可以分户；按子女分户的，父母的居所由子女负责安排，不再单独分户。

8、储藏间：安置房底层设计为储藏间，面积以设计为准，储藏间数量有限，选完为止。安置的储藏间面积应先以旧房建筑面积相折抵，折抵后剩余的旧房建筑面积用于安置套房。储藏间的安置价格为 600 元 / m²。

9、物业管理费：安置房物业管理费给予以适当补贴，第一年 100 % 补贴，之后逐年按 10 % 递减，期限十年。

第十条 [奖惩措施]

1、丈量评估奖励：凡在征迁人公布的丈量评估期限内按时配合完成丈量评估的，在签约时按旧房建筑面积奖励 50 元 / m²。

2、签约奖励：凡在征迁人通知签约之日起第一天签约的，按旧房建筑面积奖励 100 元 / m²，第二天签约的奖励 50 元 / m²；超过规定期限签约的，不予奖励。

3、对按时丈量评估、签约及交房的，每户给予补贴燃气管道立户费 3000 元。

4、上述各阶段的具体日期以征迁人通知的时间为准。未按时丈量、签约的，一概不予奖励。

5、被征迁人应在规定的期限内按时交房，未按时交房的，取消全部奖励，且不予享受超面积部分的价格优惠，增加安置的面积一律按“超面积 > 30 m²部分的单价”计取。

第十一条 [结算办法]

1、选择货币补偿方式的，在达成协议并办理交房手续后五日内，由征迁人支付给被征迁人拆迁补偿款 90%，余款 10% 在被征迁人办理水电销户手续及理顺被拆迁房屋的租赁关系后付清。

2、选择产权调换方式的，旧房征迁补偿款与安置房价款对抵后，剩余款项在签约并办理交房手续后五日内由征迁人支付给被征迁人；不足款项（差价款）由被征迁人按安置房建设进度支付给拆迁人，即：

(1)、安置房基础工程开工时，付差价款的 25%；

- (2)、安置房主体工程 6 层楼面砼施工时，付差价款的 50%;
- (3)、安置房主体封顶时，付差价款的 20%;
- (4)、安置房竣工验收合格交付使用前，按实结算，付清余款。

第十二条 [产权证件]

1、被征迁房屋的原土地使用证、房屋所有权证在签订房屋拆迁补偿安置协议时统一收回交相关部门注销。

2、安置区新建房屋的土地使用证、房屋所有权证由征迁人负责统一申报办理，等面积同功能部分免收办证费用，超过面积部分的税费由被征迁人承担;被征迁房屋没有土地使用证或房屋所有权证的，办证税费由被征迁人自行承担。

第十三条 [集体保障措施]

1、征迁人按照被征收土地面积每亩 8 m²建筑面积给予被征地村作为集体保障性用房。

2、安置房地下人防工程产权归政府所有，平时委托村委会统一经营管理，其收入专项用于安置区管理服务。

第十四条 [其他事项]

1、本实施细则的解释权归征迁人所有。

2、本实施细则自公布之日起实施。

附件：1、房屋重置价格表;

2、房屋成新程度评定标准表;

3、房屋耐用年限;

4、征迁地上构筑物补偿单价。