

莆田市城厢区人民政府文件

莆城政〔2019〕3号

莆田市城厢区人民政府房屋征收决定书

因城厢区月塘南片区改造项目（一期）建设需要，现决定征收下列范围内的房屋。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：城厢区月塘南片区改造项目（一期）（四至范围：东为筱塘南街，西临荔城大道，南至莆阳西路，北至新梅路。

二、房屋征收部门：莆田市城厢区住房和城乡建设局，电话：0594-2693860。

三、签约期限：2019年1月10日至2019年1月14日

四、房屋征收补偿方案：详见附件。

特此决定。

莆田市城厢区人民政府

2019年1月8日



附件

城厢区月塘南片区改造项目（一期） 房屋征收补偿方案

为有效提升城市形象，莆田市城厢区人民政府决定征收位于凤凰山街道月塘社区居委会月塘南片区，占地面积约 94000 平方米的国有土地及范围内的房屋及其附属物，作为城市提升项目建设用地。根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》及相关规定，结合项目实际情况，制定如下征收补偿方案：

第一条 [征收地块概况]

1、本项目房屋征收范围：东至筱塘南街，西至荔城南大道，南至莆阳西路，北至新梅路。

2、本项目征收范围内的宗地总面积约 94000 平方米，征收房屋总建筑面积约 13 万平方米，户数约 291 户。

第二条 [组织实施单位]

1、房屋征收部门：莆田市城厢区住房和城乡建设局，地址：万达广场赛博思大楼 8 层，联系电话：0594-2693860。

2、征收实施单位：莆田市荔城区建兴房屋征收服务有限公司，地址：莆田市荔城区镇海办镇海居委会丰美小区 4 幢 43 号，联系电话：0594-2230966、2230977、2230988。

第三条 [补偿方式]

房屋征收实行货币补偿或房屋产权调换方式，被征收人可以选择其中一种补偿安置方式进行安置。

第四条 [房屋征收补偿认定标准]

被征迁人符合以下条件之一的，应给予认定补偿：

（一）持有合法的的土地使用权证、房屋所有权证或有权机关批准的建房用地手续等有效证件。

（二）虽无产权原证件，但确系建国前建造的旧房或能确认为 1982 年 4 月 30 日前建造的房屋。

（三）《土地管理法》、《城市规划法》实施前，批准建房手续虽不健全的，但经历次清房（1982、1986、1991、1997 年）或两权发证处理并补办有关手续和补交款项的房地产。

（四）历年经国土、建设等部门行政处罚到位（含提供相应票据等），一直做为住房使用且只有一处住房的。

第五条 [征收补偿项目]

征收补偿项目包括被征收房屋的价值补偿、搬迁补助费、临时安置补助费、装修补偿及其他项目补偿。

第六条 [补偿安置价格的确定]

1、对被征收房屋补偿价格和安置房价格，被征收人可以选择按房地产市场价格进行评估，也可以按本方案的规定计算被征收房屋的补偿金额和安置房价格。

2、选择按房地产市场价格进行评估的，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。对评估确

定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第七条 [房屋征收补偿价格]

具体补偿标准如下：

一、单位集资房补偿标准：

住宅补偿标准：根据套房所在楼层，分别确定补偿金额，具体如下（元/m²）：

套房所在层次	二层	三层	四层	五层	六层	七层	八层
八层（含底层店面、工具间）	6900	6950	7000	7000	6950	6950	6900
七层（含底层店面、工具间）	6900	6950	7000	7000	6950	6900	
五层（含底层店面、工具间）	6900	6950	7000	6900			
四层（含底层店面、工具间）	6900	6950	6900				

二、自建房补偿标准：

（一）住宅补偿标准：

1、框架结构：7000 元/m²

2、砖混结构：6900 元/m²

3、土（砖）木结构：6800 元/m²

4、被征收房屋为一层的，按建筑面积另加补偿 300 元/m²；
被征收房屋为二层的，按建筑面积另加补偿 100 元/m²。

（二）、商业部分（店面）补偿标准：根据店面所在的区位、

地段、进深等情况，分别确定补偿金额，具体如下（元/m²）：

商业（店面）所在区位	一类（店面）		二类（店面）	
店面进深	进深≤8 米	进深>8 米	进深≤8 米	进深>8 米
补偿价格	21000	16000	19000	15000

商业部分（店面）类别所在区位：一类指荔城南大道、莆阳西路；二类指筱塘南街、新梅路、广化路。

四、被征收人选择货币补偿方式的，凡在签约期限内按时签约并交房的，除上述住宅、店面补偿价格标准外，另行按住宅、店面补偿标准给予 30% 货币安置奖励金（不含其他奖励金及补助费）。被征收人选择货币补偿的，给予一次性支付 6 个月的临时安置补助费（每月 6 元/m²）。

第八条 [搬迁补助费标准]

搬迁补助费按被征收房屋的建筑面积计算，住宅每次 6 元/m²，生产、营业用房每次 8 元/m²，仓储及办公用房每次 7 元/m²；搬迁补助费少于 200 元的按 200 元/次计。选择货币补偿的，支付一次的搬迁补助费；选择产权调换的，按往返两次计算。

第九条 [过渡办法及临时安置补助费]

1、选择产权调换方式安置的，由被征收人自行过渡，征收部门按本方案的规定发放临时安置补助费。

2、住宅临时过渡期限暂定为 36 个月，过渡期限按实计算（不足一个月的按一个月计算），自被征收房屋交付之日起至安置房竣工验收合格通知结算之日为止。临时安置补助费按被征收房屋

的建筑面积计算，每月 6 元/m²；逾期安置的，自逾期之日起按标准的双倍支付逾期安置补助费。

3、被征收房屋为商业（店面）的，根据店面所处的区位，由征收部门按照实际过渡期限给予支付商业用房安置补助费（含租金补助及停产停业损失，下同），具体如下（元/m²）：

店面所在区位	一类（店面）		二类（店面）	
店面进深	进深≤8 米	进深>8 米	进深≤8 米	进深>8 米
安置补助费标准	50	20	30	15

第十条 [其他项目的补偿]

1、装修项目补偿：被征收房屋室内装修进行分项目丈量登记。

2、其他地上附着物、构筑物补偿标准按《莆田市人民政府关于印发莆田市征地拆迁补偿安置标准的通知》（莆政综〔2013〕10 号）的相应标准执行。

3、电话移机费：按每部电话 58 元/次计算，实行货币补偿的按一次计算，实行产权调换的按两次计算。

4、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。

第十一条 [住宅安置办法及计价标准]

1、安置房的位置：安置房位于该项目征收范围内，具体户型结构及面积等应以最后批准的建筑方案及施工图为准。

2、签约选房顺序：对按时完成丈量评估及面积确认的被征

收入，采取抽签的办法确定选房签约的先后顺序。

3、选房规则：按照被征收房屋建筑面积实行等面积安置的原则。在选房时，确因结构或户型原因超过可安置面积的，每户超面积部分原则上不得超过被征收房屋面积 10%（最多不超过 15 m^2 ）。

4、安置房计价标准：①安置房建筑面积与被征收房屋建筑面积相等的部分安置价按照 7350 元/ m^2 （基准层）计价；超过被征收房屋建筑面积 10 m^2 以内的按优惠价 10000 元/ m^2 计价；超过被征收房屋建筑面积 10 m^2 以外的按市场参考价 12000 元/ m^2 计价。上述安置房价格已扣除安置房装修补偿后的实际单价。②层次差计价办法：以套房第一层至第七层为基准层，自套房第八层起计取层次差，第八层至第二十一层的层次差为每层递增 30 元/ m^2 ，第二十二层及以上的层次差为每层递增 25 元/ m^2 。

5、安置房（住宅、店面）建筑面积少于被征收房屋（住宅、店面）的剩余部分面积必须选择货币补偿。货币补偿标准按照本（方案）第七条第四款之规定执行。

第十二条 [店面安置办法及计价标准]

1、商业（店面）原则上采取同类别、等面积安置的办法。安置商业（店面）划分为一类店面、二类店面。被征收人应选择安置区内相应类别的商业（店面）且最接近于被征收店面面积。

2、安置商业（店面）与被征收商业（店面）建筑面积相等的部分按照安置价计价，超面积部分按市场参考价计价（元/ m^2 ）：

店面所在区位	一类区店面		二类区店面	
	进深 $\leq$ 8 米	进深 $>$ 8 米	进深 $\leq$ 8 米	进深 $>$ 8 米
安置价	21350	16350	19350	15350
市场参考价	30000		27500	

第十三条 [安置房建设标准]

1、安置房的建筑结构、面积、层数、朝向及户型等以批准的总平面图、建筑方案及施工图为准。

2、安置房建设标准为：钢筋混凝土框架或框剪结构，工程质量以验收合格为准，外墙装修以规划设计为准，内墙面为混合砂浆打底，楼面为钢筋混凝土楼板，入室门安装消防门，外窗铝合金或塑钢窗，不安装内门窗。水电线路连接到户外，户内管线由用户自理。

第十四条 [签约及履行]

1、征收补偿确认：自城厢区人民政府发布房屋征收公告之日起5天内完成被征收房屋面积及补偿金额的确认并签署确认单。

2、搬迁交房：被征收人应在征收部门通知的搬迁期限内按时搬迁，并将被征收房屋及附属物完整交付征收实施单位拆除。

3、签订协议：征收部门完成安置房设计及规划审批后另行通知被征收人在指定的签约期限内办理安置房选房签约，就补偿方式、补偿金额、安置房面积及价款、搬迁补助费、临时安置补助费、过渡方式和过渡期限等事项订立补偿安置协议。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。

第十五条 [奖励措施]

1、按时丈量奖励:对按时完成丈量评估的,按被征收房屋建筑面积给予奖励 150 元/m²。

2、按时确认奖励:在确认期限的第一阶段(第一天至第二天内)完成确认的,按被征收房屋建筑面积奖励 200 元/m²;在第二阶段(第三天至五天内)完成确认的,按被征收房屋建筑面积奖励 100 元/m²。

3、停车位认购:对征收住宅的被征收人能按时丈量、确认、签约并交房的,每户享有优惠认购一个停车位,认购价格按 20 万元/个计价,按签约顺序认购。停车位数量以设计审批为准,购完为止。

4、上述各阶段的丈量、确认、签约日期及交房日期以通知的期限为准。对未在规定期限内签约并交房的,一概不予享受上述奖励。

第十六条 工业企业的征收补偿安置办法

征收红线范围内的工业企业,凡在征收部门通知的期限内按时配合完成丈量及签约的,可以参照《莆田市人民政府关于推进城区工业企业搬迁的意见》(莆政综〔2011〕18号)的规定给予货币补偿。未能按时配合完成丈量及签约的,一律按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定给予货币补偿。

第十七条 宗教活动场所补偿安置办法

项目内宗教主管部门登记在案及审批的合法宗教活动场所，结合片区民俗文化活动中心进行规划建设，建筑物按评估价给予补偿。未经登记的宗教活动场所或私人设置的佛堂、祠堂、庙、宫、社等，一律不予单独安置，按相关规定给予补偿。

第十八条 [特殊人群安置]

对享受低保待遇的被征收人或五保户等被征收人，在补偿安置时给予适当的照顾。

第十九条 [争议解决]

1、房屋征收部门与被征收人在本方案确定的签约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，由房屋征收部门报请城厢区人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，按照本方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

2、被征收人对补偿决定不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。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，由城厢区人民政府依法申请人民法院强制执行。

第二十条 [产权证件办理]

1、被征收房屋的土地使用证、房屋所有权证在签订征收补偿协议时统一收回交相关部门注销。

2、安置区新建房屋的不动产权证按规定办理，被征收人应

予配合。

第二十一条 [结算办法]

1、选择货币补偿方式的，在达成协议并办理交房及水电销户手续后 30 日内由征收人支付给被征收人。

2、选择房屋产权调换方式的，被征收房屋补偿款与安置房价款对抵后，剩余款项在签约并办理交房及水电销户手续后 30 日内由征收部门支付给被征收人；不足款项（差价款）由被征收人在安置房竣工验收合格交付使用前，按实结算，付清余款。

第二十二条 [附则]

1、本方案自房屋征收公告发布之日起生效。

2、本方案由房屋征收部门负责解释，未尽事宜由房屋征收部门制定补充规定。

附表；1. 征迁其他地上附着物补偿标准

2. 征迁地上构筑物补偿标准

附表 1

征迁其他地上附着物补偿标准

名 称	结构规格	单 位	单价（元）	备 注
挡土墙	条石浆砌	立方米	200	
挡土墙	条石干砌	立方米	170	
挡土墙	块石浆砌	立方米	180	
挡土墙	块石干砌	立方米	140	
涵 洞	石材浆砌	立方米	200	
田间井	机 井	□	1500	
	石 砌	□	1500	
	砖 砌	□	1500	
	水泥井壁	□	1500	
庭院水井	石、砖等	□	2000	
石大井	石砌	立方米 (石方)	350	直径大于 3 米的 单价减半
沼气池		立方米	200	
砖石粪池	砖、石	格	300	
菇 棚	有种植材料	平方米	45	
	无种植材料	平方米	30	
坟 墓	水泥、砖、 石构建	具	2000	
	土堆		1500	
	钵装		1000	
	无主墓		800	
说明：表中未列的补偿项目，执行市政府有关拆迁补偿规定。				

附表 2

征迁地上构筑物补偿标准

序号	项 目	单 价		说 明
		统 拆	自 拆	
1	夯土围墙	18.6 元/m ²	18.6 元/m ²	毛石基础
2	砖围墙	45 元/m ² 36 元/m ²	31.5 元/m ² 26.1 元/m ²	条石或毛石基础, 24 墙取上限, 18 墙取下限。
3	石砌围墙	57 元/m ²	33 元/m ²	
4	水泥埕	37.5 元/m ² 46.5 元/m ²	37.5 元/m ² 46.5 元/m ²	沙石基础取上限, 沙基础取下限。
5	砖埕	33 元/m ²	33 元/m ²	
6	石埕	46.5 元/m ²	27.8 元/m ²	
7	露天洗衣台	500 元/个		
8	露天厕所	200 元/坑		
9	家用柴煤灶	单口 600 元/个 双口 1200 元/个		
10	厨房水池	300 元/个		
11	电话移机费	按实结算		回迁户按两次计算
12	有线电视移动费	按实结算		回迁户按两次计算