

# 莆田市城厢区人民政府办公室文件

莆城政办〔2021〕8号

## 莆田市城厢区人民政府办公室关于印发莆田市城厢区重点片区安置房项目管理办法的通知

各镇人民政府、街道办事处，区直各部门：

为有效推进我区重点片区安置房项目建设，现将《莆田市城厢区重点片区安置房项目管理办法》印发给你们，请认真遵照执行。

莆田市城厢区人民政府办公室

2021年2月4日



## 莆田市城厢区重点片区安置房项目管理办法

为深入贯彻《莆田市城厢区城市功能与品质提升三年行动方案（2020-2022年）》（莆城委办发〔2020〕11号），加快推进我区城市功能与品质提升，从根本上改善重点片区居民生活条件，切实保障片区改造工作和安置房建设顺利完成，现制定本管理办法。

### 第一章 总 则

第一条 统一规划，有序推进。结合城厢区经济和社会发展规划、城市总体规划、土地利用总体规划，对重点片区进行统一规划，按照年度改造目标任务推进工作。

第二条 政府主导，依法推进。在区委、区政府领导下，统筹组织实施全区片区改造工作，要严格执行土地、房屋征收补偿工作相关法律法规政策，切实做到公开、公平、公正，项目建设要严格执行基本建设程序，严守政策红线。

第三条 统筹兼顾，市场运作。充分发挥市场机制作用，合法合规做好项目融资的申请和使用工作，并保障项目还款资金安全，确保不新增政府隐性债务。

第四条 建设任务。按照《莆田市城厢区城市功能与品质提升三年行动方案（2020-2022年）》中确定的重点片区建设攻坚行动和安置房建设计划，有序开展片区改造和安置房建设。按照本办法组织建设的安置房属于政策性保障性住房，项目建成后不

会流入普通商品房市场。

## 第二章 征迁和安置

### 第五条 补偿安置方式

房屋征收实行定向购买安置房方式（又称产权调换安置）或货币补偿方式，被征收人可以选择一种补偿安置方式。

被征收人选择购买安置房方式的，实行“等面积、等功能安置”的原则，被征收房屋补偿款通过征迁指挥部或者区住建局支付给被征收人，补偿款用于被征收人定向购买指定的安置房，多还少补。

### 第六条 国有土地上房屋补偿标准

对国有土地上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评估价格计算被征收房屋的补偿金额和安置房价格，也可以选择按具体地块征迁补偿方案的规定计算被征收房屋的补偿金额和安置房价格。

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。

房屋用途和土地用途，应以房屋所有权证和土地使用权证载明的用途为准。未经规划部门批准的临街住宅改店面或改变房屋使用用途的房屋，原则上仍按原房屋使用用途补偿安置。

住宅房屋的补偿价格结合地段区位、房屋结构、成新、征收时点等因素确定。店面补偿价格结合店面所处的地段区位、征收时点等因素确定。

#### 第七条 国有土地上住宅和店面安置办法及计价标准

1. 安置房的位置：选择产权调换安置的，采取同性质同用途安置的原则，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：对按时完成丈量面积确认并交房的，采取抽签的办法确定签约选房的先后顺序。

3. 选房规则：根据等面积安置的原则，选房时应靠最接近于旧房建筑面积的套型选择安置房。在选房时，确因结构或户型原因超过可安置面积的，超面积部分原则上不得超过被征收房屋面积的 15% (最多不超过 15 m<sup>2</sup>)。被征收房屋面积或选择产权调换后剩余的面积少于 30 m<sup>2</sup> (含 30 m<sup>2</sup>) 的，不予安置，实行货币补偿。

4. 安置房计价标准：安置房建筑面积与旧房建筑面积相等的部分，按安置价计价；因结构或户型原因超面积的，则安置房建筑面积超过旧房建筑面积 15% (最多不超过 15 m<sup>2</sup>) 以内的部分按优惠价计价；其余超面积的部分按让利市场价计价。安置房计价标准以具体地块的征迁补偿方案为准。

5. 店面安置办法及计价标准：被征收人对店面可选择货币补偿，也可选择房屋产权调换方式进行安置，补偿金额按具体地块征迁补偿方案规定的店面补偿价格执行；被征收人选择实行房屋

产权调换的，在征收范围内给予就近就地安置商业用房，原则上采取分类、等面积安置的办法进行安置，被征收房屋面积与安置房面积相等的部分按安置价计价，超面积部分按让利市场价计价。店面计价标准以具体地块的征迁补偿方案为准。

#### 第八条 集体土地上房屋补偿标准

集体土地上的房屋征迁补偿费用包括房屋及其所占的土地和其它地上建（构）筑物征迁补偿费。符合相关条件的，房屋征迁补偿费按房屋的重置价结合房屋成新程度和耐用年限确定，重置价标准见下表。

| 房屋种类                                                   | 等级 | 重置价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 房屋种类    | 等级 | 重置价<br>(元/m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------------------------|----|----------------------------|---------|----|----------------------------|
| 框架结构                                                   | 一等 | 1500                       | 石混结构    | 一等 | 1430                       |
|                                                        | 二等 | 1450                       |         | 二等 | 1350                       |
|                                                        | 三等 | 1350                       |         | 三等 | 1280                       |
| 砖混结构                                                   | 一等 | 1400                       | 砖（土）木结构 | 一等 | 1300                       |
|                                                        | 二等 | 1350                       |         | 二等 | 1250                       |
|                                                        | 三等 | 1280                       |         | 三等 | 1230                       |
| 备注：房屋等级特征等相关标准按照《莆田市征地拆迁补偿安置标准》（莆政综〔2013〕10号）文附件7、8执行。 |    |                            |         |    |                            |

征迁补偿费归地上建（构）筑物所有者所有。凡被征迁的主房为一层平房的，按建筑面积另加 300 元/m<sup>2</sup> 给予补偿；为二层的，按建筑面积另加 100 元/m<sup>2</sup> 给予补偿。

#### 第九条 集体土地上住宅及店面安置办法及计价标准

采用集中安置的原则，按住宅小区方式进行统一规划设计，统一组织集中建设安置房进行安置。

1. 安置对象：本安置方式以户为单位（以征迁公告之日前的户口簿为准），安置对象原则上为在征迁范围区内土地房屋权属来源材料体现的产权人，但对同一本户口簿多子女的家庭，在被征迁以前已成婚未分家或已达晚婚年龄未婚的，由被征迁人提出书面申请，经征迁人同意可以分户；按子女分户的，父母居所由子女负责安排，不另行安置。

2. 安置房建设标准：安置房建筑主体为高层钢筋混凝土框架或框剪结构，工程质量以验收合格为准，外墙装修以经批准的规划设计为准，内墙面和天棚为砂浆打底，楼面为钢筋混凝土楼板，入室外门安装符合标准的防火门，外窗铝合金或塑钢窗，不安装内门窗。安置房自来水、照明线路送到户外并予以立户，增容、民用改商用及室内费用由被征迁人自行承担。

3. 安置房价格标准：采取房屋产权置换安置方式，安置房价格分三种类别：（1）安置价：多层安置房 1300 元/m<sup>2</sup>，高层安置房 1600 元/m<sup>2</sup>，被征迁人所选安置房面积与可享受的安置面积相等部分，按安置价计价。（2）优惠价：多层安置房 1600 元/m<sup>2</sup>，高层安置房 2100 元/m<sup>2</sup>，被征迁人所选安置房面积超过可享受的安置面积 15 m<sup>2</sup> 以内的，按优惠价计价。（3）市场参考价：由有资质评估公司结合安置区域范围内商品房均价进行评估，评估结果随同项目征地拆迁补偿安置方案报市政府批准。安置房面积超

过被征迁人可享受的安置面积 15 m<sup>2</sup>以上的，按市场参考价计价。高层安置房以第 7 层（含第 7 层）为基准层，7 层及 7 层以下不计层次差，7 层以上另计层次差。基准层不包含裙楼。安置房计价标准以具体地块的征迁补偿方案为准。

4. 安置房安置标准：被征迁人应选择与其可享受的安置面积最接近的安置房进行产权调换。多套安置的，除最后一套外，其他套安置房的产权调换面积按 1：1 执行。

5. 选房规则：按照“先签协议先选房，先结算清楚先安置”的办法进行。同等条件同时签约的，采取抽签形式决定先后顺序。

6. 特殊人群保障：征迁五保户、享受最低生活保障待遇等特殊人群的房屋，征迁人应保障被征迁人的居住条件，并在安置标准、价格上给予一定的优惠，具体由区政府在具体地块的征迁实施细则中确定。

7. 店面价格标准：对于商业用房，被征收房屋为店面且选择产权调换方式安置的，面积相等部分按安置价计价，超面积部分按让利市场价计价。店面计价标准以具体地块的征迁补偿方案及实施细则为准。

### 第三章 项目建设管理

第十条 加强组织领导。区政府把片区改造和安置房建设摆到重要议事日程，强化组织领导，落实发展举措，切实抓好全区片区改造和安置房建设，促进全区整体协调发展，分片区成立改造工作指挥部，统筹组织实施全区片区改造工作。

第十一条 强化责任落实。区住建、财政、自然资源、司法等相关部门充分发挥职能作用，相互沟通，密切配合，优化服务，提高效率，齐心协力做好片区改造和安置房建设工作。区住建局负责监督指导项目招标及勘察、设计、施工、监理及竣工验收，积极协调办理项目建设手续的审批工作；区财政局负责做好项目的资金统筹调度工作，研究制定资金支持政策；区自然资源局负责做好房屋征收范围内土地权属调查登记工作，对片区改造项目内土地征收提前谋划、组卷报批、依法收回；做好安置房的土地供应、确保实施方及时取得土地审批手续；区司法局负责房屋征收补偿安置工作中适用相关法律、法规 and 政策的审查工作，适时提供法律、法规和政策的支持。

第十二条 安置房建设主体。安置房项目建设法人由区政府确定，由其委托有相应资质的机构编制可行性研究报告，可行性研究报告要明确改造对象，安置地点、房屋户型、建设标准、配套基础设施等。项目法人负责完成项目建设、移交，安置房、配套商业和车位的销售，以及相关销售收入的资金归集，积极争取银行配套融资。

第十三条 项目法人对项目建设管理履行主体责任，要按批复的可研报告组织实施，按时开工建设，准确报告建设进展和进度数据，管好用好资金，如期保质保量建成安置房，依法依规加强项目管理。

第十四条 严格督查考核。加大督导考核力度，对工作进展

情况进行调度，对重大问题和重点、难点问题及时协调解决，定期通报和公示工作进展情况，确保政策到位、资金到位、管理到位、服务到位、监管到位。

#### **第四章 项目资金安排与管理**

##### **第十五条 项目资金安排**

安置房项目资本金由项目法人股东以注资方式注入，其余项目建设资金由项目法人通过申请银行贷款等方式解决。

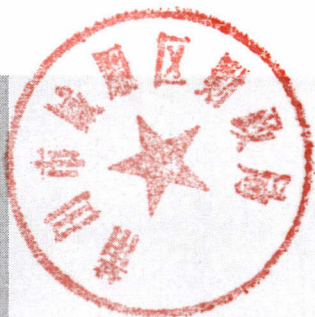
##### **第十六条 项目资金管理**

被征收人授权委托指定银行，在其收到房屋征收部门支付的征收补偿款项当日內，代其将该笔款项转账至安置房建设单位指定账户。指定银行需配合被征收人办理银行账户开立，并将被征收人被征收房屋的补偿款代划代缴至安置房建设单位指定账户，确保账户中的资金必须专款专用于购买安置房。

#### **第五章 附则**

**第十七条** 本办法自发布之日起试行。





# 关于《莆田市城厢区重点片区安置房项目管理办法》 的政策解读

## PART 1

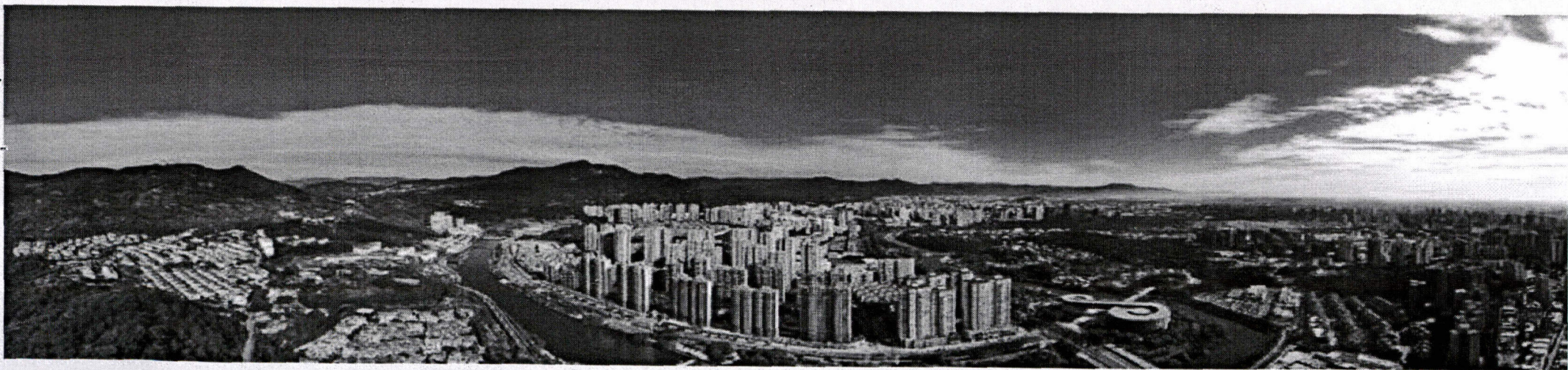
## 出台背景

为深入贯彻《莆田市城厢区城市功能与品质提升三年行动方案（2020-2022年）》（莆城委办发〔2020〕11号），加快推进我区城市功能与品质提升，从根本上改善重点片区居民生活条件，切实保障片区改造工作建设和安置房建设顺利完成，现制定本管理办法。



## PART 2 出台意义

随着城厢区的改革建设事业加快纵深推进，一批重点工程、重大项目陆续落户城厢区。伴随而来的是安置需求急剧增加，安置房房源日益紧张。为科学合理、更好更快的统筹建设安置房，满足城厢区快速建设发展对安置房房源的需求，起草制定本《办法》。



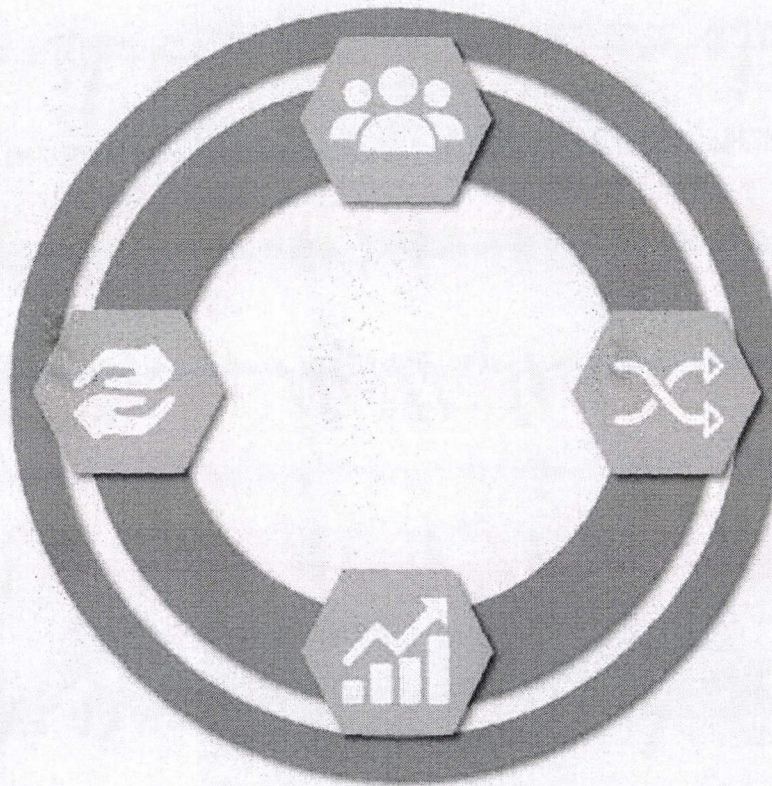
## 出台意义

### 1.总则

第一条：统一规划，有序推进。第二条：政府主导，依法推进。第三条：统筹兼顾，市场运作。第四条：建设任务。按照《莆田市城厢区城市功能与品质提升三年行动方案（2020-2022年）》中确定的重点片区建设攻坚行动和安置房建设计划，有序开展片区改造和安置房建设。按照本办法组织建设的安置房属于政策性保障性住房，项目建成后不会流入普通商品房市场。

### 2.征迁和安置

第五条：补偿安置方式。第六条：国有土地上房屋补偿标准。第七条：国有土地上住宅和店面安置办法及计价标准。第八条：集体土地上房屋补偿标准。第九条：集体土地上住宅及店面安置办法及计价标准。



### 3.项目建设管理

第十条：加强组织领导。第十一条：强化责任落实。第十二条：安置房建设主体。第十三条：项目法人对项目建设管理履行主体责任，要按批复的可研报告组织实施，按时开工建设，准确报告建设进展和进度数据，管好用好资金，如期保质保量建成安置房，依法依规加强项目管理。第十四条：严格督查考核。加大督导考核力度，对工作进展情况进行调度，对重大问题和重点、难点问题及时协调解决，定期通报和公示工作进展情况，确保政策到位、资金到位、管理到位、服务到位、监管到位。

### 4.项目资金安排与管理

第十五条：项目资金安排。安置房项目资本金由项目法人股东以注资方式注入，其余项目建设资金由项目法人通过申请银行贷款等方式解决。第十六条：项目资金管理。