

# 三明市三元区人民政府文件

元政地〔2024〕23号

## 三元区人民政府关于三明市中西医结合医院 康复与治未病中心建设项目地块房屋预征收与 补偿安置方案征求意见的公告

为了充分发挥中医治未病优势，保障居民健康，提高居民生活质量，根据三明市中西医结合医院康复与治未病中心项目建设需要，三明市三元区人民政府拟征收三明市中西医结合医院康复与治未病中心建设项目红线范围内所涉及的所有房屋及(构)筑物(具体以三明市中西医结合医院康复与治未病中心建设项目房屋征收红线示意图为准)。房屋征收部门已拟定该项目房屋征收与补偿方案(详见附件或征收部门门户网站)，现按照《国有土地

上房屋征收与补偿条例》第十条的规定予以公布征求意见。征求意见期限自 2024 年 6 月 7 日至 2024 年 7 月 6 日止,被征收人如需提交意见,应在该期限内以书面形式提交给房屋征收部门(联系电话:0598-8309636),同时附带本人身份证和房屋权属证明原件、复印件各一份。

附件: 三明市中西医结合医院康复与治未病中心建设项目  
房屋预征收与补偿安置方案(征求意见稿)



附件

# 三明市中西医结合医院康复与治未病中心建设项目房屋预征收与补偿安置方案

(征求意见稿)

为了充分发挥中医治未病优势，保障居民健康，提高居民生活质量，根据三明市中西医结合医院康复与治未病中心项目建设需要，拟对沙洲新村 2 幢实施征收。根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《关于印发“国有土地上房屋征收评估办法”的通知》（建房〔2011〕77 号）、《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》（省政府令第 138 号）、《关于印发三明市区国有土地上房屋征收补偿安置细则的通知》（明政办〔2018〕104 号）、《三明市人民政府办公室关于修订三明市区国有土地上房屋征收补偿安置细则部分条款的通知》（明政办规〔2022〕12 号）、《关于修订印发〈三明市三元区国有土地上房屋征收补偿房票安置实施办法（试行）〉的通知》（明自然资规〔2023〕2 号）等法律法规和政策，结合本项目实际情况特制定《三明市中西医结合医院康复与治未病中心建设项目房屋预征收与补偿安置方案》（以下简称方案）如下：

## 第一部分 总 则

### 一、预征收主体及服务单位

- (一) 预征收主体：三元区人民政府
- (二) 预征收部门：三元区土地房屋征收中心
- (三) 预征收实施单位：三元区城关街道办事处
- (四) 预征收服务单位：福建省瑞锦房屋征收服务有限公司

### 二、预征收范围及补偿安置对象

(一) 预征收范围：三明市中西医结合医院康复与治未病中心建设项目房屋征收红线示意图范围内建筑物、附属建（构）筑物均列入预征收范围，即沙洲新村 2 幢，其中套房 15 户，建筑面积约 1438.45 平方米；柴火间（杂物间）17 间；沿街一层商业用房 8 间（经营商业用房数量按实际为准），建筑面积约 237.28 平方米，具体范围详见征收红线示意图。

(二) 预征收补偿安置对象：本方案所适用的被征收人为三明市中西医结合医院康复与治未病中心建设项目房屋征收红线示意图范围内全部需征收房屋及建（构）筑物的产权人（以下称被征收人），以被征收人的房屋所有权证（不动产权证）或有效的批准文件作为征收补偿计户依据。

### 三、预征收补偿安置方式

三明市中西医结合医院康复与治未病中心建设项目房屋预征收采取货币补偿和房票安置两种方式，其中：住宅采取货币补

偿和房票安置两种方式，商业用房采取货币补偿安置方式。

#### **四、预征收工作原则**

**（一）公平、公正、公开原则：**本项目预征收坚持“依法依规，民主公开、以人为本、权益保障、和谐征收”的原则，实行“六公开”“两监督”制度。

“六公开”：（1）房屋产权面积和现场摸底调查核实面积公开；（2）被征收户基本信息与拆迁安置相关信息公开；（3）被征收户补偿安置结果公开；（4）被征收户安置房选房号公开；（5）征收补偿安置方案公开；（6）安置房具体信息公开。

“两监督”：（1）主动接受监督部门监督；（2）接受被征收人及社会各界人士的监督。

**（二）末户生效制原则：**此次预征收实行末户生效制，即沙洲新村2幢房屋产权人100%签订预征收补偿安置协议后，办理相关征收手续。

#### **五、预签约期限**

预签约期限以三元区人民政府发布的《三明市中西医结合医院康复与治未病中心建设项目房屋征收决定》为准。

## **第二部分 住宅预征收补偿安置办法**

三明市中西医结合医院康复与治未病中心建设项目住宅预征收采取货币补偿和房票安置两种方式，被征收人可以自由选择

其中一种房屋征收补偿安置方式。无论选择货币补偿或房票安置，凡是被征收人经民政部门、残联认定为“五保户、低保户、孤寡老人和重度残疾人（一级、二级）”的，给予每户2万元困难补助，临时安置费、搬家费按标准提高20%发放。

## 一、货币补偿

被征收人可以选择评估或协商方式。

### （一）评估方式

征收部门以被征收房屋权属证书记载的有效面积为基数，按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）的规定，委托在我市房地产主管部门备案的房地产价格评估机构评估确定货币补偿的价值。被征收人自行委托评估的，需选取在我市房地产主管部门备案的房地产价格评估机构，评估费用由委托人承担，旧房二次装修补偿、搬家费、临时安置费按本方案正常享受。

### （二）协商方式

1. 旧房价值补偿：按被征收房屋权属证书记载的有效面积为基数，以区位评估价即协商补偿统一价值7236元/m<sup>2</sup>进行货币补偿。被征收人在公告规定的协商期限内签订协议并在规定的期限内搬迁移交旧房，另外给予10%的旧房公摊面积补偿费。

2. 临时安置费：按旧房权属证书记载的有效面积给予6个月的临时安置费，补助标准为13元/m<sup>2</sup>/月+300元/月/户物价补贴。

3. 搬家费：按旧房权属证书记载的有效面积，一次性发给

45 元/m<sup>2</sup>。

4. 整体交房奖励：在公告规定协商期内，该幢被征收人 100% 签订预征收补偿协议并在规定的期限内搬迁移交房的，每套按旧房权属证书记载的有效面积给予整体交房奖励 200 元/m<sup>2</sup>。

5. 二次装修补偿：在被征收人签订预征收补偿协议并腾空房屋后，委托评估机构进行评估，根据评估报告进行二次装修补偿。

6. 固定电话移机费、宽带移户费、有线电视移户费、管道燃气移户费按实报销。

7. 柴火间（杂物间）一律采用货币补偿方式。无权属证书或属于单位产权的，给予 1000 元/间补偿；有权属证书或有房屋行政主管部门出具购房发票的，凭购房原始发票退回本金，并给予 1000 元/间补偿；购房原始发票遗失的，凭权属证书或房屋行政主管部门出具的有效证明，按 500 元/m<sup>2</sup>给予补偿，补偿不足 1000 元/间的按 1000 元/间予以补偿。

（三）被征收人选择货币补偿且符合申请公共租赁住房、经济适用住房、限价商品住房等条件的，市住房保障部门在有房源的情况下应当优先给予配租、配售，被征收人可以不轮候。

（四）被征收人自签订货币补偿协议书之日起半年内在三明市区购房，免交不动产权属证书工本费，可凭征收补偿安置协议书向税务部门申请办理等同旧房面积的契税免征手续。

## 二、房票安置

### （一）房票票面金额计算办法

以下三项列入房票票面金额：

1. 被征收住宅货币补偿款。被征收住宅货币补偿款按本方案“货币补偿”协商方式第 1、4 项合计金额计。

2. 使用房票奖励。按被征收住宅产权面积给予 600 元/m<sup>2</sup>奖励。

3. 房票安置政策性奖励。以列入票面金额的被征收住宅货币补偿款（不含搬家费、6 个月临时安置过渡费和二次装修补偿）和使用房票奖励为计算基数，给予 30% 的安置政策性奖励。

（二）搬家费、临时安置费及物价补贴、移机移户费、二次装修补偿和柴火间（杂物间）补偿办法按本方案“货币补偿”相关条款执行，不列入房票票面金额，其中临时安置费及物价补贴按 6 个月发放。

（三）被征收人在公告规定的协商期限内签订协议并按协议约定移交旧房后，由相关单位在 30 日内将房票出具给被征收人或经被征收人授权的直系亲属。被征收人或经被征收人授权的直系亲属凭房票在三元辖区内的房票安置房源购买住宅、店面、办公、车位等各类房产，具体房票安置房源详见附件《三明市区申请参与房票安置楼盘一览表》。购房价格及买卖双方权利和义务由房票使用人与房地产开发企业自行协商。

（四）房票生成之日起有效期为 24 个月。被征收人应在房票有效期内购买符合房票要求的房产，逾期将视同自行放弃房票安置，自动转为货币补偿，不再进行其他方式安置，不享受使用

房票奖励和房票安置政策性奖励，不计算利息。

（五）使用房票购房，票面金额足以支付购房款的，不得拆分使用。对使用房票购房后的剩余票面金额，以货币方式兑现，不再核发余额部分房票。其中：剩余票面金额高于该房票初始申领票面金额的 10%的，在申请兑现货币时，高出部分应按比例扣除其中包含的使用房票奖励和房票安置政策性奖励。使用房票票面金额购房不足部分由购房人自行补足，需要申请贷款的，按商业银行或住房公积金管理中心有关规定执行。

（六）每张房票有效期内可实名转让，但不得分割转让。房票实名转让手续由双方当事人共同确认，凭房票、身份证明、房票转让证明等材料，经房票发放单位备案登记后生效。房票记载抵押权的，抵押权解除后方可转让。转让后房票有效期限按原房票的有效期执行。

（七）房票持有人出现死亡、丧失民事行为能力等情况的，继承人应提供可认定其有权继承房票的法定证明，申请房票继承。

（八）使用房票购房同样享受同期市区房地产各类优惠政策，不动产权证按商品房类型办理。

### **第三部分 商业用房预征收补偿安置办法**

三明市中西医结合医院康复与治未病中心建设项目商业用房预征收采取货币补偿安置方式，被征收人可以选择评估或协商

方式。

## 一、评估方式

征收单位以被征收房屋权属证书记载的有效面积为基数，按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）的规定，委托在我市房地产主管部门备案的房地产价格评估机构评估确定货币补偿的价值。被征收人自行委托评估的，需选取在我市房地产主管部门备案的房地产价格评估机构，评估费用由委托人承担，旧房二次装修补偿、搬家费、临时安置费、停产停业损失补偿按本方案正常享受。

## 二、协商方式

（一）货币补偿费：以房屋权属证书记载的有效面积为基数，以区位评估价即协商补偿统一价值 15850 元/m<sup>2</sup>进行货币补偿。

（二）搬家费：按旧房权属证书记载的有效面积，一次性发给 60 元/m<sup>2</sup>。

（三）临时安置费：按旧房权属证书记载的有效面积给予 6 个月的临时安置费，补助标准参照所在地段房租月租标准（具体金额以评估为准）。

（四）二次装修补偿：在被征收人签订征收补偿协议并腾空房屋后，委托评估机构进行评估，根据评估报告进行二次装修补偿。

（五）停产停业损失补偿：被征收人有合法、有效的相关生产经营行政许可证照，且行政许可证照上载明的住所（营业场所）

为被征收房屋，被征收人选择货币补偿，在公告规定协商期内签订协议，可以给予停产停业损失补偿。补偿标准根据经营者近3年平均净利润确定，不足3年的以全部生产经营期间平均净利润确定。净利润根据税务部门出具的税后利润额证明材料确定；税务部门无法出具证明的，根据具备相应资质的会计师事务所出具的企业年度审计报告确定；会计师事务所无法出具审计报告的，根据评估公司出具的评估报告确定。补偿期限为6个月，一次性支付。征收前已停产停业的，不再给予补助。

#### 第四部分 其他事项

一、被征收人应当在房屋征收部门书面通知的搬迁期限内完成搬迁，未在规定日期内搬迁的取消奖励（房屋征收部门应当至少提前一个月通知被征收人）。

二、旧房经双方验收并办理移交手续，被征收人将被征收房屋完整移交给房屋征收部门。被征收人在旧房移交时须结清水、电、燃气、电话、闭路等相关费用，并将产权证、土地证或不动产权证（原件）一并移交给房屋征收部门。

三、被征收房屋如设有他项权利登记（如抵押担保等）的，按相关法律规定处理。被征收房屋存在转租或其他情形的，被征收人应自行处置，并承担相应的处置费用 and 法律责任。

四、在被征收范围内的所有房屋及不列等建（构）筑物及其

他各种地上、地下设施必须按期拆除或迁移，逾期不拆除或迁移的按有关法律法规执行。

五、本项目实行预征收补偿安置方式，房屋预征收补偿安置协议书自签字之日起生效。预征收补偿安置协议书待三元区人民政府发布征收决定后自动转为正式协议。

六、若在签约期限内达不成补偿协议的，由有关部门报请三元区人民政府依照相关法律法规作出补偿决定；在补偿决定确定的搬迁期限内仍未搬迁的，申请法院强制执行。

七、对阻挠征迁工作，围攻、殴打、谩骂征迁工作人员的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》处理，情节严重构成犯罪的，由司法部门依法追究刑事责任。

八、房屋预征收告知书发布之日后，搭建的房屋、附属物一律不予补偿。

九、本《方案》未尽事宜，按国务院、省、市有关规定另行制定相关政策。

十、本《方案》由三明市三元区土地房屋征收中心负责解释。

附件：三明市区申请参与房票安置楼盘一览表

## 附件

### 三明市区申请参与房票安置楼盘一览表

序号	单位名称	项目名称	项目地址
1	福建东南设计集团建设发展有限公司	三明市海西综合商贸城三期（太阳岛一、二期）	三元区工业南路 90 号
2	福建东南设计集团建设发展有限公司	三明市海西综合商贸城三期（太阳岛三期）	三元区工业南路 90 号
3	三明城投集团房地产开发有限公司	明城金澜湾三期	三元区东乾三路 398 号
4	三明华欣房地产开发有限公司	华欣财富广场	三元区新市中路 96 号
5	三明市城乡改造有限公司	徐锦新城	文华路 218 号 1-13 号楼
6	三明市城乡改造有限公司	徐锦家园	学区路 59 号 1-9 号楼
7	三明市城乡改造有限公司	锦里家园	列东街 1196 号 2 号楼
8	三明市鼎晟源房地产开发有限公司	三明美好生活家园 A 区	三元区振兴路 8 号
9	福建源海房地产开发有限公司	月珑湾	三元区工业南路 82 号
10	三明市交发集团房地产开发有限公司	交发首郡	三元区贵溪洋兴荣路 6 号
11	海翼瑞都（福建）房地产开发公司	海翼*江山悦	三元区新市南路 152 号、206 号
12	三明轩辉置业有限公司	永嘉天地*尚书苑	三元区新市南路 2-2 号
13	三明轩辉房地产开发有限公司	永嘉天地*翰林府	三元区新泉路 6 号
14	福建一建集团房地产有限公司	福建一建*锦绣世家	三元区幸福路 99 号
15	三明市鑫森房地产开发有限公司	瑞泉景苑	三元区东乾三路 507 号
16	福建万思置业有限公司	万德*公园壹号	三元区居安街 1 号
17	福建一建集团有限公司	一建沁园春	三元区新市中路 182 号
18	福建一建集团有限公司	福建一建*日月芳华	三元区庆丰路 66 号

