泉州市鲤城区人民政府文件

泉鲤政〔2020〕20号

泉州市鲤城区人民政府关于鲤城繁荣片区棚户区改造项目（一期）国有土地上房屋征收补偿方案征求意见和修改情况的公告

因鲤城繁荣片区棚户区改造项目（一期）建设需要，拟征收浮桥街道、金龙街道范围内国有土地上的所有房屋及附属物（具体以泉州市自然资源和规划局出具的征收范围图为准），区政府已于2020年6月29日按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590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）、《泉州市国有土地上房屋征收与补偿规定》（泉政文〔2020〕6号）等有关规定，将《鲤

城繁荣片区棚户区改造项目（一期）国有土地上房屋征收补偿方案》（以下简称《方案》）在征收范围内和鲤城区政府信息平台上予以公布并征求意见，征求意见期限自2020年7月1日至2020年7月31日，征求意见期间共收到书面意见34条（有重复意见），归纳意见17条，绝大多数被征收群众支持该片区的改造。根据该项目实际情况，经研究，现将归纳整理的征求意见回复如下：

一、关于要求明确安置地点的意见

在征收范围内项目建设应服从片区改造规划，项目指挥部、房屋征收部门、征收实施单位已考虑大部分被征收人就地、就近安置的意愿，在《方案》中明确征收范围内提供田中片指定区域、滨江B地块指定区域内统筹的新建商品房，锦美二期统筹的新建商品房，切实保障被征收人的权益。

二、关于要求提高住宅补偿价格的意见

本项目通过公开招选5家具有资质的房地产价格评估机构进行基准价评估，通过截尾均值的方式确定被征收房屋及安置房源的参考价，补偿参考价已经泉州市房屋征收评估鉴定专家委员会鉴定并认可，高于近几年周边项目房屋征收补偿标准。

三、关于要求不限制房源购买面积最高不超过360㎡（含360㎡）的意见

该《方案》是根据《泉州市人民政府办公室关于印发在中心市区国有土地上对未经登记建筑调查认定处理意见和实施房屋征收补偿的指导意见的通知》（泉政办〔2015〕112号）有关规

定执行的。

四、关于要求购买面积超过360㎡部分，20㎡内应享有扩购优惠的意见

本项目鼓励被征收人全部选择货币补偿照顾购买统筹的新建商品房的补偿方式，《方案》中明确全部选择货币补偿的，给予被征收住宅房屋价值补偿和装修补偿总价20%的奖励，并对购买统筹新建商品房的被征收人给予优惠结算价。

五、关于要求提高附属物补偿标准的意见

本项目结合实际情况已对部分附属物项目补偿价格进行适当调整。

六、关于要求选择分户评估的被征收人也应享受《方案》规定的优惠奖励的意见

《方案》所列价格为评估参考价，房屋征收部门根据本方案与被征收人协商确定补偿。被征收人对本方案房屋补偿参考价有异议的，可以由依法选定的房地产价格评估机构进行分户评估，对被征收房屋价值及安置房源的价值进行评估，评估结果作为补偿依据，不再适用本方案的结算方式。

七、关于产权调换面积部分结算价格与区其他项目不一致的意见

根据《泉州市人民政府办公室关于推进房屋征收货币化安置工作的若干意见》（泉政办〔2017〕28号）有关规定，本项目鼓

励被征收人选择货币补偿，并制定选择货币补偿的优惠奖励、结算办法及保障措施。本项目提供的安置房源为统筹的新建商品房，与政府自建的安置房不同，安置方式不同，对应的补偿方式不同，则相应的结算方式不同。

八、关于要求应根据历史事实对长期作为店面使用且实际经营的场所，按店面给予补偿安置的意见

店面是指经城市规划部门批准或产权登记为店面的场所，《泉州市人民政府办公室关于印发在中心市区国有土地上对未经登记建筑调查认定处理意见和实施房屋征收补偿指导意见的通知》（泉政办〔2015〕112号）对“非古城区未经登记建筑认定和处理标准”亦有明确规定。为确保被征收人的利益，本项目根据片区内的实际情况，对未能提供有效证件、私自将位于城市主次干道或主要支路临街底层住宅改为经营性用房，按住宅给予补偿安置，并给予一次性终止经营补贴。

九、关于要求安置房源应在规定期限内交付使用，并在规定期限内办理房地产权属证书的意见

本项目明确统筹的新建商品房交付期限为3年。《方案》明确，因征收人的原因，超过3年无法交付的，从逾期之月起，房屋征收部门按被征收人所购房源面积（不含扩购）按临时安置费标准为8元/㎡·月双倍给付临时安置费，临时安置费不足1200元/月/户的，按1200元/月/户标准发放。若按其实际所购房源面

积（不含扩购）双倍计算临时安置补助费超过1200元/月/户标准的，按实际所购房源面积（不含扩购）核算临时安置补助费。

关于统筹的新建商品房权属证书办理的问题，依据不动产登记的有关规定办理。

十、关于要求明确安置房源内配套车位如何购买或置换的意见

安置房源内的车位等配套设施将根据规划技术指标进行建设，车位的销售以开发建设单位规定为准，将优先满足购房者的需求。

十一、关于征迁过程中应考虑防洪排涝等的意见

鲤城繁荣片区棚户区改造项目包括繁荣大道及北侧棚户区，项目将新建繁荣大道、繁荣渠，解决片区道路及防洪排涝问题。北侧棚户区征收后，同步进行路网建设，完善排水排污系统。

十二、关于要求解决老人临时过渡问题的意见

本项目采用自行过渡方式，针对部分高龄老人的特殊情况，项目指挥部及所在街道、社区将根据实际情况予以考虑。

十三、关于要求解决征迁后学生在租房所在地就近入学的意见

根据《泉州市人民政府办公室关于印发在中心市区国有土地上对未经登记建筑调查认定处理意见和实施房屋征收补偿指导意见的通知》（泉政办〔2015〕112号）有关规定，对于选择货币补偿的被征收人，自房屋征收决定规定的签约期限届满之日起5年内，可以凭房屋征收补偿协议办理其直系（孙）子女在原被

征收房屋所在片区的公办初中、小学、幼儿园入学事宜。此外，项目指挥部为切实解决片区改造范围内适龄儿童就学问题，经与区教育局协调沟通，被征收人凭房屋征收补偿协议等证明材料可在其租房所在地片区（江南新区，其中：区三实小、区二实幼除外）的小学、幼儿园根据学校（园）的学位情况统筹就近入学。

十四、关于要求在改造范围内预留教育用地，建设学校的意见

根据《泉州市江南新区单元控制性详细规划》，鲤城繁荣片区改造项目将根据规划和片区改造的进度，适时启动学校建设。

十五、关于要求提高企业框架结构厂房补偿标准的意见

本项目被征收企业厂房的补偿参考价系依法委托公开招选的5家房地产价格评估机构进行评估，并经泉州市房屋征收评估鉴定专家委员会鉴定认可，该价格相对鲤城区其他项目已经提高，且《方案》亦明确相应的优惠奖励。此外，针对片区内被征收企业厂房的实际情况，结合鲤城区近期征迁项目的补偿标准，妥善解决企业厂房的补偿问题。

十六、关于要求提高企业厂房土地补偿价格的意见

根据《泉州市中心市区2017年度土地定级和基准地价应用方案》的基准地价作为土地补偿的参考价。

十七、关于要求提高企业奖励金的意见

根据《泉州市人民政府办公室关于印发在中心市区国有土地上对未经登记建筑调查认定处理意见和实施房屋征收补偿指导

意见的通知》（泉政办〔2015〕112号）有关规定，被征收房屋属于非住宅房屋的，房屋征收部门可以给予每平方米不超过被征收非住宅房屋评估价值10%的货币补偿方式奖励。

泉州市鲤城区人民政府

2020年8月21日

（此件主动公开）