

# 晋江市人民政府文件

晋政文〔2023〕128号

## 晋江市人民政府关于晋江市青阳街道阳光东环南片小区项目国有土地上房屋征收的决定

青阳街道办事处，市有关单位：

因公共利益需要，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）、《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》（省政府第138号令）等有关规定，晋江市人民政府决定对晋江市青阳街道阳光东环南片小区项目征收范围内国有土地上的房屋及其附属物实施征收，征收范围内国有土地使用权同时收回。有关事项如下：

### 一、征收范围

涉及青阳街道阳光东环南片小区，具体征收范围以征收红

线图为准（详见附件1）。

## **二、房屋征收部门**

房屋征收部门为晋江市自然资源局。

## **三、房屋征收实施单位**

房屋征收实施单位为晋江市人民政府青阳街道办事处。

## **四、签约腾空期限**

签约腾空期限自本征收决定发布之日起至2023年9月24日止，被征收人应在签约腾空期限内完成房屋签约腾空。

## **五、补差款缴款**

（一）被征收人应在2023年9月24日前缴交补差款总额的40%。

（二）项目具备交房条件后，经征收人通知选房之日起15日内，缴交剩余补差款项。

## **六、房屋征收补偿安置实施方案**

详见《晋江市青阳街道阳光东环南片小区项目征收补偿安置实施方案》（附件2）。

## **七、行政复议、诉讼权利**

被征收人如对本决定不服的，可在本决定发布之日起60日内向泉州市人民政府申请行政复议，或在本决定公布之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。行政复议、行政诉讼期间，本决定不停止执行。

## **八、其他事项**

现场办公地点：晋江市阳光路 66 号广泰楼 2 楼。

- 附件：1. 晋江市青阳街道阳光东环南片小区项目征收红线图  
2. 晋江市青阳街道阳光东环南片小区项目征收补偿安置实施方案

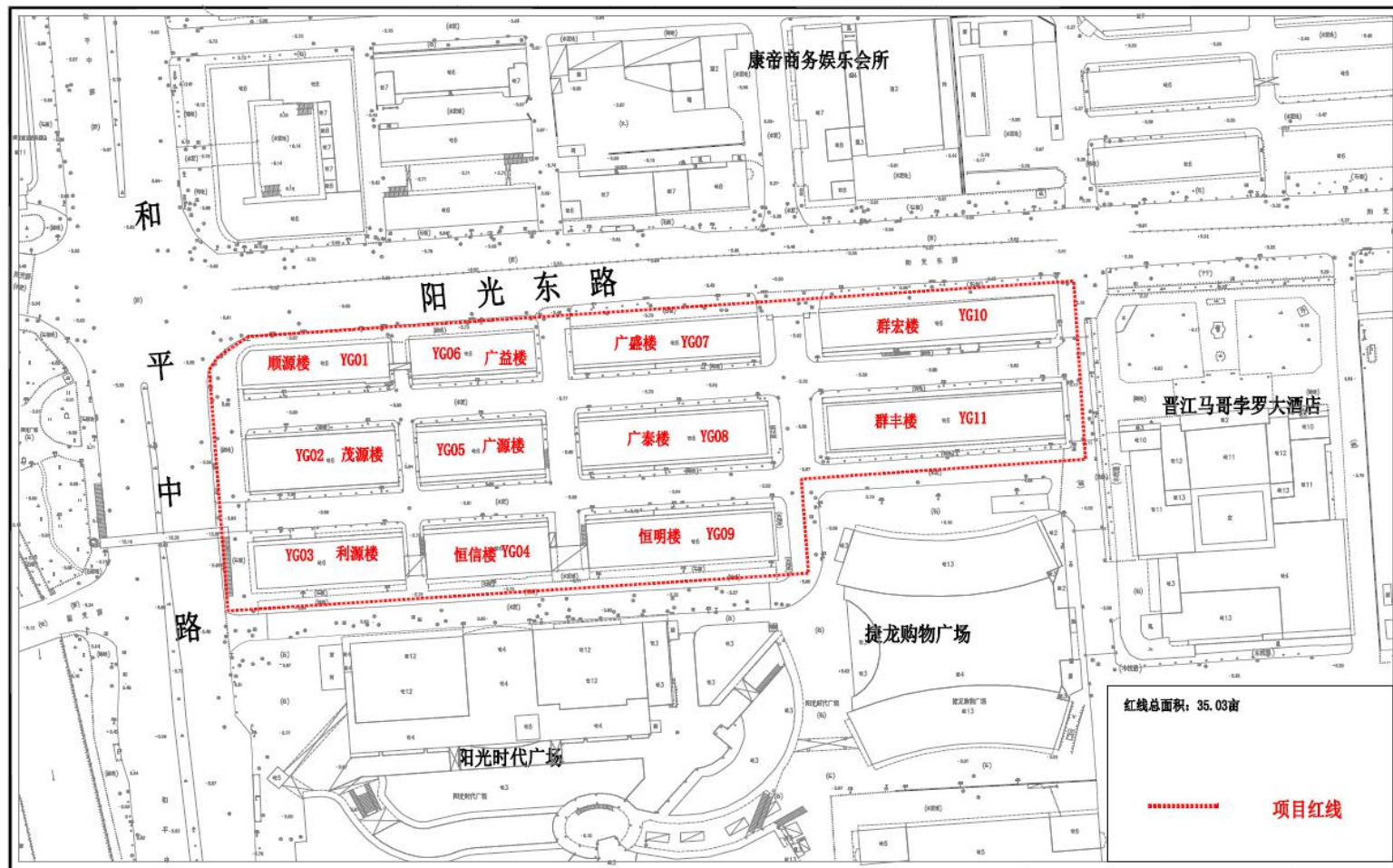
晋江市人民政府

2023 年 8 月 11 日

（此件主动公开）

附件 1

# 晋江市青阳街道阳光东环南片小区项目征收红线图



伟志股份公司

## 附件 2

# 晋江市青阳街道阳光东环南片小区项目 征收补偿安置实施方案

### 一、基本原则

以“立足实际、业主自愿、利益互补、自求平衡”为改造前提，坚持“依法依规、公开透明、以人为本、权益保障”的原则，先行采取模拟征收的方法，确保项目顺利有序推进。

### 二、征收范围

涉及青阳街道阳光东环南片小区，具体征收范围以用地红线图为准。

### 三、改造方式

前期先行采取模拟征收的方式，即征收区域 90%以上的被征收人完成签约，报市政府同意改造后，正式启动征收程序，由征收人发布征收公告、组织腾空房屋和抽取选房号。

### 四、补偿方式

（一）套房的补偿安置方式。套房按意向户型进行安置，按规定标准补缴差价。

（二）店面的补偿安置方式。店面面积按 100%认定安置，按规定标准补缴差价。

### 五、产权认定

（一）产权人认定。原则上以被征收人提供的购买合同和购买发票等有效的购买材料记载的产权人作为补偿对象；被征收人无法提供购买合同和购买发票等有效的购买材料的，以社区登记材料记载的购买者作为补偿对象。房屋存在

买卖的，以最后一个购买者作为补偿对象，补偿对象应提供合法有效的买卖合同作为认定依据。

（二）面积认定。以被征收人提供的购买合同和购买发票等有效的购买材料记载的面积为补偿面积计算依据；被征收人无法提供购买合同和购买发票等有效的购买材料的，以社区登记材料记载面积或参照相同户型的其他被征收人的户型面积确认。

## 六、工作流程

模拟征收工作流程包括：入户摸底调查、组织业主座谈、制定补偿方案、召开动员大会、组织模拟签约、发布征收公告、组织腾空房屋、组织抽选房号、进行房屋拆除、土地收储出让、小区开发建设、组织回迁安置、产权手续办理。

## 七、套房补偿安置

### （一）选择产权调换的结算

不考虑套房的层次、朝向调节系数，也不考虑套房二次装修情况及房屋附属物等，以被征收人选择的意向户型为基数，其中意向户型面积部分按 4600 元/平方米进行补差结算（即由被征收人缴交补差价款给征收人），被征收套房面积超过意向户型面积的部分按 4200 元/平方米进行货币补偿（即由征收人计算退还给被征收人），补差价款和货币补偿款对抵后进行总结算。

### （二）安置原则

1. 被征收人选择安置套房的，征收一套安置一套，不得将一套套房析产成多套套房安置。

2. 按方案规划结合商务功能，安置房源以 90 平方米左右和 110 平方米左右两种户型为主，套房具体户型面积以最终施工设计图纸为准。其中被征收套房面积在 122-138 平方米区间的，可以选择 90 平方米左右或 110 平方米左右意向户型之一；被征收套房面积在 90-95 平方米区间的，只能选择 90 平方米左右意向户型。被征收人在签约时应同时签订意向户型，意向户型确认后不得更改。

### （三）交房时面积误差结算价格

交房时因安置房户型、建筑结构等原因，导致实际选取的安置房面积超出或不足《安置房户型意向表》载明的意向户型面积的，超出或不足的部分按 8800 元/平方米结算。

### （四）住宅临时安置补助费

根据产权调换面积按 5 元/平方米·月的标准发放住宅临时安置补助费。发放时间自所有房屋完成腾空之日起发放至选房公告发布之日止。住宅临时安置补助费待财务审核通过，被征收人缴交第一期补差款后开始按季度发放。

## 八、店面补偿安置

### （一）店面类别划分

被征收店面类别根据现状路段实际情况划分为一类、二类 A、二类 B、三类 A、三类 B、四类，具体划分情况详见《店面补偿安置计算表》。

### （二）补偿安置方式

1. 店面安置等面积补差价根据店面类别按“等面积安置补差价”计算。

2. 交房时因安置房户型、建筑结构等原因，导致实际选

取的安置房面积超出或不足产权调换面积的，超出或不足面积的部分按新建店面购买价计算。

### （三）安置原则

1.店面安置实行“按类别顺序安置、等面积调换、差价互补、严控扩购”的原则，采取“先腾空房屋、先抽选房号”的办法，在指定安置房源范围内按选房号进行选房。店面业主在模拟征收签约期限内签约，并在征收公告规定的期限内腾空房屋的，安置原则上按类别顺序选房，即类别为一类店面的按其选房顺序号优先选房，二类A店面在一类店面选完后按其选房顺序号选房，二类B店面在二类A店面选完后按其选房顺序号选房，以此类推，直至所有序列的店面业主全部选房完毕。

2.店面业主未在模拟征收签约期限内签约，并在征收公告规定的期限内腾空房屋的，不再享有按类别顺序优先权，选房时应在模拟征收签约期限内签约，并在征收公告规定的期限内腾空房屋的店面业主全部选房完成后按其选房顺序号依序选房。

3.同一类别的同一店面业主可合并选房，并抽取一个选房顺序号；不同类别的同一店面业主申请合并选房的，应放弃前面类别优先选房权利，合并到后面类别的序列进行选房。

### （四）过渡期间租金补贴

自所有房屋完成腾空之日起至选房公告发布之日止按《店面补偿安置计算表》所列标准发放过渡期间租金补贴。店面过渡期间租金补贴待财务审核通过，被征收人缴交第一期补差款后开始按季度发放。



## 店面补偿安置计算表

店面等面积安置补差价、新建店面购买价及租金补贴				
类别	等面积安置补差价 (框架结构)	新建店面购买价	过渡期间租金补贴 (元/平方米.月)	
一类	2900	18000	40	
二类			A	40
			B	35
三类			A	35
			B	30
四类				25
<p><b>被征收店面的类别划分说明</b></p> <p>1. 一类：沿和平中路、阳光东路的一层店面；</p> <p>2. 二类 A：利源楼图编号 YG003-102、恒明楼图编号 YG09-115、恒明楼图编号 YG09-116、群丰楼图编号 YG11-101、群丰楼图编号 YG11-120 的一层店面；</p> <p>3. 二类 B：沿星光路（利源楼、恒信楼、恒明楼南侧）除利源楼图编号 YG003-102、恒明楼图编号 YG09-115 外的其他一层店面；</p> <p>4. 三类 A：群丰楼南侧除群丰楼图编号 YG11-101、群丰楼图编号 YG11-120 外的其他一层店面以及广泰楼图编号 YG08-115、广泰楼图编号 YG08-116、群丰楼图编号 YG11-138、群丰楼图编号 YG11-121；</p> <p>5. 三类 B：沿商业街内街 1（茂源楼、广源楼、广泰楼南侧及利源楼、恒信楼、恒明楼北侧）除广泰楼图编号 YG08-115、恒明楼图编号 YG09-116 外的其他一层店面；</p> <p>6. 四类：沿商业街内街 2（茂源楼、广源楼、广泰楼、群丰楼北侧及顺源楼、广益楼、广盛楼、群宏楼南侧）除广泰楼图编号 YG08-116、群丰楼图编号 YG11-138、群丰楼图编号 YG11-121 外的其他一层店面。</p>				

### 九、车位购买

（一）被征收人安置套房的，按 1:1 配套购买地下停车位，购买价格按优惠价 155000 元/位计算。

（二）套房业主申购后剩余的地下停车位，可由店面业主按选房顺序号优先申购，一个店面业主每安置一间店面的，可同时照顾购买一个车位。购买价格按优惠价 155000 元/位计算。

（三）地下车位购买款应在签订征收补偿安置协议时一

并纳入补差款进行财务结算。

## **十、补差款缴交**

被征收人应按照以下方式分期缴交补差价款：

（一）征收公告规定的腾空期限内，缴交补差款的 40%。

（二）项目具备交房条件后，经征收人通知选房之日起 15 日内，缴交剩余补差款项。

被征收人逾期缴交补差价款的，自逾期之日起按日万分之一计付逾期付款违约金；逾期超过 30 日，视为被征收人自愿放弃选房安置权利，由征收人按 4200 元/平方米进行货币补偿结算。

## **十一、抽取选房顺序号**

（一）征收人发布征收公告后，被征收人在公告规定的期限内腾空房屋的，统一安排在规定期限结束的次日抽取选房号，超出期限腾空房屋的被征收人，以日为单位，当日腾空，次日抽取选房号；套房和店面分开组织抽取选房号。

（二）店面业主在征收公告规定的腾空期限内搬迁腾空店面，经验收合格后享受按类别顺序优先选取店面；未在征收公告规定的腾空期限内搬迁腾空店面的，不再享受按类别顺序优先选取店面，应在模拟征收签约期限内签约，并在征收公告规定的期限内腾空房屋的店面业主全部选房完成后按其选房顺序号依序选房。

## **十二、社区集体资产的补偿安置**

### **（一）土地补偿**

无手续部分按 17.68 万元/亩计算，有手续部分按评估价

协商补偿。

### （二）二层房屋补偿安置

征收社区二层房屋面积按 50%产权调换、50%货币补偿计算，其中产权调换面积统一安置 90 平方米左右户型，并按本《实施方案》第七条规定进行补差结算；货币补偿面积按 4200 元/平方米结算。社区二层房屋选择调换套房的，应按本《实施方案》第九条规定购买地下车位。

### （三）社区店面补偿安置

征收社区一层店面实行等面积安置，不按店面间数安置，并按本《实施方案》第八条规定进行补差结算。

## 十三、其他类别房屋的补偿安置

征收行政机关、事业单位、国有企业的房屋，参照本《实施方案》规定的标准给予补偿安置。

## 十四、附则

（一）本实施方案作为本项目征收补偿安置的依据。

（二）本实施方案经市政府常务会议研究通过后生效。在签订附条件生效协议的期限内已签约的协议书未达到生效比例的，征收补偿安置协议不生效，征收工作终止。征收补偿安置协议生效前不实际支付补偿款。

（三）本实施方案由晋江市自然资源局负责解释。

---

市有关单位：教育局、民政局、司法局、财政局、自然资源局（城建办）、住房和城乡建设局、盘活办。

---

晋江市人民政府办公室

2023年8月11日印发

---