

泉州市鲤城区人民政府文件

泉鲤政〔2024〕51号

泉州市鲤城区人民政府 关于红梅新村危旧房屋改造更新 实施方案征求意见和修改情况的公告

因红梅新村危旧房屋改造更新项目建设需要,拟征收开元街道范围内国有土地上的部分房屋及附属物(具体以征收范围图为准),鲤城区人民政府已于2024年7月30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》(福建省人民政府令第138号)、《泉州市人民政府关于修改〈泉州市人民政府关于进一步促进建筑业发展壮大的若干意见〉等两份文件的决定》(泉政文〔2020〕6号)等有关规定,将《红梅新村危旧房屋改造更新实

施方案（征求意见稿）》（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，征求意见期限为2024年7月31日至2024年8月31日。征求意见期间共收到被征收人提出的书面意见四条。根据项目实际情况，经研究该些意见部分不属于补偿问题、部分依据不足或与有关规定不符，未予采纳，现将相关意见回复如下：

一、关于房屋权属认定。《红梅新村危旧房屋改造更新实施方案》明确了房屋合法产权的认定依据，而未经登记房屋用途的认定应综合批准文件、建设情况确定，属于具体工作中的调查认定问题，应以事实情况为依据。

二、关于补偿单价低于市场价格。货币补偿价格系通过泉州市房屋征收与房地产评估行业协会公开摇号确定5家具有相应资质的评估机构进行基准价评估，采取“截尾均值”方法确定本项目房屋征收的补偿参考价，能够客观反映真实的市场价值。

三、关于先搬迁后补偿。按时签约、搬迁给予优惠奖励，为便于核算，采取搬迁后一次性发放，属于奖励措施。

四、关于店面和办公用房补偿。非住宅房屋不涉及居住保障的问题，采取货币补偿不违反法律规定，补偿方案没有给予非住宅房屋被征收人产权调换权利，系根据当地土地利用规划现状作出的合理调整。此外，《红梅新村危旧房屋改造更新实施方案》明确“房屋所有权人对本方案房屋补偿参考价有异议的，由依法选定的房地产价格评估机构对房屋价值进行分户评估，出具《房

地产估价报告》，以估价结果作为补偿依据”，被征收人也可通过分户评估确定房屋的价值。

附件：红梅新村危旧房屋改造更新实施方案

泉州市鲤城区人民政府

2024年10月21日

（此件主动公开）

附件

红梅新村危旧房屋改造更新实施方案

泉州市鲤城区住房和城乡建设局

2024年7月

为切实解决红梅新村现状房屋存在的建筑安全、消防安全等隐患，提升区域基础配套设施和公共服务设施建设水平，改善群众的居住和生产生活环境，经泉州市人民政府批准，决定组织实施红梅新村危旧房屋改造更新项目，推动实现房屋以旧换新。本着维护业主合法权益，确保改造更新项目顺利实施的宗旨，根据有关法律、法规及政策规定，结合本区域实际情况，制定本方案。

一、总体目标

通过全面改造更新，科学规划建筑布局，改善群众居住环境，提升公共配套服务能力，保障群众生命财产安全，致力打造安全、舒适、宜居的现代化社区。

二、基本原则

实行政府统一收储改造更新和定向定价商品房模式，由政府指定单位负责组织项目改造更新相关前期工作。改造更新资金来源为“业主出资+政府补助”，全体业主共同承担改造更新成本，政府统筹周边地块重新进行规划布局，建设完善基础配套设施和公共服务设施，对业主需要承担的改造更新成本给予适当优惠。

三、实施对象

实施对象为红梅新村范围内拥有合法产权的房屋及其所有权人，合法产权的认定以《土地使用权证》、《房屋所有权证》或《不动产权证》登记的用途，或规划、土地管理部门颁发的合法有效文件为依据。对因历史原因未取得产权的房屋，经批准完成遗留问题处置后，按本方案规定实施。

四、实施步骤

为保障改造更新过程顺利推进,保障改造更新后的房屋手续完整合法有效,按照《泉州市住房和城乡建设局泉州市自然资源和规划局关于推广定向定价商品房安置模式的通知》精神,项目实施分为五个步骤:

(一) 房屋征收

房屋征收部门采取征收方式对现状危旧房屋进行征收,与房屋所有权人签订《红梅新村危旧房屋改造更新项目房屋征收补偿协议书》。

(二) 净地出让

房屋腾空并完成拆除,土地达到净地条件,报请泉州市人民政府同意后,由市直主管部门按规定办理土地收储、下达规划条件、组织土地出让。

(三) 房屋建设

建设单位竞得土地后,按规定程序申请办理各项报批报建手续,组织开展方案设计、实施项目建设,新建定向定价商品房及基础配套设施、公共服务设施。

(四) 业主购房

房屋征收部门与房屋所有权人签订征收补偿协议书时,约定购买新建定向定价商品房的面积、价格、结算方式等,房屋所有权人转作购房人。新建定向定价商品房建成后组织选房,购房人按照选房顺序、选房规则完成选房。

（五）签订合同

购房人完成选房后，房屋征收部门、销售单位与购房人签订《安置补充协议书》，购房人依据协议结清相关款项；销售单位与购房人签订《商品房买卖合同》，配合网签备案、开具购房发票、办理不动产登记等相关事项。

五、具体办法

（一）房屋权属认定

房屋合法产权的认定，以《土地使用权证》、《房屋所有权证》或《不动产权证》登记的用途，或规划、土地管理部门颁发的合法有效文件为依据。房屋面积由具有房地产测绘资质的测量单位，依据国家、省、市现行房地产测绘技术规范进行测量，以实际测量的建筑面积进行计算和补偿。

（二）“住改非”房屋

“住改非”房屋指对未能提供有效证件、使用位于城市主次干道或主要支路临街底层住宅作为经营性用房的情况。

持有在红线范围公告之日前办理、且仍为有效的工商营业执照，进行征收时仍在经营的房屋，可认定为“住改非”房屋，进深以原建筑结构临街底层第一自然间计算，最多不超过8米。

认定为“住改非”的房屋，一律按本方案规定的住宅相对应的标准给予测量、计算和补偿。房屋所有权人对本方案房屋补偿参考价无异议，在政府公告规定的签约期限内签订协议并按时搬迁的，给予1000元/m²的一次性终止经营补贴。

(三) 补偿价格确定

1.补偿参考价。根据泉州市人民政府办公室《关于印发泉州市推进房屋征收补偿安置工作若干意见和泉州市高层次人才安居保障规定的通知》(泉政办〔2022〕9号)、《泉州市住房和城乡建设局 泉州市自然资源和规划局关于推广定向定价商品房安置模式的通知》(泉建规〔2023〕2号)的规定,通过泉州市房屋征收与房地产评估行业协会公开摇号确定5家具有相应资质的评估机构进行基准价评估,采取“截尾均值”方法确定本项目房屋征收的补偿参考价。

2.分户评估价。房屋所有权人对本方案房屋补偿参考价有异议的,由依法选定的房地产价格评估机构对房屋价值进行分户评估,出具《房地产估价报告》,以估价结果作为补偿依据。选择分户评估且选择购买定向定价商品房的,还应同时对用于定向定价商品房的市場价值进行评估,并计算、结清定向定价商品房市場价值与被征收房屋价值的差价。

3.房屋所有权人或者房屋征收部门对房屋评估价值有异议的,可以自收到估价报告之日起10日内向原房地产价格评估机构申请复核。对复核结果仍有异议的,可以自收到复核结果之日起10日内向泉州市房屋征收评估鉴定专家委员会申请鉴定。

(四) 货币补偿办法

1.房屋货币补偿总额包括房屋重置价值补偿(含土地价值补偿、建安费用补偿)、装修补偿、附属物补偿、搬迁补助、临时

安置费及相关奖励款项等。

2.补偿单价按附表一、附表三、附表四所列标准计算，成套住宅配建的储藏间，按测量面积的75%给予认定和计算补偿，储藏间及公摊不计算装修补偿。

3.房屋所有权人选择货币补偿，且不购买就地新建定向定价商品房、异地新建定向定价商品房或指定存量房源的，其货币补偿款自签订协议并按时搬迁后一次性发放。

4.属民政部门认定的低保对象且在中心市区无其他住房的房屋所有权人，若其房屋人均建筑面积不足 20 m^2 ，则房屋重置价值补偿按人均建筑面积 20 m^2 补足。人均建筑面积=房屋经认定的可补偿面积 \div 房屋征收范围公告前该房屋户口簿记载的人口数（户口簿记载的人口需为房屋所有权人的直系亲属且为常住人口）。

（五）购买定向定价商品房办法

1.房屋所有权人可以选择购买新建定向定价商品房或指定存量房源。购买就地新建定向定价商品房的，每个产权户可以购买的面积不超过原房屋经认定的可补偿面积。购买异地新建定向定价商品房或指定存量房源的，按本方案规定执行。

2.就地新建定向定价商品房的价格，通过泉州市房屋征收与房地产评估行业协会公开摇号确定5家具有相应资质的评估机构进行评估，评估基准价为 30020 元/m^2 。房屋所有权人在政府公告规定的签约期限内签订协议并按时搬迁的，给予优惠按

28190 元/m² 结算。本优惠结算价格包含房屋所有权人需要承担的改造更新成本。

3.房屋所有权人在政府公告规定的签约期限内签订协议并按时搬迁,选择异地购买古城老城或江南新区范围内新建定向定价商品房或指定存量房源的,所购房源的市场评估价由建设单位按程序评估确定,结算价按就地新建定向定价商品房同等优惠系数(优惠结算价÷评估基准价)计算,可以购买的面积按就地房源和异地房源等价置换的原则换算。

4.房屋所有权人购买就地新建定向定价商品房、异地新建定向定价商品房或指定存量房源的,按协议约定的购买面积计算购房款,留存相应金额的货币补偿款,剩余的货币补偿款自房屋所有权人签订协议并按时搬迁后一次性发放,若有不足的则在完成选房后一次性缴清。

5.搬迁费、临时安置费可以不留存作为购房款,按本方案规定标准和办法发放。房屋所有权人选择将搬迁费、临时安置费留存作为购房款的,临时安置费留存金额按 36 个月过渡期限足额计算(购买指定存量房源的,临时安置费留存金额按 6 个月过渡期限计算),每月临时安置费标准按本方案规定计算。

(六) 产权调换办法

1.房屋所有权人要求实行产权调换的,原有房屋价值按附表一、附表三所列标准计算,新建定向定价商品房或指定存量房源价值按评估基准价计算,经结算后互补差价。

2.选择产权调换签订协议并按时搬迁后，先发放搬迁费、按时搬迁奖励、附属物补偿款、一次性终止经营补贴、第一期临时安置费等款项，房屋所有权人应缴的补差价款在选房后结算，并在规定期限内一次性缴清。

3.每个产权户应按等面积置换原则产权调换新建定向定价商品房或指定存量房源。选房时因户型、结构等原因所选房屋面积超过产权调换面积的，超过部分一律按选房时销售单位公告的销售价格结算。

(七) 选房办法

1.按照“先签约、先搬迁、先选房”的奖励原则，以及“最接近面积、最少套数”的调控原则选房。购房人必须按照最接近面积、最少套数的原则选房，因户型、结构等原因所选房屋面积超过协议征收补偿约定购买面积的， 10 m^2 （含 10 m^2 ）以内的部分按 25000 元/m^2 计算， 10 m^2 以上的部分一律按选房时销售单位公告的销售价格结算；所选房屋面积少于征收补偿协议约定购买面积的，按征收补偿协议约定购买价格给予结算退款。选择产权调换方式的，不予享受该项优惠。

2.在政府公告规定的期限内，房屋所有权人签订协议并按时搬迁的，房屋征收部门在搬迁完毕当日发给“搬迁腾空验收证”，房屋所有权人凭“搬迁腾空验收证”，按房屋征收部门通知的时间换取“定向定价商品房选房证”。若同一日内有两户或两户以上房屋完成签约搬迁完毕的，次日以公开拈阄方式确定先

后顺序。选房时，购房人凭“定向定价商品房选房证”按顺序选房，分别签订“商品房买卖合同”，由房屋销售单位配合网签备案、开具购房发票、办理不动产登记等相关事项。

3.为落实国家保护华侨私有房屋政策及离休干部待遇政策，现状房屋经市或区侨台外事局(侨台办)确认为华侨私有房屋的，房屋所有权人持有离休干部证明材料的，在签订协议并搬迁完毕的当日，优先于当日其他人取得“定向定价商品房选房证”；若同一日内有两户或两户以上华侨或离休干部的房屋完成签订协议并搬迁完毕的，“定向定价商品房选房证”以公开拈阄的方式确定先后顺序。

(八) 搬迁补助

1.搬迁补助按经认定的可补偿面积计算，补助标准为5元/m²，每户搬迁费不足1000元的，按1000元给予补助。

2.房屋所有权人选择货币补偿购买就地或异地指定新建房源或存量房源，或实行产权调换的，发放两次搬迁费。房屋所有权人选择货币补偿且不购买就地或异地指定新建房源或存量房源的，发放一次搬迁费。

(九) 过渡保障

改造更新实施过程中，按照中心市区古城范围内现行标准，给予临时过渡保障，过渡期限为36个月。过渡期间临时安置费补助标准为8元/m²，按原房屋经认定的可补偿面积计算，低于1500元/月·户的按保底1500元/月·户发放。房屋所有权人不购买

就地或异地指定新建房源，或选择购买指定存量房源的，临时安置费按 6 个月计算一次性发放。

临时安置费发放自房屋所有权人取得“搬迁腾空验收证”之日起至房屋征收部门通知交房之日止。除不可抗力外，逾期交房的，房屋征收部门应当从逾期之月起向房屋所有权人支付双倍临时安置费。享受保底临时安置费的，须按经认定的可补偿面积重新核算，不超过保底标准的仍按保底标准执行，超过保底标准的按重新核算结果执行。

六、其他规定

(一) 关于不动产登记面积

购房人办理不动产登记以后，若不动产登记面积与《商品房买卖合同》约定面积有误差的，根据不动产登记面积和合同约定价格据实结算、多还少补。

(二) 关于店面和办公用房

改造更新范围内涉及店面、办公用房等建筑的，均以货币结算补偿金额、一次性发放，不予购买就地或异地房源。

店面补偿单价按附表二、三、四所列标准计算。无法提供城市规划部门批准文件或产权登记手续的，按相应建筑结构和类别给予补偿安置，补偿单价应按 10% 的标准扣减土地出让金。商业用房的认定，以被征收房屋的建设方案设计图纸为主要依据。

用地性质为工业的办公用房补偿单价参照厂房标准执行，用地性质为商业的办公用房采取分户评估方式确定房屋价值，以评

估结果作为补偿依据。

(三) 关于优惠和奖励措施

1.在政府公告规定的期限内签订协议并按时搬迁的，房屋征收部门可以给予每产权户最高 3 万元的按时搬迁奖励。“产权户”的认定标准以有效的土地使用权证、房屋所有权证或不动产权证为计户依据。

2.房屋所有权人对本方案中所列价格无异议、在政府公告规定的签约期限内签订协议并按时搬迁的，可享受本方案规定的各项优惠、奖励措施（有特殊说明的除外）。

3.房屋所有权人对本方案中所列价格有异议、未在政府公告规定的签约期限内签订协议并按时搬迁的，一律不予享受本方案规定的各项优惠、奖励措施。

(四) 关于共有产权房屋

对于房屋所有权人登记为两人或两人以上，或房屋原所有权人已经去世由其继承人共同继承房屋等多人共有的情况，由共有产权人按本方案规定共同签署相关协议、合同及各类文书，所购房源在办理不动产登记以后，由共有产权人自行协商处置。

(五) 关于违法违章建筑

本项目自改造更新范围发布后抢建的房屋，或对认定为违法违章建筑和超过批准期限的临时建筑，一律不予补偿，并强制拆除。违法违章建筑的认定，以地形图、遥感图和相关文件等为主要依据。

(六) 为保障本项目危旧房屋改造更新公共利益的实现，房屋征收部门与房屋所有权人在政府公告规定的签约期限内达成协议，或者房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的泉州市鲤城区人民政府按照本方案及房地产价格评估机构出具的评估结果作出补偿决定，并在改造更新范围内予以公告。

房屋所有权人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在政府公告规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的泉州市鲤城区人民政府依法向人民法院申请强制执行。凡在政府公告规定的签约期限内达不成协议的，不再适用本方案规定的各项优惠、奖励措施。

(七) 本方案自征收决定公告发布之日起实施，未尽事宜按《中共鲤城区委办公室鲤城区人民政府办公室关于印发〈鲤城区重大项目建设指挥部管理工作机制〉的通知》（泉鲤委办〔2017〕29号）等相关法律、法规的规定执行。

(八) 本方案解释权归泉州市鲤城区住房和城乡建设局。

附表一

房屋重置补偿单价

单位：元/m²

建筑结构	补偿单价	
	出让用地	划拨用地
框架	27480	27280
混合	26190	25990
本表房屋土地应为住宅用地，所列单价包括土地、建筑物等，不包含装修。		

附表二

店面重置补偿单价

单位：元/m²

类型 \ 结构	框架	砖混 石混	砖木、石木、 石头、土木
	店面	11790	10790
备注：本表所列单价不包含装修价值，装修补偿另计。			

附表三

装修分类及补偿单价

单位：元/m²

档次	补偿标准	主要特征
一档	600	外墙瓷砖装饰，入户门为甲、乙级防盗门，房间门为高档实木门，地面 0.8*0.8 或 0.6*1.2 及以上瓷砖铺设、大理石拼花或实木地板，厅面整体贴砖、房间局部贴墙纸；天棚艺术吊顶（局部有造型）、室内设有部分壁柜；铝合金窗、外加防盗网，窗帘盒，阳台有防盗网；厨房瓷砖地面，瓷砖墙面，铝塑板吊顶；卫生间吊顶，知名品牌洁具；水电设施齐全。
二档	500	外墙瓷砖装饰，入户门为乙、丙级防盗门，地面为 0.5*0.5 及以上瓷砖铺设、强化木地板地面；厅面半墙及以上贴砖或新型内墙材料装修；天棚铝塑板平吊、铝合金窗外加部分防盗网，阳台有防盗网；厨房瓷砖地面，瓷砖墙面，卫生间吊顶，洁具齐全；水电设施齐全。
三档	400	入户门为铁门、木门及丙、丁级防盗门，地面为普通花岗岩或普通瓷砖，内墙面或天棚为墙漆粉刷，天棚四周角线或塑料扣板吊顶；木门窗，卫生间洁具齐全，吊顶；水电设施齐全。
四档	300	地面为普通瓷砖，墙面部分贴瓷砖，内墙面及天棚普通墙漆粉刷；木门窗，简单铁门，防盗栅，水电设施齐全。
五档	200	地面为地板砖或斗底砖，内墙面及天棚简单粉刷或部分粉刷；木门窗，简单铁门，防盗栅，水电设施齐全。

附表四

房屋附属物补偿单价表

单位：元

项目	种类	计算单位	单价	说明
整体橱柜	台面	米	300	花岗岩或人造石英石台面
	下柜	米	600	防潮板定制，柜门完整
	上柜	米	350	人造板定制，柜门完整
水池水柜	抹水泥砖	个	100	指厨房或浴室内洗刷用小水池小水柜或室外搭设
	砖贴瓷砖	个	150	
	洗面台	米	400	花岗岩、大理石宽式台面的
厕所	蹲位	个	200	室内
	坐盆	个	300	室内
简易搭盖	油毛毡	平方米	150	指主架竹、木、机砖、空心砖，屋面油毛毡、木棉瓦
	木棉瓦			
	铁皮	平方米	250	指主架机砖、空心砖，屋面铁皮
	活动板房	平方米	300	
水塔	普通	个	500	
	不锈钢	个	600	
	水塔 (10 m ³ 以上者)	立方米	300	
其他	阁楼	平方米	180	和房屋同时建造且层高 H<1.6m
	风楼	平方米	300	

项目	种类	计算单位	单价	说明
其他	壁橱	米	300-600	高度 1.5-2.0 米，简易木板、门扇（或无门扇）
		米	700-900	高度 1.5-2.2 米，精制木板、有门扇或移门
		米	1000-1200	高度 2.2-2.8 米及以上，成品定制集成壁橱
	浴室	间	650	指室外单独建造
	有围防晒台	平方米	150	
	室外楼梯（铁）	台阶	80	不锈钢参照
	太阳能	台	3000	
	空气能	台	3000	指迁移费用
	路灯	杆	300	指庭院或露台照明的带有灯杆的等
	空调移机	台	250	
	视频监控迁移费	个	300	按监控探头数量计算
	天然气开户	户		以天然气公司开户相应的发票或证明材料进行补偿

