

丰泽区东海后渚莲垵及周边片区项目 房屋征收补偿实施方案

(征求意见稿)

为积极稳妥推进房屋征收补偿安置工作，保障被征收房屋所有权利人的合法权益，根据《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）、《泉州市国有土地上房屋征收与补偿规定》（泉政文〔2020〕6 号）和《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）等相关法律、法规及配套政策，结合本区域实际情况，制定本实施方案。

第一部分总则

第一条 征收补偿对象及补偿方式

（一）征收范围：本次征收范围涉及东海街道北星社区的莲垵居民小组和后亭社区的坑下、后渚居民小组。东至洛阳江，西至观音山公园，南至海星小区扩建用地，北至通港东街，不包括泉州海警局和泉州海警局丰泽工作站办公用房、福建边防总队泉

州（闽南）边检部队营房（集资房）及延年山庄建成部分地块。详见《泉州市丰泽区人民政府关于确定东海后渚莲垵及周边片区项目房屋征收范围的通告》（泉丰政综〔2022〕139号）。

（二）征收补偿对象：凡在本征收范围内被征收房屋的所有权人为被征收人。房屋征收部门应与被征收人签订征收补偿安置协议。

（三）补偿方式：

1. 住宅可选择部分产权调换、部分货币补偿与房票补偿相结合的补偿方式，鼓励被征收人选择全部房票补偿或货币补偿。选择货币补偿，且不购买指定区域新建安商房的，必须权属清楚。凡权属不清或有产权纠纷的，必须实行房屋产权调换或购买安商房。

2. 店面原则上实行货币补偿，由依法选定的房地产价格评估机构进行评估，评估结果作为补偿依据。

3. 企业厂房、仓库及其他配套用房实行货币补偿。

4. 拆除违章建筑按有关规定处理。

（四）性质、用途认定依据：以《土地使用证》、《房屋所有权证》、《不动产权证》登记的用途或以自然资源和规划部门颁发的合法有效文件为依据。

（五）面积测算依据：面积测量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计算。

第二条 征收组织实施机构

（一）房屋征收部门

泉州市丰泽区住房和城乡建设局。

（二）征收实施单位

丰泽区人民政府东海街道办事处。

第三条 签约期限

签约期限以丰泽区人民政府发布的《丰泽区东海后渚莲垵及周边片区改造项目房屋征收决定通告》规定的时间为准。

第四条 工作流程

基本流程分为入户宣传、实地测量、面积核对、装修等级和类别的评定、清点附属物、签订协议、腾空验收、财务结算、建筑物拆除、选取安商房或房票购房、回迁。被征收人应及时提供身份证、户口簿、产权证明材料，配合工作人员办理征收补偿安置相关工作。

第五条 安置地点

就近安置在指定区域新建安商房或泉州市统管区内指定存量房源，实行等价值置换。安商房建设标准符合国家相关住宅建设规范并通过验收。

第六条 选房办法

实行“先签订协议并搬迁腾空，先选房”原则，由征收单位发给《房屋搬迁腾空验收登记表》。经公示无异议后，被征收人凭《房屋搬迁腾空验收登记表》，选择购买指定区域新建安商房的换取《征收补偿选房证顺序号》，安置时被征收人凭《征收补

偿选房证顺序号》按顺序选房并签订安置补充协议；选择房票补偿部分的换领属地政府统一印制的《初始房票》，被征收人根据房票使用规则依法使用。

第七条 被征收房屋补偿价格确定办法

（一）被征收房屋补偿基准价格：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的通知》（泉政办〔2022〕9号）的规定，依法公开选定五家具有相应资质的房地产价格评估机构，进行征收补偿基准价评估，通过截尾均值的方法确定为本方案补偿参考价，房屋征收部门根据本方案与被征收人协商确定补偿。选择货币购买指定区域新建安商房或产权调换的，根据本方案结算差价。

（二）分户补偿评估价格：对本方案所列房屋基准价格有异议的，可由依法选定的房地产价格评估机构对被征收房屋价值进行评估，评估结果作为补偿依据（选择分户评估的不得再按本方案确定的基准价格进行补偿）。选择货币购买指定区域新建安商房或产权调换的，新建安商房房屋价值以安商房评估基准价计算，不享受优惠的结算价，并计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

被征收人或者房屋征收部门对房屋评估价值有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内向原房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果仍有异议的，可以自收到复核结果10日内向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第二部分 房屋权属认定和处理办法

第八条 被征收住宅房屋产权手续认定办法

(一) 已登记的住宅房屋的认定和处理办法

已登记的住宅房屋：指持有有效土地使用权证及房屋所有权证的产权手续完整的住宅房屋，按其所载面积计算补偿安置。

(二) 未经登记的住宅房屋的认定和处理办法

未经登记的住宅房屋严格按照市政府《中心市区国有土地上对未经登记建筑调查认定处理意见》（泉政办〔2015〕112号）办理。

1. 未经登记的建筑有下列情形之一的，且属一户一宅对象的住宅房屋，三层以下部分（含三层），可按原批准面积给予补偿：

（1）“土改”时县级以上人民政府颁发的《土地房产所有权证》记载的住宅房屋；

（2）1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前，经生产队（村民小组）、大队（村委会）、公社（乡、镇）三级批准基建的住宅房屋；

（3）1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施后至1995年12月25日泉州市人民政府《关于泉州市城市规划区范围内实行统一规划管理的通知》（泉政〔1995〕综309号）实施前，经县级政府批准使用耕地基建的或经乡（镇）级政府批准使用空闲杂地基建的住宅房屋；

（4）1995年12月25日泉州市人民政府《关于泉州市城市

规划区范围内实行统一规划管理的通知》（泉政〔1995〕综 309 号）实施后，经泉州市城乡规划行政主管部门批准基建的住宅房屋；

（5）持有市、区土地清查手续及发票（原件）的住宅房屋；

（6）征收属市（县、区）政府建设项目二次安置自建的住宅房屋；

（7）征收属市（区）委、市（区）政府定点新村建设、旧村改造项目自建的住宅房屋；

（8）根据市委办、市政府办《泉州市违法占地、违法建设认定及分类处置的指导意见》（泉委办发〔2014〕16 号）的规定，补办基建审批手续的住宅房屋。

2. 对于基建手续不完整的未经登记建筑，但属一户一宅对象的住宅房屋，被征收人在征收决定规定的签约期限内签定协议并搬迁的，可本着尊重历史的原则，区分以下情况进行处理：

（1）1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施前，经生产队（村民小组）、大队（村委会）二级同意基建的，或已缴交土地款的住宅房屋，可按批准基建用地范围内建筑面积不超过 95% 给予补偿；

（2）1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施后至 1995 年 12 月 25 日泉州市人民政府《关于泉州市城市规划区范围内实行统一规划管理的通知》（泉政〔1995〕综 309 号）实施前，经生产队（村民小组）、大队（村委会）、公社（乡、

镇)三级同意,但未经县级以上人民政府批准使用耕地进行基建的,或只经生产队(村民小组)、大队(村委会)二级同意使用空闲杂地进行基建的房屋,可按批准基建用地范围内建筑面积不超过90%给予补偿;

(3) 1995年12月25日泉州市人民政府《关于泉州市城市规划区范围内实行统一规划管理的通知》(泉政〔1995〕综309号)实施后至2004年10月1日《泉州市人民政府关于禁止非法占地、违法建设的实施意见》(泉政文〔2004〕277号)前,经大队(村委会)、乡(镇)二级同意,使用原有宅基地、村内空闲地或杂地进行基建的房屋,可按批准基建用地范围内建筑面积不超过85%给予补偿;

(4) 2004年10月1日《泉州市人民政府关于禁止非法占地、违法建设的实施意见》(泉政文〔2004〕277号)实施后基建的房屋,按照市委办、市政府办《泉州市违法占地、违法建设认定及分类处置的指导意见》(泉委办发〔2014〕16号)进行处置。其中,2004年10月1日至2008年版国土航拍图前基建的房屋,给予材料费补贴(详见附件二)。

3. 未经批准扩建或基建的未登记建筑的认定处理以三层(含三层)为限,三层以上部分一律不认定可补偿面积。按期签订协议并搬迁的,2008年版国土航拍图有体现的给予材料费补贴。

4. 2008年版国土航拍图没有体现的违建住宅房屋一律不予补偿,其建筑用地按征地标准予以补偿。

第九条 公寓型住宅的认定和处理办法

公寓型住宅认定：持有房屋产权证书或持有集资房交款发票并有单位证明，可分别按经认定的面积结算货币补偿价值或置换安商房。

第十条 店面的认定和处理办法

本方案所称的店面是指产权登记明确载明为店面的场所，按所载面积进行计算补偿。

第十一条 未经登记经营性用房的认定和处理办法

未经规划、国土、住建部门等行政机关批准，将住宅房屋改为商业或服务业的房屋，具备店面门面结构且至征收期间仍在经营，并具备下列三个条件的，可认定为未经登记经营性用房。经营性用房面积认定以原建筑结构临街或临主要道路第一层第一自然间计算。

- （一）持有合法有效用地审批手续或基建审批手续；
- （二）持有工商营业执照或税务登记证等有效证件的；
- （三）至征收决定公告发布之日已连续经营满三年。

第十二条 厂房、仓库及其他配套用房的认定和处理办法

（一）对持有有效土地使用权证及房屋所有权证的企业用房。按其产权证书所载面积计算补偿。（详见附件三）

（二）对持有合法用地审批手续或完整基建审批手续，2004年10月1日前基建的，按实际建筑面积认定为可计算补偿面积；

（三）2004年10月1日后基建的，2008年版国土航拍图有

体现的，给予一定的材料费补贴；

（四）2008 年版国土航拍图没有体现的违建企业用房一律不予补偿。

第三部分 住宅补偿安置及优惠奖励办法

第十三条 安置面积认定处理总则

1. 被征收住宅房屋可安置面积：根据等价置换原则，按被征收房屋经认定的可补偿面积的价值补偿及选择货币补偿的 20% 奖励，确定可以置换安置面积，其中未经登记住宅房屋可安置面积以 450 m² 为限。

2. 可安置面积在 240 m² 以内的，被征收人可选择指定区域新建商品房安置；可安置面积超过 240 m² 的面积，被征收人应当选择房票补偿或货币补偿。被征收人可全部选择房票补偿，被征收人用于房票补偿的可安置面积不得少于 80 m²。

第十四条 货币补偿安置办法

（一）基本原则

被征收房屋货币补偿总额包括被征收房屋价值补偿（含土地补偿、房屋建安费用补偿、装修补偿）及相关奖励款项等。被征收人可以选择按本方案所列相应类别房屋的基准价格进行货币补偿，也可以要求进行分户评估，按分户评估结果结合产权调查认定规定进行货币补偿。

（二）货币补偿标准

采取基准价格补偿的，被征收房屋价值补偿单价（含土地）分类补偿标准如下：

1. 住宅的补偿标准

本方案第八条所列各类住宅房屋按相应补偿单价计算（详见附件一）。其中，有办理产权手续的公寓型住宅，其被征收住宅房屋价值补偿单价按框架总三层单价执行（详见附件一）；未办理产权手续的公寓型住宅，按框架总四层单价执行（详见附件一）。被征收住宅房屋装修补偿单价单独计算（详见附件六）。

2. 未经登记经营性用房的补偿标准

未经登记经营性用房按认定的经营性用房面积按相对应类型、结构标准给予补偿外再给予一次性区位补助。

3. 储藏间按相应公寓型住宅补偿标准的 75% 进行补偿，不作为独立产权户；储藏间及公摊不计算装修补偿。

（三）货币补偿优惠奖励办法

货币补偿优惠奖励办法依照市政府《在中心市区国有土地上实施房屋征收补偿的指导意见》（泉政办〔2015〕112号）办理。

对在签约期限内全部选择货币补偿方式、签订协议并按时搬迁的被征收人，按经认定的可补偿面积给予被征收住宅房屋价值补偿 20% 的货币补偿方式奖励。

（四）全部货币补偿安置结算办法

1. 被征收人全部选择货币补偿并且购买指定区域新建安商

房的，原新建安商品房评估基准价为 12034 元/㎡，在签约期限内签订协议并按时搬迁腾空的被征收人，按优惠后的结算价格 9696 元/㎡结算。

2. 每个产权户（即每个选房号）手续完整的，可按房屋所有权证（不动产权证）上所确定的合法产权面积购买住宅面积；手续不完整或没有手续的，按经认定的可补偿面积确定可购买的住宅面积，但最高不超过 450 ㎡〔（含 450 ㎡），含选择房票补偿的面积〕，其余被征收房屋认定可补偿面积一律实行货币补偿。

因可购安商品房住宅户型、结构等原因，超过所购建筑面积部分在 20 ㎡以内（含 20 ㎡），按 9696 元/㎡计算；超过 20 ㎡（不含 20 ㎡）以上的部分，一律按开发商销售价结算。

3. 被征收人选择购买指定区域新建安商品房的，货币补偿款在足额留存所购房源面积的购买款项后，剩余部分自签约并按时腾空搬迁后，一次性发放。计算公式如下：被征收房屋货币补偿款-购买的住宅面积×优惠结算价。

4. 选择货币补偿，且不购买指定区域新建安商品房的被征收人，其货币补偿款自签约并按规定的时间腾空搬迁后，一次性发放。被征收人符合《在中心市区国有土地上实施房屋征收补偿的指导意见》规定的申领购房补助条件的，自申请领取手续完整后，一次性发放。

第十五条 产权调换办法

（一）基本原则

依法实行房屋等价置换，即以被征收房屋评估基准价值和用于产权调换的安商房源的评估基准价值，实施两者的价值置换，并按照“多还少补”的原则结算差价。

1. 持有登记完整房屋产权手续的，可以按其办证面积申请产权调换；

2. 未办理房屋所有权登记手续的，根据《土地管理法》《城乡规划法》等法律法规有关规定，严格按“一户一宅”控制产权调换面积，合理控制被征收人选择房屋产权调换的面积，原则上被征收房屋选择产权调换的部分以用地面积 120 m²（使用山坡地或杂地建设的房屋，其认定可以产权调换的用地面积最高为 150 m²），建筑层数三层以内（含三层）为限〔以 450 m²为限（含 450 m²），含选择房票补偿的面积〕，超过部分实行货币补偿。

（二）产权调换结算办法

1. 被征收人选择指定区域新建安商房实行产权调换，执行限制产权调换的政策，不再设置优惠奖励措施，选择安商房安置的部分，被征收人应按上述房源评估基准价进行结算，互补差价。

2. 选择产权调换签订协议并按时腾空房屋后，先发放搬迁费、一次性终止经营补贴、附属物补偿，第一期临时安置费和按时签约的奖励等补偿款。被征收人应缴的补差价（包括扩购价、等面积部分差价）待选房后一并结算，并在规定期限内付清。

3. 选择安商房源时，面积应与产权调换的面积一致。因可购安商房住宅户型、结构等原因，超过所购建筑面积部分在 20 m²

以内(含 20 m²),按 12034 元/m²计算;超过 20 m²(不含 20 m²)以上的部分,一律按开发商销售价结算。

第十六条 房票补偿结算办法及奖励措施

(一) 房票奖励

对在签约期限内签订协议并按时搬迁的被征收人,按其选择房票补偿部分面积的补偿价值给予 10%的房票奖励。

(二) 票面价值

房票的票面金额由选择房票补偿部分面积的被征收房屋货币补偿安置结算价值(含房票奖励)和购房奖励两部分组成。计算公式如下:

房票的票面金额=(房票面积×货币补偿安置结算价×1.1)+(房票面积×4093元/平方米)

(三) 房票生成及领取

1.被征收人与征收部门签订房屋征收补偿安置协议,并根据签订的协议,生成房票文本;

2.被征收人按补偿协议约定时间内搬迁腾空,经财务审核通过后,领取房票;

3.房票持有人在参与房票工作的房地产开发企业所提供的商品房中选择房源,凭房票与房地产开发企业签订商品房买卖合同;

4.房票持有人与房地产开发企业共同在房票上对购房人、购房坐落、实际使用金额、房地产开发企业收款账户(房源为期房

的，收款账户须为项目预售资金监管账户）等信息进行签注，并签名签章。

（四）房票使用规则

1. 房票持有人选购鲤城、丰泽、洛江万安街道、泉州开发区房源及其他地区需摇号楼盘的，按以下原则控制。

（1）房票面积 $\leq 120\text{ m}^2$ ，可购买 1 套商品房。

（2） $120\text{ m}^2 < \text{房票面积} \leq 240\text{ m}^2$ ，可购买 2 套商品房。

（3） $240\text{ m}^2 < \text{房票面积} \leq 360\text{ m}^2$ ，可购买 3 套商品房。

（4）房票面积 $> 360\text{ m}^2$ ，可购买 4 套商品房。

2. 房票持有人选购除鲤城、丰泽、洛江万安街道、泉州开发区以外其他县（市、区）参与房地产开发项目新建商品房源的，不受上述原则限制。

3. 房票实行实名制，房票持有人为被征收房屋的所有权人，使用人限定在持有人、持有人配偶、父母、子女、孙子女范围内。但房票可在有关部门的监管下允许授权一次。房票面积部分转让的，在选购鲤城、丰泽、泉州开发区限购商品房时应同步载明可选购套数，初始房票和授权房票可购商品房套数总和不得超过原初始房票可购套数。

（五）使用期限

使用期限：24 个月。即从领取“房票”之日起至商品房合同网签备案日止。

（六）房票结算

1. 房票持有人持签注后的房票、商品房买卖合同，向资金结算部门申请资金划拨。

2. 房票持有人使用房票购买商品房，购房款达到房票票面金额的 90%（含 90%），购房后房票仍有余额的，被征收人可在房票到期后向资金结算部门申请按剩余房票金额和购房奖励兑付；未达到上述比例，只能按剩余的选择房票补偿部分面积的被征收房屋补偿价值（含房票奖励）兑付，不再给予购房奖励结算。

（七）优惠措施

1. 使用房票购房的，可在所有参与房票工作的房地产开发企业所提供的商品房中按房票顺序号自行选择。

2. 使用房票购房的，可不受限购政策限制，免摇号购买指定区域指定项目预售商品房。

（八）房票房源

由征收人在征收决定前统一发布房源楼盘、楼层、套型、面积等信息。房票房源以实时更新的数据为准。

第十七条 住房保障办法

（一）低保群体住房保障

属民政部门认定的低保对象且在中心市区无其他住房的被征收人选择安置的，若其被征收房屋人均建筑面积不足 20 平方米，则被征收房屋价值补偿款按人均建筑面积 20 平方米补足。本方案所称的“人均”的计算公式为：人均建筑面积=认定的可以补偿建筑面积÷征收决定作出前被征收房屋户口簿记载的人

口数(被征收房屋户口簿记载的人口需为被征收房屋所有权人的直系亲属且为常住人口)

(二) 住房困难保障办法

根据有关政策结合实际情况,对在搬迁期限内签订协议并按期搬迁的,依据相关规定予以办理。

第四部分 厂房、仓库及其他配套用房补偿办法

第十八条 厂房、仓库及其他配套用房的补偿标准

按认定可补偿面积,并依据对应结构及类别给予货币补偿(详见附件三)。

第十九条 企业用地的补偿标准

1. 经批准并办理的国有出让土地使用权证的企业用地,按实际征收用地面积给予 64.47 万元/亩补偿,并注销被征收面积;

2. 经批准并办理国有划拨土地使用权证的企业用地,按实际征收用地面积给予 45.13 万元/亩补偿,并注销被征收面积;持有集体土地使用权证的企业用地或取得泉州市政府、原鲤城区政府批准的用地批复,按 32.24 万元/亩给予补偿;

3. 持有向社区征用土地手续并已付清全部征地款但未办理审批手续的企业用地:在 2004 年 10 月 1 日前办理完结征地手续的,按该地段集体划拨用地基准地价的 80%给予补偿;在 2004 年 10 月 1 日之后办理完结征地手续的,其土地补偿费按耕地征收标准补偿,并给予 2 万元/亩土地平整费补贴。此笔款项中的

土地补偿款可由社区委托企业单位代领，企业单位应提供社区开具的委托书。

第二十条 奖励措施

1. 在规定征收期间内签订协议并搬迁腾空的企业，给予被征收非住宅房屋每平方米价值补偿单价 10% 的货币补偿方式奖励。

2. 持有合法用地国有（或集体）出让、划拨土地和取得泉州市政府、原鲤城区政府批准的用地批复的，用地每亩按相应补偿标准 10% 给予货币补偿方式奖励。

第五部分 搬迁费、临时安置费和停产停业补助费标准

第二十一条 搬迁奖励

对在签约期限内签订协议并搬迁的被征收人，房屋征收部门可以给予每产权户最高 5 万元（公寓型住宅每产权户最高 3 万）的按期搬迁奖励。

第二十二条 搬迁费标准

1. 住宅：按经认定的可补偿面积计算，标准为 5 元/平方米·次。其中，被征收人选择货币补偿且不购买新建安商房的，发放一次搬迁费；被征收人选择购置安商品房或房票补偿的，再发放一次搬迁费。搬迁费单次不足 1000 元/户的，按 1000 元/户次计算。对于析产的不给予享受保底。

2. 店面：按经认定的可补偿面积计算，标准为 6 元/m²·次，发放一次搬迁费。

3. 企业厂房：按经认定的可补偿面积计算，标准为 6 元/ m^2 ·次，发放一次搬迁费。其中，（1）对于可恢复使用的设备由被征收人处置，按标准给予补助搬迁费（详见附件五），对搬迁费有异议的，也可选择由依法选取的评估公司对搬迁费进行评估，根据评估结果进行补偿。（2）对于因搬迁丧失使用功能的机器设备设施，由被征收人提出申请，经现场核实后，由具有相应资质的评估公司进行评估，根据评估结果进行补偿。

第二十三条 住宅的过渡方式

由被征收人领取临时安置费自行过渡。

第二十四条 住宅临时安置费标准

（一）临时安置费标准为 8 元/ m^2 ·月。选择指定区域新建安商房安置的部分，按实际选择可安置面积计算，临时安置费发放自被征收人按期签订协议并腾空房屋之日算起，至征收部门通知交房之日止；选择房票补偿、选择货币补偿且不购买新建安商房或现房产权调换的，分别按房票面积、货币补偿面积、现房产权调换面积计算，一次性给予 6 个月的临时安置费。

符合以下条件：①一户一宅，②征收前长期居住在该房屋，且是唯一居住地，征收后便无居住场所，临时安置费不足 1600 元/月·户的，按每月每户 1600 元发放。

（二）除不可抗力外，选择安商房安置的过渡期限超出 36 个月的，从逾期之日起，房屋征收部门应当向自行过渡的被征收人支付双倍临时安置费。享受临时安置费每月每户 1600 元保障

的，遇逾期安置的，若按实际选择产权调换或所选择安商房面积（不含扩购）双倍计算，临时安置费超过以上优惠标准的，按实际选择产权调换或选择安商房面积（不含扩购）重新核准临时安置费；不超过优惠标准的仍按原标准执行，不予双倍补助。

第二十五条 店面、未经登记经营性用房、企业厂房的停产停业补助费标准

征收房屋造成停产停业的，停产停业损失的补偿标准被征收人可选择以下标准之一进行补偿：

（1）根据经营者近 3 年的年平均净利润确定，生产经营期限不足 3 年的，以实际生产经营期限的年平均净利润确定。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。

（2）店面、未经登记经营性用房按经认定的实际建筑面积计算，标准为 30 元/m²·月；企业厂房按实际建筑面积计算，标准为 18 元/m²·月。

被征收人停产停业损失补偿期限按照 6 个月计算。

第六部分 补偿决定

第二十六条 补偿决定

房屋征收部门与被征收人在规定的签约期限达不成协议的，或被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋

征收决定的丰泽区人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。补偿决定认定的补偿金额以经鉴定认可的评估结果作为依据，被征收人不再享受本方案规定的优惠奖励办法。

被征收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。被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的丰泽区人民政府依法申请人民法院强制执行。

第七部分 附则

第二十七条 其他类型建筑的补偿办法

征收中涉及军事设施、学校、党政机关办公用地、文物古迹等其他房屋，依据有关法律、法规处理；官庙按统规自建处理。

第二十八条 适用范围

本方案自征收公告发布之日起实施，未尽事宜按相关法律、法规的规定执行。

本方案只适用泉州市丰泽区东海后渚莲垵及周边片区项目征收补偿安置，不作为其它项目征收补偿安置的依据。鉴于片区房屋征收工作的延续性、可操作性，本方案与东海片区房屋征收惯例不一致的，提请市、区东海后渚莲垵及周边片区项目房屋征迁工作指挥部研究确定。

第二十九条 本方案解释权归丰泽区住房和城乡建设局。

附件一

被征收各类住宅货币征收补偿单价

单位：元/m²

结构	总一层	总二层	总三层	总四层	总五层及以上
框架	12120	10100	8080	7272	6868
砖混	11756	9797	7838	7054	6662
石混	11514	9595	7676	6908	6525
砖木、石木、石、土木	11272	9393	7514	6763	6387

备注：

1. 本表所列单价不包含装修价值，装修补偿另计。
2. 本表所列单价不包含按期搬迁奖励、货币补偿方式奖励及购房补助。
3. 本表所列单价为两证齐全已登记住宅房屋及有合法用地审批手续或基建审批手续且 2004 年 10 月 1 日前基建的住宅房屋的补偿单价。

附件二

被征收各类住宅材料费补贴单价表

单位：元/m²

结构 装修等级	框架	砖混	其他
较好	1600	1500	1400
一般	1500	1400	1300
主体无装修	1400	1300	1200

备注：材料费包含建筑用地、二次装修及建安费。

附件三

企业厂房、仓库及其他配套用房补偿单价

单位：元/m²

建筑结构 装修等级	框架	砖石混	砖木	土木	钢结构
较好	1400	1280	900	850	750
一般	1250	1150	750	700	650
主体无装修	1050	1000	650	600	400

备注：

1. 钢结构的认定标准：承重柱应是混凝土柱或钢管柱、工字钢、槽钢立柱，机砖或空心砖围护墙，屋面为彩钢板，跨度8米以上，跨度超过8米，每增加5米按房屋补偿价增加5%给予补偿。
2. 厂房层高超过4米的，超过部分，按房屋补偿价增加5%给予补偿（详见附件表三）【公式： $[(\text{实际高度}-4\text{米}) \times 5\%] \times \text{补偿单价}$ 】。层高计算从室内地面至檐口计算高度。

附件四

搬迁费和临时安置费标准

项目	搬迁费 (元/m ² ·次)			临时安置费(元/ m ² ·月)
	住宅	店面	工厂仓库	
标准	5	6	6	住宅
				8

附件五

设备搬迁补助标准

设备名称	补助单价
2-5 吨	500—1000 元/台
5-10 吨	1100—2000 元/台
10-15 吨	2100—3000 元/台
15 吨以上	4000 元/台
行吊	6000 元/台

备注：被征收人对上述搬迁费的补偿标准有异议的，可以由依法选定的房地产价格评估机构对搬迁费进行评估，评估结果作为补偿依据。

附件六

被征收住宅装修分类及补偿单价表

金额单位：元/m²

类别	补偿金额	主要特征
一档	600	<p>外墙三面以上条形瓷砖、砌清水砖或同档次外墙装饰；</p> <p>塑钢或铝合金窗，不锈钢防盗网；</p> <p>入户门为防盗门，室内实木门；</p> <p>楼梯为实木扶手，知名品牌缸砖或同档次石板材踏步；</p> <p>楼地面为知名品牌缸砖或木地板、花岗岩；</p> <p>内墙面为ICI涂料粉刷、木墙裙、局部贴墙纸，局部有造型；</p> <p>天棚为木吊顶、四周角线，带灯座（较豪华）；</p> <p>室内设有不可移动组合式壁柜；</p> <p>厨房楼地面缸砖、花岗岩，瓷砖墙面，铝塑板吊顶，整体橱柜；</p> <p>卫生间楼地面防滑砖，瓷砖墙面，铝塑板吊顶，知名品牌卫生洁具；</p> <p>水电设备齐全；</p>

二档	500	<p>外墙两面以上条形瓷砖、砌清水砖或同档次外墙装饰； 塑钢或铝合金窗，防盗网；</p> <p>入户门为铁门，室内木质门或其他同档次室内门； 楼梯为普通扶手，普通缸砖或同档次石板材踏步； 楼地面为普通花岗岩或缸砖；</p> <p>内墙面为ICI涂料粉刷、瓷砖墙裙，木质墙裙，局部有造型；</p> <p>天棚为木吊顶或涂料粉刷天棚，带灯座；</p> <p>室内设有部分不可移动壁柜；</p> <p>厨房楼地面地板砖，瓷砖墙面，普通吊顶，普通橱柜； 卫生间楼地面防滑砖，瓷砖墙面、普通吊顶，普通卫生洁具；</p> <p>水电设备齐全。</p>
三档	400	<p>外墙一面以上条形瓷砖、砌清水砖或同档次外墙装饰； 铝合金窗；</p> <p>入户门为铁门，室内木质门或其他同档次室内门； 楼梯为普通扶手，普通缸砖或同档次石板材踏步； 楼地面为普通瓷砖；</p> <p>内墙面普通涂料粉刷；</p> <p>天棚为涂料粉刷，四周角线，普通照明灯；</p> <p>厨房楼地面地板砖，墙面部分瓷砖，普通吊顶，普通灶台；</p>

		<p>卫生间楼地面防滑砖，墙面部分瓷砖，普通吊顶，普通卫生洁具；</p> <p>水电设备齐全。</p>
四档	300	<p>外墙水泥砂浆勾缝；</p> <p>木窗；</p> <p>入户门为铁门，室内普通门；</p> <p>楼梯普通缸砖或同档次石板材踏步；</p> <p>楼地面为普通瓷砖；</p> <p>内墙面普通涂料粉刷；</p> <p>天棚为普通涂料粉刷，简易照明；</p> <p>厨房楼地面普通瓷砖，墙面粉刷，简易灶台；</p> <p>卫生间楼地面普通防滑砖，墙面部分瓷砖，简易卫生洁具；</p> <p>水电设备齐全。</p>
五档	200	<p>外墙水泥砂浆勾缝；</p> <p>木窗；</p> <p>入户门为简易铁门、室内简易门；</p> <p>楼地面为普通瓷砖或斗底砖；</p> <p>内墙面及天棚简单粉刷或部分粉刷；</p> <p>厨房简易灶台，卫生间简易洁具；</p> <p>简单水卫电照。</p>

六档	0	毛坯房
<p>备注：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 区分装修档次应根据材料档次、做工精细度等因素综合判断。2. 选择全部货币补偿方式的，装修价值可享受 20% 货币补偿方式奖励。 <p>选择分户评估的，不再享受奖励。</p>		

附件七

其他附属物项目补偿单价表

一、房屋附属物				
项目	种类	计算单位	单价(元)	说明
井	条石	立方米	250-300	
	砖	立方米	200-250	
	乱石	立方米	180-250	
	土井	立方米	100-150	
	水泥墙	立方米	150-200	
	民用机井	米	180	根据实际深度计算
	农田灌溉用 机井	个	5000-10000	指口径在8米以上的
	废井	口	200-500	
门	电动门	平方米	600	室外围墙全封闭, 其中电机每台补偿 1200元
	不锈钢门	平方米	600	
	镀锌板门	平方米	260	
围墙	土	立方米	25-35	
	砖石混	立方米	80	
	空心砖	立方米	150-200	
	乱石	立方米	150-180	
	条石	立方米	250-300	

	砖	立方米	320-380	
挡土墙	乱毛石	立方米	70	
	条石	立方米	200-250	
庭埕	石板	平方米	80-100	应分“大铺”、“中铺”、“碎铺”不同价值计算补偿
	砖	平方米	80-100	
	水泥	平方米	50-80	
炉灶	土	个	200	按炉口计补偿
	砖	个	250-350	分别有带烟囱的双连灶、无烟囱双连灶、单口灶等
	瓷贴	个	400-500	按炉口计补偿
	上柜	米	350	厨房成套整体灶台
	下柜	米	600	
	焙灶	个	300	用于烘焙龙眼、荔枝等
菜台	水泥面菜台	平方米	30	
	贴瓷砖菜台	平方米	50	
水池 水柜	抹水泥砖	个	80-100	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	100-150	
	洗手盆	个	350	花岗岩、大理石宽式台面的
厕所	茅厕	间	600	室外
	三化厕	个	1500	适用民宅
	公厕	平方米	500	室外
	蹲位	个	100	室内

	坐盆	个	200	室内
水塔	普通	个	400-600	
	不锈钢	个	500-800	
	砖混	个	800	3吨以下
	砖混	个	1300	3-6吨
	混凝土	个	1300	小3吨及以下
	混凝土	个	1800	中6吨以下
	混凝土	个	2800	大6-10吨
	混凝土	立方米	300	10吨以上
变压器	按供电部门安装价格补偿, 应提供发票			迁移的, 按供电部门的迁移费补偿, 应
	功率(千伏)	单位	补偿金额(万)	缴款票据已遗失, 但能提供相关变压器 安装合同或有关证明材料的
	50	台	10	
	100	台	12	
	160	台	13	
	200	台	13.5	
	250	台	14	
三相电	20A	台	1520	应提供电力部门相应的发票或证明材 料或以电力部门的发票金额进行补偿
	40A	台	3040	
	60A	台	4560	
其他	阁楼、风楼及 附属物	平方米	250-300	和房屋同时建造且层高 $H < 2.2m$
	木制大壁橱	米	300-1000	高度应不低于 1.5 米

浴室	间		指室外单独建造
柴间	平方米	50	室外搭设（包括什物储藏间）
化粪池	立方米	400	适用企业
沼气池	立方米	600	适用企业
太阳能	台	2000-3000	指迁移费用
空气能	台	5000	指迁移费用
电话移机	部	150	需提供发票等证明材料
有线电视	部	800	需提供发票等证明材料
宽带移机	部	200	需提供发票等证明材料
空调移机	台	150	
水表开户	户		以自来水公司开户相应的发票或证明
电表开户	户		以电力公司开户相应的发票或证明材 料进行补偿
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
视频监控迁 移费	个	300	按监控探头数量计算
室外楼梯 （铁）	台阶	80	不锈钢参照
有围护晒台	平方米	150	
滴水	平方米	380	指设计入建筑面积部分

	牲畜用房	平方米	30-50	指室外猪、牛、鸡、羊舍等
	路灯	杆	300	指庭院或露台照明的带有灯杆的灯
	果杂树	株		按照征地标准执行

二、简易搭盖（临时建筑）

序号	类别	单价（元/m ² ）	说明
1	主架为竹（木），屋面为油毛毡	40-60	高 3m 以上
2	墙体为机砖、空心砖、木层架、屋面为油毛毡（石	120-150	墙高 3m 以上，简单装修可以住人。
3	铁支架、角铁屋架，屋面为彩钢板，无围护的搭盖	150-200	墙高 3m 以上，简单装修可以住人。
4	墙体为机砖、空心砖、角铁屋架，屋面为铁皮	200-240	墙高 3m 以上，简单装修可以住人。
5	工业厂房类的简易建筑，四周砖墙体或铁皮围或方石，钢屋面或石棉瓦或砖瓦，屋架及承重架为轻	250-300	层高 4 米以下
6	活动板房	300	
7	钢结构大棚	50	

