

泉州市丰泽区人民政府文件

泉丰政综〔2024〕42号

泉州市丰泽区人民政府关于丰泽区东海金崎片区改造项目（二期）房屋征收决定的通告

因丰泽区东海金崎片区改造项目（二期）建设需要，为加快完善城市基础设施，改善人居环境，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》（省政府令第138号）、《泉州市国有土地上房屋征收与补偿规定（2019年修订）》（泉政文〔2020〕6号）等有关规定，本人民政府依法作出了关于丰泽区东海金崎片区改造项目（二期）房屋征收决定（泉丰政综〔2024〕41号），现将丰泽区东海金崎片区改造项目（二期）征收范围内征收事项通告如下：

一、征收项目名称：丰泽区东海金崎片区改造项目（二期）

二、征收范围：东至经十五路、泉州师院第二附属小学，西至金崎片区改造项目（一期）红线东侧，南至十二宴（二期）、港湾街，北至东海大街、马可波罗花园南侧。具体范围详见《泉州市丰泽区人民政府关于确定丰泽区东海金崎片区改造项目（二期）房屋征收范围的通告》（泉丰政综〔2023〕176号）。

三、房屋征收部门：泉州市丰泽区住房和城乡建设局，电话：0595-22584133。

四、房屋征收实施单位：泉州市丰泽区人民政府东海街道办事处，电话：0595-22900068。

五、签约期限：住宅、未经登记经营性用房签约期限自2024年4月20日起至2024年5月31日止，签约期限开始前被征收人可提前签约并腾空房屋，提前签约并腾空的被征收人统一与在2024年4月20日签约并腾空的被征收人同一批次抽取选房证顺序号；工业用房签约期限自2024年4月20日起至2024年6月30日止。具体签约事宜由房屋征收实施单位办理。

六、最后搬迁期限：住宅、未经登记经营性用房搬迁期限至2024年8月31日止；工业厂房搬迁期限至2024年9月30日止。

七、房屋征收补偿方案：详见附件《丰泽区东海金崎片区改造项目（二期）房屋征收补偿安置实施方案》。

八、因国有土地上房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

九、咨询地点：丰泽区东海金崎片区改造征收工作指挥部，丰泽区人民政府东海街道办事处。

十、被征收人对《关于丰泽区东海金崎片区改造项目（二期）房屋征收决定》（泉丰政综〔2024〕41号）不服的，可在本通告发布之日起60日内向泉州市人民政府申请行政复议，或在本通告发布之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。

附件：《丰泽区东海金崎片区改造项目（二期）房屋征收补偿安置实施方案》

泉州市丰泽区人民政府

2024年4月10日

（此件主动公开）

丰泽区东海金崎片区改造项目（二期）房屋征收补偿安置实施方案

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）、《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）、《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）等相关法律、法规及配套政策，结合本区域实际情况，制定本方案。

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：本次征收范围东至经十五路、泉州师院第二附属小学，西至金崎片区改造项目（一期）红线东侧，南至十二宴（二期）、港湾街，北至东海大街、马可波罗花园南侧，详见《泉州市丰泽区人民政府关于确定丰泽区东海金崎片区改造项目（二期）房屋征收范围的通告》（泉丰政综〔2023〕176 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。由房屋征收部门与被征收人签订征收补偿安置协议。

(三)补偿方式：包括货币补偿、定向定价商品房安置模式、产权调换、房票补偿四种方式。其中，本方案中的货币补偿方式仅指房屋征收部门以向被征收人支付货币形式完成补偿，不包括定向定价商品房安置模式。

1.住宅。鼓励被征收人全部选择房票补偿或货币补偿。选择货币补偿或房票补偿的，必须权属清楚。凡权属不清或有产权纠纷的，不得采用货币补偿或房票补偿。

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.违法违章建筑补偿方式按有关规定处理。

(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

泉州市丰泽区人民政府东海街道办事处

第三条 签约期限

以丰泽区人民政府发布的《丰泽区东海金崎片区改造项目（二期）房屋征收决定通告》规定的时间为准。

第四条 安置地点

在东梅社区辖区范围内指定区域新建定向定价商品房。新建定向定价商品房建设标准符合国家相关住宅建设规范并通过验收。

第五条 选房办法

按“先签订协议并搬迁腾空，先选房”原则确定选房顺序号。若同一日内有两户或两户以上房屋完成签约并搬迁腾空，择日以公开拈阄方式确定先后顺序。选择定向定价商品房安置模式或产权调换方式的，发放《选房证顺序号》，按顺序选房并签订选房协议；选择房票补偿部分的，发放属地政府统一印制的《房票（初始）》，被征收人根据房票使用规则依法使用。

第六条 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）规定确定本方案的补偿参考价，作为与被征收人协商补偿的依据。选择定向定价商品房安置模式或产权调换方式的，根据本方案结算差价。

(二)分户补偿评估。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和定向定价商品房价值进行评估,评估结果作为补偿依据,但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,不享受本方案中定向定价商品房优惠结算价,并计算、结清被征收房屋价值与用于购换房屋价值之间的差价。

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

第七条 被征收住宅产权手续认定办法

(一) 已登记的住宅的认定和处理办法

已登记的住宅:指持有有效土地使用权证及房屋所有权证、或不动产权证的住宅,按其证载面积计算补偿安置。

(二) 未经登记的住宅的认定和处理办法

未经登记的住宅严格按照市政府《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,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

证》记载的住宅；

(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；

(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；

(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；

(5) 持有市、区土地清查手续及发票（原件）的住宅；

(6) 征收属市（县、区）政府建设项目二次安置自建的住宅；

(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；

(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。

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，被征收人在征收决定规定的签约期限内签订协议并搬迁

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，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一律不予补偿，其建筑用地按征地标准予以补偿。

第八条 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，按其证载面积进行计算补偿。

第九条 未经登记经营性用房的认定和处理办法

未经有权机关批准，将住宅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。未经登记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。

第十条 厂房、仓库及其他配套用房的认定和处理办法

- （一）持有有效土地使用权证及房屋所有权证或不动产权证

的企业用房，按其证载面积计算补偿（详见附件三）。

（二）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补偿面积。

（三）2004年10月1日后基建且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

第十一条 购换面积认定处理总则

（一）被征收住宅可购换面积：根据等价原则，实行有条件的限量购换，按被征收房屋经认定的可补偿面积的价值补偿（选择定向定价商品房安置模式或房票补偿的，包括货币补偿的20%奖励），确定可购换面积。

1. 持有合法产权手续的房屋，可以按其证载面积确定可购换面积；

2. 未持有合法所有权登记手续的房屋，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”控制可购换面积，可购换面积以450 m²为限（含选择房票补偿的面积），超过部分一律实行货币补偿或材料费补贴。

（二）可购换面积在240 m²以内的，被征收人可选择定向定价商品房安置或产权调换安置；可购换面积超过240 m²的，被征

收人应当选择房票补偿或货币补偿。选择房票补偿的，被征收人用于房票补偿的可购换面积不得少于 80 m²（含 80 m²）。

第十二条 货币补偿办法

（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。被征收人可以选择基准价格补偿，也可以要求进行分户评估，结合房屋权属情况计算货币补偿金额。

（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分类标准如下：

1. 自建住宅的补偿标准

自建住宅相应补偿单价按附件一计算，装修补偿单价按附件六计算。

2. 未经登记经营性用房的补偿标准

未经登记经营性用房根据认定的经营性用房面积按自建住宅相对应类型、结构标准补偿。对按期签约并搬迁腾空的，增加给予一次性终止经营补贴，补贴标准为主干道 1800 元/m²、次干道 1500 元/m²。

（三）货币补偿奖励办法

被征收人全部选择货币补偿，且按期签订协议并完成搬迁腾空的，按经认定的可补偿面积给予被征收住宅价值补偿 20% 的选

择货币补偿奖励。

(四) 货币补偿结算办法

选择货币补偿,其货币补偿款自签约并按约定时间腾空搬迁后,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。

第十三条 定向定价商品房安置办法

(一) 基本原则

按照本方案第十一条、第十二条确定被征收住宅补偿价值和可购建筑面积。被征收人按照本方案规定价格购买指定区域内定向定价商品房。

(二) 定向定价商品房优惠办法

1. 本项目指定区域新建定向定价商品房评估基准价为 13191 元/m²。被征收人在签约期限内签订协议并按时搬迁腾空的,按 10447 元/m²优惠结算。

2. 因可购定向定价商品房住宅户型、结构等原因,超过可购建筑面积部分在 20 m²以内(含 20 m²),按 10447 元/m²计算;超过 20 m²(不含 20 m²)以上的部分,一律按选房时的市场价结算。

(三) 定向定价商品房安置结算办法

选择定向定价商品房安置模式的,购房款按可购买面积实行

留存。剩余部分自签约并按时腾空搬迁后，一次性发放，计算公式=被征收房屋货币补偿款-可购买面积×优惠结算价。

第十四条 产权调换办法

(一) 基本原则

实行“等价置换，差价互补”，即以被征收房屋评估基准价值和用于产权调换的定向定价商品房源的评估基准价值实行置换，并结算差价。

(二) 产权调换结算办法

1. 被征收人选择产权调换的，按本方案第十一条确定可调换面积不再设置优惠措施，按本项目指定区域新建定向定价商品房评估基准价 13191 元/m² 结算差价。

2. 被征收人签约并搬迁腾空后，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搬迁奖励。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. 因可购定向定价商品房住宅户型、结构等原因，超过应安置建筑面积部分在 20 m² 以内（含 20 m²），按 13191 元/m² 计算；超过 20 m²（不含 20 m²）以上的部分，一律按选房时的市场价结算。

第十五条 房票补偿办法

(一) 基本原则

房票补偿是将被征收人的补偿权益货币量化以房票形式发

放给被征收人，由被征收人持房票购买指定房源房屋实现安置。

（二）房票价值及奖励办法

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）。

1. 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。

2. 对持票人在规定期限内购买指定房源的，按选择房票面积给予4093元/平方米的购房奖励。

（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。

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

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

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

2. 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，房票在有关部门的监管下允许授权一次。房票面积部分转让的，在选购前述地区需摇号房地产项目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。房票授权后，初始房票和授权房票房票面积均应 $\geq 40\text{ m}^2$ 。

(五) 使用期限

使用期限：24 个月。即自初始房票出票之日起至商品房买卖合同网签备案之日止。被征收人超出征收决定规定的签约期限签约的，房票使用期限以征收决定规定的签约期限届满之日起算。

(六) 房票结算

1. 房票持有人在新建商品房买卖合同网签备案后或存量房(二手房)转移登记后可在 3 个工作日内到丰泽区房票服务窗口提出购房款资金拨付申请。

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，被征收人可向丰泽区房票服务窗口申请按剩余房票票面金额(含购房奖励)兑付；未达到上述比例或未在规定期限内使用房票的，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）相关规定

1. 使用房票购房的，可按照《泉州市住房和城乡建设局转发福建省住房和城乡建设厅关于推行房屋征收补偿房票安置的通知》（泉建综〔2023〕90号）的相关规定执行；

2. 房票房源选购规则按《征收项目综合动态评价体系实施细则（试行）》文件的有关条款执行。

（八）房票房源

房票房源楼盘、楼层、套型、面积等信息由征收部门统一发布。房票房源以实时更新的数据为准。

第十六条 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，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时搬迁的，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

第十七条 厂房、仓库及其他配套用房的补偿标准

按认定可补偿面积和附件三的标准计算货币补偿金额。

第十八条 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。

第十九条 奖励措施

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

2. 对持有合法用地国有（或集体）出让、划拨土地或取得泉州市政府、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

第二十条 住宅搬迁奖励

被征收人在签约期限内签订协议并搬迁的，给予每产权户最高 5 万元的按时搬迁奖励。

第二十一条 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，选择货币补偿的，发放一次搬迁费；选择定向定价商品房安置、产权调换或房票补偿的，发放两次搬迁费。搬迁费单次不足 1000 元/户的，按 1000 元/户·次计算。析产的不再享受搬迁费保底。

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/m²·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自行处置，按附件五给予搬迁费；对本方案中搬迁费有异议的，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。

第二十二条 住宅的过渡方式

实行发放临时安置费，由被征收人自行过渡。

第二十三条 住宅临时安置费标准

(一) 临时安置费标准为 8 元/m²·月。选择产权调换或定向定价商品房安置的，按实际选择购换面积计算，临时安置费发放自被征收人签订协议并腾空房屋之日起算，至征收部门通知交房之日止；选择房票补偿、全部货币补偿或现房产权调换的，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，选择产权调换或定向定价商品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定向定价商品房面积（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定向定价商品房面积（不含扩购）重新核准临时安置费；未超过优惠标准的仍按原标准执行。

第二十四条 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

第二十五条 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，由作出房屋征收补偿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

第二十六条 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。

第二十七条 适用范围

本方案自征收决定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。

本方案只适用丰泽区东海金崎片区改造项目（二期）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，提请丰泽区东海金崎片区改造征收（二期）工作指挥部研究确定。

第二十八条 本方案解释权归丰泽区住房和城乡建设局。

附件一

被征收自建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	13059	10883	8706	7835	7400
砖混	12667	10557	8445	7600	7178
石混	12406	10339	8271	7443	7030
砖木、石木、 石、土木	12145	10121	8097	7287	6882

备注：

1. 本表所列单价包含土地、建筑物等，不包含装修价值，装修补偿另计。

2. 本表所列单价不包含按时搬迁奖励、货币补偿方式奖励及购房补助。

3. 本表所列单价是指合法用地审批手续的房屋。用地或基建审批手续不完整的房屋，应先按对应折率确认其可补偿面积后，再计算货币补偿价值。

附件二

被征收各类住宅材料费补贴单价表

单位：元/m²

装修等级 \ 结构	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

装修等级 \ 建筑结构	框架	砖石混	砖木	土木	钢结构
较好	1502	1382	1002	952	750
一般	1352	1252	852	802	650
主体无装修	1152	1102	752	702	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：〔（实际高度-4米）×5%〕×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	企业厂房	
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； 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； 内墙面为ICI涂料粉刷、瓷砖墙裙，木质墙裙，局部有造型； 天棚为木吊顶或涂料粉刷天棚，带灯座； 室内设有部分不可移动壁柜； 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； 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； 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； 内墙面普通涂料粉刷； 天棚为涂料粉刷，四周角线，普通照明灯； 厨房楼地面地板砖，墙面部分瓷砖，普通吊顶，普通灶台； 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； 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

备注：

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。选择分户评估的，不再享受奖励。

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, 应提供发票和合同等材料			迁移的, 按供电部门的迁移费补偿, 应提供发票等证明材料
	功率(千伏)	单位	补偿金额(万元)	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
	集装箱	个	800-1000	搬迁费

其他	屋面琉璃瓦	平方米	540	
	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		以自来水公司开具相应的发票或证明材料进行补偿
	电表开户	户		以电力公司开具相应的发票或证明材料进行补偿
	天然气开户	户		以天然气公司开具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），屋面为油毛毯	40-60		
2	墙体为机砖、空心砖、木层架、屋面为油毛毯（石棉瓦）	120-150	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	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	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，屋架及承重架为轻型构架	250-300	墙高 3m 以上	
6	活动板房	300		
7	钢结构大棚	50		

