

泉州市洛江区人民政府文件

泉洛政地〔2023〕10号

泉州市洛江区人民政府关于洛江中部功能区 新阳片区更新改造项目土地房屋征收 补偿安置实施方案征求意见的通告

因洛江中部功能区新阳片区更新改造项目建设需要，拟征收洛江中部功能区新阳片区更新改造项目征收范围内土地房屋及其附属物（具体以征收范围图为准）。根据《中华人民共和国土地管理法》，参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关规定，结合本区域实际情况，并组织有关部门对洛江中部功能区新阳片区更新改造项目土地房屋征收补偿安置实施方案进行了论证，现予以公布，征求公众意见。

一、征收范围

详见洛江中部功能区新阳片区更新改造项目征收范围图。

二、征收目的

本次征收土地房屋用于洛江中部功能区新阳片区更新改造项目，为政府组织实施的成片开发建设，属公共利益需要，符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定。

三、土地房屋现状

项目需征收土地约 471105.8 平方米，需征收房屋 247 栋，征收房屋建筑面积约 9.5 万平方米（上述数据为前期调查摸底数据，具体以实地测绘和补偿登记为准）。

四、补偿标准、安置方式等事项

详见《洛江中部功能区新阳片区更新改造项目土地房屋征收补偿安置实施方案（征求意见稿）》（附件 1）。

五、征求意见期限

自 2023 年 9 月 1 日至 2023 年 10 月 1 日（不少于 30 日）。

六、异议反馈

被征收人如需提交意见，应在征求意见期限内，以书面形式提交或信函方式寄至征收实施单位洛江区双阳街道办事处，同时附带本人身份证明和房屋权属书证材料（或房屋所在地基层组织出具的证明）。

七、补偿登记

本项目所涉及的土地房屋被征收人应在规定的签约期限内到征收实施单位洛江区双阳街道办事处办理补偿登记。

联系单位：洛江区人民政府双阳街道办事处

联系人： 小黄 联系电话： 15959958661

联系地址： 洛江新阳片区征迁工作指挥部（双阳街道恒泰路
60-20 号）

特此通告。

附件： 洛江中部功能区新阳片区更新改造项目土地房屋征收
补偿安置实施方案（征求意见稿）

泉州市洛江区人民政府

2023 年 9 月 1 日



（此件主动公开）

附件

洛江中部功能区新阳片区更新改造项目 土地房屋征收补偿安置实施方案

(征求意见稿)

为积极推进洛江中部功能区新阳片区城市更新改造项目的实施，加快基础设施和公共服务设施建设，营造良好的人居环境，维护公共利益，保障被征收土地房屋所有权人的合法权益，妥善做好被征收人的补偿工作，征收人遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则，确保整体征收与补偿工作顺利进行。根据《中华人民共和国土地管理法》，参照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》《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、法规及配套政策规定，结合本区域实际情况，制定本方案。

第一部分 总则

一、征收范围

本次征收范围涉及洛江区双阳街道新阳社区，东至万虹路，西至阳光北路，南至洛江区第二实验幼儿园，北至黑峰山南侧经七路（规划），土地总面积约 706.7 亩。具体以洛江区人民政府政府出具并经泉州市自然资源和规划局审核的征收范围为准，详见

《泉州市洛江区人民政府关于洛江中部功能区新阳片区更新改造项目土地房屋征收预公告》（泉洛政地〔2023〕5号）。

二、征收补偿对象

凡在本征收范围内被征收土地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补偿安置协议。

三、补偿方式

（一）住宅补偿方式：包括货币补偿、定向定价商品房安置模式、产权调换三种方式。鼓励被征收人选择全部货币补偿。选择货币补偿的，必须权属清楚。凡权属不清或有产权纠纷的，必须实行定向定价商品房安置模式或产权调换。

（二）征收“住改非”房屋（经营性用房）一律按住宅房屋给予补偿安置。

（三）产权清楚的被征收住宅面积在 30 m²以下（含 30 m²）的，原则上只能选择货币补偿（不再享有本项目新建房源的购买资格）。

（四）征收厂房、仓库及其它配套用房实行货币补偿，标准见附件 4。

（五）征收房屋附属物、简易搭盖（临时建筑）一律实行货币补偿，补偿标准见附件 6。

（六）商业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。

（七）拆除违法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部门颁发的合法有效文件为依据。

五、面积测算依据

（一）房屋面积按现状实地测量计算，选房时定向定价商品房面积按图纸测算，交房时按产权登记面积结算。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。

（二）对方案中所列价格无异议、在征收决定公告规定的期限内签订协议并按时搬迁腾空的，其被征收房屋除按国家现行的房地产测量规范计算建筑面积外，有下列情况的可按下述优惠方法计算征收面积：

1. 平屋外墙至滴水线的水平投影面积部分，可按 50% 计算征收面积。

2. 平屋的天井按 50% 计算征收面积。

3. 利用坡屋顶空间作为阁楼的建筑，层高超过 2.2 米（含）的，按 100% 计算征收面积；楼底高度在 2.2 米（不含）以下，阁楼层高在 1.6 米（含）以上的部分按 50% 计算征收面积（层高在 1.6 米以下的部分按附属物给予补偿）。

4. 通往屋顶的风楼，层高超过 2.2 米（含）的，按 100% 计算征收面积；层高在 2.2 米（不含）以下、1.6 米（含）以上的部分按 50% 计算征收面积（层高在 1.6 米以下的部分按附属物给予补偿）。

5. 层数计算。对于被征收房屋顶层建筑面积超过底层建筑面积 1/3（不含）的，顶层列入总层数计算。

（三）对本方案中所列价格有异议而未达成协议的，其被征收房屋建筑面积按国家现行房地产测量规范计算，不再适用上述计算面积的优惠方法。

六、征收组织实施机构

1. 土地房屋征收部门：泉州市洛江区自然资源局、泉州市洛江区住房和城乡建设局

2. 征收实施单位：泉州市洛江区人民政府双阳街道办事处。

七、签约期限

以泉州市洛江区人民政府发布的《洛江中部功能区新阳片区更新改造项目土地房屋征收决定通告》规定的时间为准。

八、工作流程

基本流程分为入户宣传、对未经登记的建筑进行调查认定处理、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、选取定向定价商品房、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。

九、安置地点

在洛江区双阳街道新阳社区辖区范围内就近指定区域新建的定向定价商品房，定向定价商品房建设标准符合国家相关住宅规范并通过验收。

十、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》，换取《征收补偿选房证顺序号》。若同一日内有两户或两户以上房屋完成签约搬迁，以公开拈阄方式确定先后顺序。安置时被征收人凭“房屋征收补偿安置证顺序号”按顺序选房，分别签订安置补充协议。

十一、被征收房屋及定向定价商品房源补偿价格的确定

（一）被征收房屋补偿基准价格：公开选定 5 家具有相应资质的评估机构，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。选择定向定价商品房或产权调换的，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。选择分户评估且选择定向定价商品房安置模式或产权调换的，还应同时对定向定价商品房价值进行评估，并计算、结清被征收房屋价值与购换房屋之间的差价，不再享受本方案规定的优惠奖励。

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

十二、手续完整的住宅房屋认定处理办法

(一) 已登记的住宅房屋，指持有有效土地使用权证、房屋所有权证（或不动产权证）的住宅房屋，按其所载面积计算补偿安置面积。

(二) 未经登记的住宅房屋，符合“一户一宅”对象的，其建筑有下列情形之一的，三层（含三层）以下的建筑可视为手续完整，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、管区）、公社（乡镇、农场）批准同意基建的住宅房屋；

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. 2014 年 9 月 18 日后补办基建审批手续的住宅房屋。

9. 持有乡镇（街道、农场）、村（居、管区）审核同意基建用地手续并缴纳土地相关费用的房屋。

十三、未经批准的住宅房屋认定处理办法

（一）对于符合“一户一宅”对象的，被征收人在征收决定规定的签约期限内签订协议并搬迁腾空的，可本着尊重历史的原则，按建设年限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》实施前建设的，按同意基建用地范围内建筑面积 100%给予补偿。

2. 1987 年 1 月 1 日至 1995 年 12 月 25 日前建设的房屋，按同意基建用地范围内建筑面积 95%给予补偿；

3. 1995 年 12 月 25 日至 2004 年 10 月 1 日前建设的房屋，按同意基建用地范围内建筑面积 90%给予补偿；

4. 2004 年 10 月 1 日—2008 年航拍图（数字化地图）前建设的房屋，按同意基建用地范围内建筑面积 80%给予补偿。

5. 2008 年航拍后—2014 年 9 月 18 日前建设的，按同意基建用地范围内建筑面积 70%给予补偿。

6. 2014 年 9 月 18 日—2017 年 12 月 31 日前建设的，按同意基建用地范围内建筑面积给予相应的建筑材料费补贴。

7. 2018 年 1 月 1 日（含）以后的违建住宅房屋一律不予补偿，其建筑用地按当地征地标准予以补偿。

第三部分 住宅补偿安置及优惠奖励办法

十四、安置面积认定处理总则

（一）本方案货币补偿方式仅指房屋征收部门以向被征收人支付货币的形式完成补偿，不包括定向定价商品房安置模式。

（二）新建定向定价商品房可购换面积，按经认定的被征收住宅房屋价值补偿和装修补偿总价（选择定向定价商品房安置模式包括货币补偿 20%奖励）计算。

1. 持有房屋所有权证（房屋不动产权证）的房屋，可以按其房屋所有权证（不动产权证）所载面积确定可购换面积；

2. 未持有房屋所有权证（房屋不动产权证）或没有手续的房屋，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规有关规定，严格按“一户一宅”控制可购换面积，最高不超过 450 m²（含 450 m²），其余被征收房屋认定可补偿面积一律实行货币补偿。

十五、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、装修补偿、货币补偿奖励、搬迁费、临时安置补助费及其它奖励等。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，但其不能享受本方案规定的优惠奖励。

（二）货币补偿标准

采取基准价格补偿的，被征收房屋货币补偿标准如下：

1. 自建住宅房屋的补偿标准

按经认定的可补偿面积、房屋价值补偿单价和室内外装修档次不同情况，按附件 1、附件 2 所列标准进行补偿。即：

房屋货币补偿金额=（房屋价值补偿单价+室内外装修补偿单价）×房屋可补偿面积。

其中房屋价值补偿单价为综合单价，包含房屋占地和房屋建筑补偿单价。

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。

（三）货币补偿优惠奖励办法

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腾空的被征收人，按经认定的可补偿面积给予被征收房屋价值补偿和装修补偿总价 20% 的货币补偿方式奖励。即：

房屋货币补偿奖励金额=（房屋价值补偿单价+室内外装修补偿单价）×20%×房屋可补偿面积。

（四）结算办法

被征收房屋货币补偿总额包括被征收房屋价值补偿、装修补偿、货币补偿奖励、搬迁费、临时安置补助费及其它奖励等，自被征收人签约并按时搬迁后一次性发放。

十六、定向定价商品房安置模式

（一）购买办法

本项目指定区域新建定向定价商品房评估基准价为 8152 元/ m^2 。被征收人选择定向定价商品房安置模式的，按照本方案第十四条、第十五条确定被征收房屋货币补偿金额和可购买建筑面积，在签约期限内签订协议并按时搬迁腾空的，可购买面积按 6409 元/ m^2 优惠结算。被征收人应按最接近可购买面积的原则选房，因定向定价商品房住宅户型、结构等原因，超过所购建筑面积部分在 5 m^2 以内（含 5 m^2 ）的，按优惠价 6409 元/ m^2 计算；在 5 m^2 （不含 5 m^2 ）~ 10 m^2 （含 10 m^2 ）的，按 6609 元/ m^2 计算；在 10 m^2 （不含 10 m^2 ）~ 20 m^2 （含 20 m^2 ）的，按 6909 元/ m^2 计算；超过 20 m^2 （不含 20 m^2 ）以上的部分，一律按开发商销售价结算。

（二）结算办法

定向定价商品房购房款按可购买面积实行留存。被征收房屋货币补偿总额（不含购买面积部分的临时安置补助费）扣除留存款项后，剩余部分及第一期临时安置补助费，自签约并按时搬迁腾空后一次性发放。

十七、产权调换办法

（一）置换办法

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房源的评估基准价值实行置换，并结算差价。

被征收人选择产权调换的，按本方案第十四条确定可调换面积，按本项目指定区域新建定向定价商品房评估基准价 8152 元/ m^2 结算差价。被征收人应按最接近可调换面积的原则选房，因产权调换房屋户型、结构等原因，被征收房屋超过可调换建筑面积部分在 20 m^2 以内（含 20 m^2 ），按 8152 元/ m^2 计算；超过 20 m^2 （不含 20 m^2 ）以上的部分，一律按开发商销售价结算。

（二）结算办法

被征收人签约并按时搬迁后，先发放搬迁费、第一期临时安置补助费和按期搬迁奖励等。被征收人应缴的补差价（包括扩购价、层次差价）待选房后一并结算，并在规定期限内付清。

十八、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 \div 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 搬迁费、临时安置补助费标准

十九、搬迁奖励

在征收公告规定的期限内签订协议并搬迁腾空的被征收人，给予计算以下奖励：

1. 被征收房屋面积在 80 m^2 （含 80 m^2 ）以上的，在签约期限内签订协议并搬迁腾空的，每个产权户给予奖励 5 万元；
2. 被征收房屋面积在 80 m^2 以下的，在签约期限内签订协议并搬迁腾空的给予 625 元/m^2 奖励。

二十、搬迁费标准

按经认定的可补偿面积计算，搬迁费标准为 $5\text{ 元/m}^2\cdot\text{次}$ 。被征收人选择货币补偿且不购买新建定向定价商品房，发放一次搬迁费；被征收人选择购换定向定价商品房或产权调换的，再发放一次搬迁费。搬迁费单次不足 1000 元/户 的，按 $1000\text{ 元/户}\cdot\text{次}$ 计算。对于析产的不给予享受保底。

二十一、住宅的过渡方式

由被征收人领取临时安置补助费自行过渡。

二十二、住宅临时安置补助费

（一）临时安置补助费标准

1. 临时安置补助费标准为 $7\text{ 元/m}^2\cdot\text{月}$ 。选择定向定价商品房或产权调换的，按实际选择可安置面积计算，自被征收人签订协议并腾空房屋之日起至征收实施单位通知交房之日止；临时安置

补助费不足 1400 元/月·户的，按每月每户 1400 元发放。选择全部货币补偿的，一次性给予 6 个月的临时安置补助费。

2. 除不可抗力外，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补助费。享受临时安置补助费每月每户 1400 元保障的，遇逾期安置的，若按经认定的可补偿面积双倍计算，临时安置补助费超过以上保障标准的，按经认定的可补偿面积重新核准临时安置补助费；不超过保障标准的仍按原标准执行，不予双倍补助。

3. 选择购换定向定价商品房或产权调换的，若被征收人按规定要求办理入户安置手续的，另发放 3 个月临时安置补助费；若被征收人未按通知要求办理入户安置手续的，从第二个月起，不再发放临时安置补助费。

第五部分 未经登记经营性用房、各类土地、企业 厂房、仓库及其它配套用房补偿办法

二十三、未经登记经营性用房补偿办法

（一）未经批准或登记，擅自改变用途，将位于主次干道或支路的底层住宅改为经营性用房的，一律按住宅房屋给予补偿安置。对于已连续经营三年以上，征收公告发布时仍在经营的，持有工商、税务等相关手续，若按期搬迁腾空并签订协议的，位于主干道（阳光北路、万虹路）的按住宅房屋可补偿面积给予 1500 元/m²一次性终止经营补贴，其余支路的给予 1000 元/m²一次性终

止经营补贴。经营性用房进深以原建筑结构临街或临主要道路第一层第一自然间计算，进深最多不得超过 8 米。

（二）未经有关部门批准，擅自改变用途，将住宅房屋改为生产经营场所的，因房屋征收造成停产停业的，按房屋底层经营场所范围内经认定的合法建筑面积 18 元/m²·月计算，一次性给予 6 个月补偿。征收前已停产停业的，不再给予补偿。

二十四、各类土地补偿办法

（一）企业用地的补偿标准。取得国有土地使用权证或经批准土地手续齐全的企业用地，收回国有土地出让使用权，按照《泉州市洛江区人民政府关于发布洛江区 2019 年度城镇基准地价的通告》（泉洛政〔2021〕9 号）制定的本区域工矿仓储用地平均基准地价（Ⅲ类地）30.5 万元/亩给予补偿，部分土地规费未缴清的按收回时的标准如实扣除。

若对本方案的用地补偿价格有异议的，由具有相应资质的评估机构进行评估，按评估价进行补偿，但不再享受相应的奖励。

（二）集体土地征收补偿

1. 征收农用地、未利用地、未经批准的集体建设用地，土地征收补偿费用按照当地征地标准执行。

2. 征收未办理审批手续的企业用房，土地按当地征地标准给予补偿。

二十五、企业厂房、仓库及其它配套用房补偿办法

（一）对持有合法土地使用权证、房屋所有权证（或不动产权证书）的企业用房，根据其产权证书所载面积按附件 4 计算补偿。

持有合法手续的在建房屋按评估价格补偿，未缴清的相关规费按实扣除。

（二）对持有合法用地审批手续或完整基建审批手续，而未登记产权的企业用房，按如下方式分类处理：

1. 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；

2. 2004 年 10 月 1 日后基建，2008 年版国土航拍图有体现的，给予一定的材料费补贴；

3. 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。

二十六、企业停产停业补助费、搬迁费、奖励措施等事宜

（一）企业停产停业补助费。对因征收造成企业停业、停产的，按经认定的合法建筑面积 18 元/m²·月计算，一次性给予 6 个月补偿。征收前已停产停业的，不再给予补偿。

（二）搬迁费。按经认定的合法厂房、仓库和配套用房建筑面积计算，搬迁费标准为 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处置，按标准给予补助（详见附件 5）；

2. 对于因搬迁丧失使用功能的大型机器设备，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。

（三）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，给予被征收企业用房每平方米补偿单价 10% 的货币补偿方式奖励。

2. 取得国有土地使用权证或经批准土地手续齐全的企业用地，每亩按相应补偿标准的 10% 给予货币补偿方式奖励。

（四）协商事宜

如被征收方在征收过程中，对被征收物价值存在较大争议者，由具有相应资质的评估公司进行全面综合评估，根据评估结果进行补偿。经评估补偿后不再适用本方案其余补偿、奖励。

第六部分 补偿决定

二十七、 补偿决定

房屋征收部门与被征收人在规定签约期限内未能达成协议的，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洛江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洛江区人民政府依法申请人民法院强制执行。

第七部分 附则

二十八、 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；祠堂、官庙按统规自建处理。

二十九、房屋权属不清的处理办法

征收无产权证明、产权人下落不明、暂时无法确认产权和其他产权不清的房屋，征收前，征收实施单位应就被征收房屋的有关事项向公证机关申请办理证据保全后实施征收。

三十、设定他项权利的处理

被征收人房屋设定抵押的，相关当事人应自行协商解除抵押关系，并在签订协议前向登记部门注销抵押关系。

三十一、其他

（一）被征收人签订协议后，要求改变补偿安置方式的，应提出书面申请，征收人有权同意或拒绝。选择全部货币补偿的要求改为购换定向定价商品房或产权调换的，如在征收公告规定的期限内提出申请的，经征收实施单位同意后，可补发“选房证”，其顺序号按征收实施单位同意之日的当日最后一号给予认定。

（二）所有被征收房屋必须保持原房屋构件设施完整，不得随意拆卸房屋构件及附属设施，否则按定额价格抵扣补偿款。

三十二、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。

本实施方案仅适用于泉州市洛江中部功能区新阳片区更新改造项目土地房屋征收补偿安置，不作为其它项目征收补偿安置的依据。

三十三、本方案由泉州市洛江区自然资源局、泉州市洛江区住房和城乡建设局负责解释。

- 附件：
1. 被征收各类住宅房屋价值补偿单价
 2. 被征收住宅装修分类及补偿单价表
 3. 被征收各类住宅材料费补贴单价表
 4. 企业厂房、仓库及其他配套用房补偿标准
 5. 设备搬迁补助标准
 6. 其他附属物项目补偿单价表

附件 1

被征收各类住宅房屋价值补偿单价

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	8012	6676	5341	4807	4540
砖混	7772	6476	5181	4663	4404
石混	7611	6343	5074	4567	4313
砖木、石木 石、土木	7451	6209	4967	4470	4222
备注：1. 本表所列单价为综合单价，包含房屋占地补偿和房屋建筑补偿单价。 2. 本表所列单价不包含装修补偿、按期搬迁奖励、货币补偿奖励及购房补助等。 3. 本表所列单价为手续完整的住宅房屋补偿单价。					

附件 2

被征收住宅装修分类及补偿单价表

单位: 元/m²

类别	补偿金额	主要特征
一等	600	外墙三面以上条形瓷砖、砌清水砖或同档次外墙装饰; 塑钢或铝合金窗, 不锈钢防盗网; 入户门为防盗门, 室内实木门; 楼梯为实木扶手, 知名品牌缸砖或同档次石板材踏步; 楼地面为知名品牌缸砖或木地板、花岗岩; 内墙面为 ICI 涂料粉刷、木墙裙、局部贴墙纸, 局部有造型; 天棚为木吊顶、四周角线, 带灯座 (较豪华); 室内设有不可移动组合式壁柜; 厨房楼地面缸砖、花岗岩, 瓷砖墙面, 铝塑板吊顶, 整体橱柜; 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; 水电设备齐全;
二等	500	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。
三等	400	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。
四等	300	外墙水泥砂浆勾缝; 木窗; 入户门为铁门, 室内普通门; 楼梯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; 天棚为普通涂料粉刷, 简易照明; 厨房楼地面普通瓷砖, 墙面粉刷, 简易灶台; 卫生间楼地面普通防滑砖, 墙面部分瓷砖, 简易卫生洁具; 水电设备齐全。
五等	200	外墙水泥砂浆勾缝; 木窗; 入户门为简易铁门、室内简易门; 楼地面为普通瓷砖或斗底砖; 内墙面及天棚简单粉刷或部分粉刷; 厨房简易灶台, 卫生间简易洁具; 简单水卫电照。
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。		

被征收各类住宅材料费补贴单价表

单位：元/m²

结构及装修等级	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、建安费及二次装修费。			

附件 4

企业厂房、仓库及其他配套用房补偿标准

单位: 元/m²

建筑结构 装修等级	框架	砖石混	砖木	土木	钢结构
内外装修较好	1400	1280	900	850	750
内外装修一般	1250	1150	750	700	650
均未装修	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, 层高每增加 1 米, 按补偿单价增加 5% 给予补偿。层高计算从室内地面至檐口计算高度。

3. 内外装修较好主要特征: 外墙面条砖贴面, 涂料或清水砖, 地板为普通地板砖, 内墙面为涂料粉刷。

4. 内外装修一般主要特征: 外墙面水泥砂浆或机砖勾缝, 无装修, 地板为普通地板砖, 内墙面为普通粉刷。

5. 内外均未装修指只完成主体工程并填充内外墙。

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

说明：本表中的补助标准区间值为设备体量及实际状况的调整幅度；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 6

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	

项目	种 类	计算单位	单价 (元)	说 明
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

项目	种 类	计算单位	单价（元）	说 明
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
	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

项目	种 类	计算单位	单价（元）	说 明
其 他	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材料进行补偿
	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
	空地	平方米		按照当地征地标准执行
	果杂树	株		按照当地征地标准执行
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（石棉瓦）	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。	

序号	类别	单价（元/m ² ）	说 明
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，屋架及承重架为轻型构架	250-300	层高 4 米以下
6	活动板房	300	
7	钢结构大棚	50	

