

南安市人民政府文件

南政〔2020〕36号

南安市人民政府关于 北山片区更新改造项目土地和 房屋征收补偿实施方案征求意见的通告

因北山片区更新改造项目需要,拟征收北山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》、《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,并组织有关部门对北山片区更新改造项目土地和房屋征收补偿实施方案进行了论证,现予以公布,征求公众意见。

一、征求意见期限：为 2020 年 9 月 25 日至 2020 年 10 月 26 日。

二、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持土地、房屋等相关权利证明材料办理补偿登记。

三、异议反馈：被征收人如需提交意见，应在征求期限内，以书面形式提交或信函方式寄至征收实施单位南安市溪美街道办事处，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）。

联系单位：南安市溪美街道办事处

联系电话：86388692

联系地址：南安市北山片区征收办（南安市泛科轴承厂厂区内）

特此通告。

附件：南安市北山片区更新改造项目土地和房屋征收补偿实施方案（征求意见稿）



（此件主动公开）

南安市北山片区更新改造项目 土地和房屋征收补偿安置实施方案

(征求意见稿)

为改变北山片区基础设施落后的现状,改善人居环境,提升城市品位,优化城市布局,完善城市功能,南安市人民政府决定实施北山片区更新改造项目。为维护公共利益,积极稳妥推进土地、房屋征收补偿工作,保障被征收人的合法权益,根据相关法律、法规,结合本区域内的实际情况,制定本方案。

一、基本原则

坚持“依法依规、公正公开、保障权益”原则,接受被征收人及社会各界人士的监督。

二、被征收人及补偿方式

(一)征收范围(具体以征收红线图为准)内的土地所有权人、土地使用权人和房屋所有权人为被征收人。

(二)实行货币补偿、产权调换、部分货币补偿与部分产权调换相结合等三种方式。

三、签约期限

以南安市人民政府公告时间为准。

四、安置地点

位于本片区征收范围内,就近安置。

五、用途认定

土地性质、房屋用途以现行有效的《土地使用证》和《房屋所有权证》、《不动产权证书》登记的用途或市政府、自然资源部

门签发的合法有效文件为依据。未登记建筑物或构筑物的用途，由征收人根据建筑结构、构造特征、历史沿革、使用情况等因素综合认定。

六、面积计算

由房地产测量单位根据房地产测绘技术规范测量确定。选房时，安置型商品房面积（含公摊）按商品房预售面积结算，交房时按不动产登记产权面积（含公摊）进行结算。

七、惠民原则

私人自建住宅被征收人如在规定的期限内签订协议并腾空房屋的，可享受下列惠民政策：

（一）私人自建住宅挑梁、走廊、阳台、中空部分，按水平投影面积 100% 计算。

（二）天井按 100% 计算征收面积；平屋外墙至滴水线的水平投影面积部分，可按 100% 计算征收面积；围墙上的大门门斗按 100 % 计算征收面积。

（三）利用坡屋顶空间作为阁楼的建筑，层高在 2.2 米（含）以上的部分，按 100 % 计算征收面积。层高在 1.6 米（含）以上 2.2 米以下的部分按 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）。

（四）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 1.6 米（含）以上 2.2 米以下的部分按 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）。

（五）房屋顶层建筑面积不超过建筑一层面积 20%（含）的，不计入总层数。

(六) 寺庙、骨灰堂、祠堂等特殊建筑物，原则上采取货币计算补偿金额，实行统一规划、合并建设、统一安置、差价互补。建筑物补偿价格按总三层私人自建住宅的补偿标准计算。层高（至屋脊顶，下同）不超过3米（含3米）的，可补偿面积按相应结构2倍计算；层高超过3米，但不足6米的，可补偿面积按相应结构的3倍计算；层高6米以上（含6米）的，可补偿面积按相应结构的4倍计算。临时安置补助费和搬迁费按实际建筑面积给予发放。

(七) 房屋夹层实行货币补偿，不予安置，不计入总层数。层高2.2米（含）及以上的，按附件3材料费给予货币补偿；层高2.2米以下的，按房屋附属物“阁楼”所列标准给予货币补偿，如建筑结构属于框架结构、砖混结构的，按附件3材料费的50%给予货币补偿。

(八) 古大厝（祖厝）房屋破损与倒塌的认定

1. 屋面局部破损，四周墙体（包括门、窗）围合结构完整，按对应类别房屋给予补偿安置。

2. 屋面全部破损，三面墙体（包括门、窗）基本完整，建筑面积按墙体围合面积的50%折扣给予补偿安置。

3. 屋面与墙体基本倒塌，但四周墙基明显，不予计算建筑面积，墙基围合面积范围内土地按经批准使用集体住宅建设用地补偿标准给予补偿，按墙基围合面积照顾购买安置型商品房，照顾购买价格为4600元/平方米。

(九) 地下室

地下室层高超过2.2米（含），且能够提供有资质设计单位

出具的设计、施工图纸或有权机关关于地下建筑的建设审批材料的，按地下室计入总层数给予补偿安置，如地下室面积不超过建筑一层面积 20%（含）的，则不计入总层数。

地下室层高超过 1.6 米（含），但无法提供有资质设计单位出具的设计、施工图纸或有权机关关于地下建筑的建设审批材料的，参照附属物“阁楼”标准给予货币补偿，不予安置。

八、选房原则

被征收人选择产权调换的，采取“先签约腾空、先确定选房顺序号”的办法，在指定的安置区域按选房号进行选房。选房顺序号抽取办法另行公布。

九、私人自建住宅补偿安置

（一）认定和处理办法

私人自建住宅区分为已登记、未登记两种类别，根据不同房屋结构、土地类别及可补偿面积，进行补偿安置。

1. 已登记私人自建住宅的认定和处理办法

已登记私人自建住宅指持有有效土地使用证及房屋所有权证的产权手续完整私人自建住宅。房屋结构、土地类别根据产权证所载面积进行补偿安置；超出已登记的部分，根据其建设年限参照未登记私人自建住宅对应的条款进行认定。

2. 未登记私人自建住宅的认定和处理办法

未登记私人自建住宅指未持有有效土地使用证及房屋所有权证的私人自建住宅。本着尊重历史的原则，根据持有的相关手续按下列条款认定处理：

（1）持有相关手续的，按以下规定认定处理。

批准情况	可补偿面积	备注
(1) 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》颁布实施前，公社（乡、镇）批准的用地手续、基建手续或缴费凭证； (2) 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施后，经有权机关批准的合法用地手续或基建手续； (3) 持有历年南安市土地清查手续及发票（原件）的住宅房屋； (4) 南安市人民政府或行政主管部门（含镇政府）批准基建或翻建但尚未办理土地使用权证及房屋所有权证的住宅房屋； (5) 属政府建设项目二次安置自建的住宅房屋或属政府定点新村建设、旧村改造项目自建的住宅房屋； (6) 根据南安市市委办、市政府办《南安市违法占地、违法建设认定及分类处置的指导意见》（南委办发〔2016〕11号）的规定，补办基建审批手续的住宅房屋。	2014年1月28日前建成的，用地手续范围内房屋，按实际建筑面积认定。 2014年1月29日后建成的，用地手续范围内房屋，按批准建设的层数认定；未明确批准层数的，三层及以下部分，按实际建筑面积认定，三层以上部分按70%认定，被折扣的面积不予任何补偿安置或材料费补贴。	批准范围内的土地按批准土地性质认定，未明确土地性质的按使用集体认定。 超出相关土地手续的部分，按下一条款（未持有相关手续的）认定处理。

(2) 未持有相关手续的，按以下规定认定处理。

批准情况	可补偿面积	备注
未持相关用地手续，1987年1月1日前建成的房屋	按实际建筑面积予以认定	

批准情况	可补偿面积	备注
未持相关用地手续且未经审批,在 2008 年版国土航拍图成图前建成的房屋	用地面积 150 平方米以内,建筑层数三层以内(含三层)的部分按实际建筑面积予以认定;超出部分不予认定为可补偿面积	总层数按总三层认定,超出部分的建筑面积给予相应房屋结构材料费补贴。
未持相关用地手续且未经审批进行建设的私人自建住宅,在 2008 年版国土航拍图成图后至 2014 年 1 月 28 日前建成的房屋	经调查、公示、认定,在征收范围内属“一户一宅”的,按期签订协议并搬迁的,用地面积上限控制在 150 平方米,建筑层数三层以内(含三层),按 70%认定	占地 150 平方米三层以内被折扣的 30% 面积不予任何补偿安置或材料费补贴。超出部分的建筑面积给予相应房屋结构材料费补贴。
	不符合上述一户一宅认定条件的,根据相应房屋结构给予材料费补贴	
无任何证明材料,在 2014 年 1 月 29 日后建成的房屋	一律不予补偿、安置	
说明:加层或扩建的部分,根据其建设年限分别认定处理。		

(3) 房屋建成时间节点的认定

一般以土地房屋权属手续体现的批准时间为房屋建成时间。如权属手续无法体现建成时间的,或属于未持有相关手续住宅的,由村(居)委会根据房屋的现状、结构、层数等实际情况,

结合房屋所在新旧建成区域，参照周边房屋建成时间认定。

被征收人应签署相关具结书，具结书应经村（居）委会党支部书记或村（居）委会主任签字确认并加盖村（居）委会公章后，报征收办征收组审核确认。

（二）货币补偿办法

私人自建住宅实行土地、房屋合并结算，即房屋占地部分与房屋建筑一并计算补偿价格，房屋建筑占地面积不再给予单独补偿。其他土地部分按照相关手续情况，依据土地征收标准进行补偿结算。

总补偿金额=房屋补偿款+其他补偿款：

1. 房屋补偿款=（私人自建住宅征收补偿单价×住宅可补偿面积）

2. 其他补偿款=（房屋室内装修价格×装修成新率×住宅可补偿面积）+（土地补偿价格×其他占地面积）+搬迁补助费+临时安置费+奖励金+附属物补偿款+材料费补贴（如有）。其中房屋室内装修价格标准参照附件2执行。

私人自建住宅征收补偿单价 单位：元/m ²					
结构	总一层	总二层	总三层	总四层	总五层及以上
框架	4929	4225	3521	3270	2911
砖混、石混	4631	3970	3308	3055	2696
砖木、石木、石、 土木	4561	3910	3258	3005	2646

备注：

- 1、本表所列单价不包含室内装修装饰价值，室内装修装饰补偿另计。
- 2、本表所列单价不包含奖励补助。
- 3、本表所列单价为可补偿面积的补偿单价，总一层已按 140%计算，总二层已按 120%计算。

（三）产权调换办法

1. 安置原则

被征收人选择产权调换的，按“期房安置、等面积调换、差价互补、严控扩购”的原则，在指定的安置区域按选房顺序号进行选房。同时，不再计算其房屋补偿款，仅计算其他补偿款。

2. 可安置面积的计算

被征收人可安置面积原则上按其认定后的可补偿面积进行计算，但总一层、总二层房屋按如下方式计算可安置面积：

属总一层房屋的，按其可补偿面积的 140%计算可安置面积。

属总二层房屋的，按其可补偿面积的 120%计算可安置面积。

3. 等面积安置部分补差价及因建筑结构原因超面积部分结算价按如下方式结算：

私人自建住宅等面积补差表单位：元/m ²					
结构	总一层	总二层	总三层	总四层	总五层及以上
框架	0	0	0	251	610
砖混、石混	0	170	215	466	825
砖木、石木、石、土木	0	220	265	/	/

因户型结构原因超面积结算价格：20 平方米以内（含 20 平方米）部分，按 4600 元/平方米结算；20 平方米到 40 平方米（含 40 平方米）部分，按 5600 元/平方米结算。

4. 被征收人可安置面积，应按户型面积从大到小进行扣减。可安置面积小于 40 平方米的，不予产权调换，按其原总层数的货币补偿单价进行货币补偿。

（四）旧大厝（祖厝）补偿安置

允许旧大厝（祖厝）产权户自行析产，析产后的可安置面积应与被征收人其他房屋合并选房，没有其他房屋的可单独算一宗产权房屋，可安置面积大于 40 平方米（含 40 平方米）的可单独选房。

十、商品套房和集资套房补偿安置

（一）认定和处理办法

商品套房和集资套房区分为已登记、未登记两种类别，根据实际建筑面积、公摊面积、储藏间面积进行补偿安置。

1. 已登记商品套房和集资套房的认定

指持有有效《土地使用证》及《房屋所有权证》或《不动产权证书》的产权手续完整商品套房和集资套房。

2. 未登记商品套房和集资套房的认定

指按商品套房进行建设，但未办理《房屋所有权证》或《不动产权证书》的套房（包括机关、企事业单位未房改办证的套房和集资房）。

3. 商品套房和集资套房面积处理办法

商品套房 和集资套房	类别	可补偿面积
	已登记	按产权证所载面积认定
	未登记	按测量面积认定
储藏间	层高 2.2 米以上（含 2.2 米）	100%计入套房面积
	层高 1.6 米以上，2.2 米以下	50%计入套房面积
	层高 1.6 米（含）以下	不计入套房面积，按附属物“阁楼”给予补偿

（二）货币补偿办法

补偿金额实行土地、房屋合并结算，房屋分摊土地面积不再给予单独补偿。

总补偿金额=房屋补偿款+其他补偿款：

1. 房屋补偿款=套房补偿单价×套房可补偿面积。

2. 其他补偿款=（房屋室内装修价格×装修成新率标准×套房可补偿面积）+搬迁补助费+临时安置费+奖励金+附属物补偿款（如有）。其中房屋室内装修价格标准参照附件 2 执行。

套房补偿单价 单位：元/平方米		
类别	框架结构	砖混、石混结构
已登记	4184	3969
未登记	4084	3869
备注：本表所列补偿单价包含土地、建筑物，不含室内装修。		

（三）产权调换办法

1. 安置原则

被征收人选择产权调换的，按“期房安置、等套数、等面积

调换、差价互补、严控扩购”的原则，在指定的安置区域按选房顺序号进行选房。被征收人选择产权调换的，不再计算其房屋补偿款，仅计算其他补偿款。

2. 可安置面积的计算

被征收人可安置面积原则上按其认定后的可补偿面积进行计算，等面积安置部分按照等面积补差价进行结算，因建筑结构原因超面积部分按超面积购买价格进行结算。

套房等面积补差价表 单位：元/平方米		
补差单价	框架结构	砖混、石混结构
已登记	0	215
未登记	100	315
因户型结构原因超面积结算价格：20 平方米以内（含 20 平方米）部分，按 4600 元/平方米结算；20 平方米到 40 平方米（含 40 平方米）部分，按 5600 元/平方米结算。		

十一、住宅搬迁过渡办法

（一）搬迁补助费

按经认定的可补偿面积计算，标准为 5 元/平方米·次，每栋（套）搬迁补助费最低不低于 1000 元/次。被征收人选择全部货币补偿的，发放一次搬迁补助费；被征收人选择产权调换的，发放两次搬迁补助费。

（二）住宅临时安置费

1. 过渡方式。鼓励被征收人自行过渡。被征收人如自行过渡确实存在困难的，可申请安排临时周转房进行过渡，同时，不予发放住宅临时安置补助费。

2. 过渡期限。选择产权调换的，过渡期限为自公告的签约期限届满次日起 36 个月以内。选择货币补偿的，一次性发放六个月临时安置费。

3. 补助标准。

临时安置费标准为 6 元/平方米·月。按可补偿面积计算，每栋(套)房屋临时安置费最低不低于 1000 元/月，最高不高于 6000 元/月

除不可抗力外，过渡期限超出 36 个月的，自逾期之日起，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栋(套) 1000 元最低保障的，若按可补偿面积双倍计算，临时安置费超过最低标准的，按可补偿面积重新核算临时安置费；不超过最低标准的仍按原标准执行，不予双倍补助。对使用周转用房的被征收人按规定标准支付临时安置费。

自发出交房通知之日起，被征收人未按要求办理房屋交付手续的，不再支付被征收人临时安置费。

(三) 按期签约奖励金

被征收人在规定期限内签订协议并腾空的，按被征收房屋可补偿面积一次性给予 200 元 / 平方米按期签约奖励金。

十二、已登记商业用房(店面)补偿安置

(一) 认定和处理办法

已登记商业用房(店面)指持有有效土地使用权证及房屋所有权证且登记载明房屋用途为商业、店铺的房屋，按其所载经营性面积计算补偿安置。

(二) 货币补偿办法

补偿金额实行土地、房屋合并结算，即房屋占地部分与房屋建筑一并计算补偿价格，房屋建筑占地面积不再给予单独补偿。

总补偿金额=房屋补偿款+其他补偿款

1. 房屋补偿款=已登记商业用房（店面）补偿单价×经营性面积

2. 其他补偿款=（房屋室内装修价格×装修成新率标准×经营性面积）+搬迁补助费+停产停业补助+奖励金。其中室内装修价格标准参照附件 2 执行。

已登记商业用房（店面）补偿单价 元/平方米		
框架结构	混合结构	其他结构
10500	10300	10100

（三）产权调换办法

1. 安置原则

已登记的商业用房（店面）选择产权调换店面的，按“期房安置、等间数、等面积调换、差价互补、严控扩购”的原则，在指定的安置区域按选房顺序号进行选房。被征收人根据其经营性面积选择产权调换的，不再计算其房屋补偿款，仅计算其他补偿款。

2. 经营性面积小于 15 平方米的，原则上实行货币补偿，被征收人如在本项目征收范围内有其他已登记商业用房（店面）或“住改非用房”的，可合并进行安置。

3. 等面积安置店面补差价及因建筑结构原因超面积部分结算价按如下方式结算：

已登记商业用房（店面）等面积补差价表		单位：元/平方米
结构	补差单价	
框架结构	0	
混合结构	200	
其他结构	400	
因户型结构原因超面积结算价格：5 平方米以内（含 5 平方米）部分，按 13000 元/平方米结算；5 平方米以上部分，按 17000 元/平方米结算。		

（四）搬迁补助办法

1. 搬迁补助费

根据认定的经营性面积，按 6 元/平方米计算一次；被征收人如选择产权调换的，再按产权调换面积计算一次。

2. 停产停业补助

对于已登记的商业用房（店面），按经营性面积，根据税务、统计部门提供的经营者近 3 年平均净利润确定，但最低可按 30 元/平方米·月，给予发放 6 个月停产停业补助。

3. 按期签约奖励金

被征收人在规定期限内签订协议并腾空的，按经营性面积一次性给予 200 元 / 平方米按期签约奖励金。

十三、“住改非用房”补偿安置

（一）认定和处理办法

1. “住改非用房”指未经自然资源、住建部门等有权机关批准将住宅一层部分用于经营，但满足以下全部条件的房屋：

（1）临街一层具备店面门面结构；

- (2) 连续经营时间达 3 年以上，在公告发布时仍在经营的；
(3) 持有工商营业执照或税务登记的。

(二) 不予认定为“住改非用房”的情形

临街或临主要道路的工业用房、办公用房、房屋夹层、简易搭盖、外观不具备店面门面结构的住宅房屋，均按原用途性质进行认定，不得认定为“住改非用房”。

(三) 货币补偿办法

1. 房屋补偿：按原类型、结构标准给予补偿安置及奖励（参照私人自建住宅标准执行）。

2. 一次性终止经营补贴：按照认定的经营性面积给予一次性终止经营补贴，具体情况详见下表。

“住改非用房”类别划分表		
类别	位置范围	一次性终止经营补贴 (元/平方米)
一类	旧彭美路	4000
二类	安长路	2000

3. 经营性面积按原建筑结构临街或临主要道路的第一层第一自然间进行计算；如第一自然间进深超出 12 米的，按 12 米进行计算；进深超出 12 米的其余部分，均按原用途性质进行认定。对于同一自然开间，同时有二面以上店面门面的只能按一面计为店面。

总补偿金额=房屋补偿款+其他补偿款：

(1) 房屋补偿款=(私人自建住宅补偿单价×经认定的经营性面积)+一次性终止经营补贴

(2) 其他补偿款=(房屋室内装修价格×装修成新率标准×

经认定的经营性面积)+搬迁补助费+临时安置费+奖励金

(四) 产权调换办法

1. 安置原则

(1) 一类“住改非用房”选择产权调换店面的,按“期房安置、等间数、等面积调换、差价互补、严控扩购”的原则,在指定的安置区域按选房顺序号进行选房。被征收人根据其经营性面积选择调换新建店面或住宅,选择产权调换的,不再计算其房屋补偿款,仅计算其他补偿款。

(2) 二类“住改非用房”不予以产权调换新建店面,根据类别划分、原房屋结构,按私人自建住宅标准给予补偿安置,并给予一次性终止经营补贴。

2. 经营性面积小于 20 平方米的,原则上实行货币补偿,被征收人如在本项目征收范围内有其他“住改非用房”的,可合并进行安置。

3. 等面积安置店面补差价及因建筑结构原因超面积部分结算价按如下方式结算:

等面积补差价表 单位:元/平方米	
类别	补差单价
一类“住改非用房”	3000
因户型结构原因超面积结算价格:5 平方米以内(含 5 平方米)部分,按 13000 元/平方米结算;5 平方米以上部分,按 17000 元/平方米结算。	

4. 被征收人也可选择将“住改非用房”产权调换住宅,可安置面积计算及等面积补差价按如下方式结算:

一类“住改非用房”产权调换住宅的，按其经营性面积的200%计算可安置面积，总一层、总二层房屋经营性面积不再按私人自建住宅增加可安置面积。

(五) 搬迁补助办法

1. 搬迁补助费

根据认定的经营性面积，按6元/平方米计算一次；被征收人如选择产权调换的，再按产权调换面积计算一次。

2. 停产停业补助

对于“住改非用房”，给予一次性终止经营补贴，不再给予停产停业补助。

3. 临时安置费

“住改非用房”的临时安置费按私人自建住宅标准发放。

十四、企业补偿安置

企业被征收土地房屋，原则上实行货币补偿，不予安置，被征收企业自行解决安置。

(一) 认定和处理办法

1. 已登记的工业用房的认定和处理办法

指持有有效工业土地使用证或房屋所有权证的工业用房、仓库及其他配套用房，按其产权登记手续所载面积计算补偿。

2. 未登记的工业用房的认定和处理办法

指未持有有效土地使用证及房屋所有权证的工业用房，实际持有工商营业执照并依法纳税，公告发布时仍在生产经营的工业用房、仓库、其他配套用房，按实际面积计算补偿。

(二) 补偿计算

按经认定的土地、房屋可补偿面积，实行土地、房屋分开计算、合并结算。计算方式：

总补偿金额=土地补偿款+工业用房补偿款+其他补偿款

1. 土地补偿款=土地补偿标准×土地可补偿面积

2. 工业用房补偿款=工业用房补偿标准×工业用房面积

3. 其他补偿款=奖励金+搬迁补助费+停产停业补助费+附属物补偿款

(三) 补偿标准

1. 土地补偿标准

(1) 已登记土地，根据持有的有效土地使用证登记面积计算补偿，按该地段现行工业用地基准地价给予补偿。

(2) 未登记土地，按 4.16 万元/亩进行计算。

2. 工业用房补偿标准

属用于工业生产的厂房和用于物资储备、中转的仓库补偿，按下列标准进行计算。

结构质式	重置价	备注
钢筋砼	600	标准层高为 3.5 米，每增加或减少 10cm，重置价增加或减少 1%
砖混	500	
钢筋砼柱梁、钢屋架、铁皮屋面	380	标准层高 4.5 米，每增加或减少 1 米，重置价增加或减少 5%
钢结构		
屋跨度 15 米以内	280	标准层高 4.5 米，每增加或减少 1 米，重置价增加或减少 5%
屋跨度 15 米至 25 米	310	

屋跨度 25 米至 35 米	350	
屋跨度 35 米以上	380	
说明：表中钢筋砼及砖混结构的车间、仓库的重置价指主体完工室内 外初装修可正常生产使用的全新建筑物价值，如为普通装修应增加 50 元 /M ² ，中级装修增加 100 元/M ² ，高级装修增加 150 元/M ² 。		

3.其他补偿标准

(1) 利用已批准的工业用地建设办公楼、展厅、住宅、员工宿舍等，土地、房屋均严格按工业用房补偿标准给予补偿；

(2) 工业用房局部面积装修为办公用房、展厅、住宅、员工宿舍等，其装修补偿价参照相应档次住宅装修标准的 80%以内给予增加补偿；

(3) 对利用多份住宅用地手续建成企业厂房的，土地按原用地性质的征收标准给予补偿。如企业业主现居住在厂房内且无其他住宅，该部分房屋（原则上按其中一宗用地面积 150 平方米认定，建筑面积控制在 500 平方米以内）按住宅认定进行补偿安置，其余面积严格按工业用房认定给予补偿。

(4) 本实施方案未明确的工业用地范围内其他构筑物的补偿标准，可视实际情况由具有相应资质的价格评估机构进行评估确定，按评估结果给予补偿。

(5) 2014 年 1 月 29 日后抢建的工业用房，根据《南安市违法占地、违法建设认定及分类处置的指导意见》（南委办发〔2016〕11 号）规定执行。

（四）搬迁过渡办法

1. 搬迁补助费

(1) 根据审查认定的工业用房面积,按 6 元/平方米的补助标准计算一次。

(2) 对于机械设备、设施的搬迁,按附件 4 执行。对于机械设备设施的搬迁,搬迁补助费确实不足、需超补助标准的,由被征收企业提出申请,经现场踏勘、调查核实后,由具有相应资质的评估机构进行评估确定搬迁补助费,按评估结果对增加的部分给予提高补助标准。

(3) 因搬迁丧失使用功能的大型机械设备设施的补偿标准,由被征收企业提出申请,经现场踏勘、调查核实后,由具有相应资质的评估机构进行评估确定,按评估结果给予补偿。

2. 停产停业补助

对工业用房,征收公告发布时仍在生产经营的,根据税务、统计部门提供的经营者近 3 年平均净利润,一次性发放 12 个月停产停业补助,但最低可根据工业用房面积,按 12 元/平方米·月的补助标准,一次性给予 12 个月停产停业补助。征收公告发布时未生产经营的,不予发放停产停业补助费用。

十五、土地征收(收回)补偿价格表

私人自建住宅实行土地、房屋合并结算,即房屋占地部分与房屋建筑一并计算补偿价格,不再进行补偿结算;经办事处、社区(村、居)认定并公示无异议的埕地按 218 元/平方米进行补偿。其余土地按如下标准进行补偿:

土地征收(收回)补偿价格表		
经批准的住宅建设 用 地补偿标准	使用国有	1500 元/平方米
	使用集体	1050 元/平方米

经批准的工业用地补偿标准	根据相应土地类型，按现行基准地价标准不做年限修正
未经批准建设用地和非建设用地补偿标准	4.16 万元/亩
备注： 1、若被征收人应缴纳土地规费未缴清的，按实补缴。 2、征收一般农用地，青苗补助费（包括水田、水浇地、旱地）按 2000 元/亩进行补偿。	

十六、其他部分

（一）其他类别房屋的补偿安置

简易搭盖、地上附着物、房屋附属物及农业生产配套设施，分别按附件标准进行计算，给予货币补偿。

本实施方案未规定事项由依法选取的评估机构进行评估。

（二）行政事业单位和国有企业的补偿安置

以“确保国有资产不流失、保值增值”和“服从功能布局调整”的原则实施征收补偿安置。根据城市总体规划功能布局 and 北山片区控制性详细规划要求，对于北山片区内的行政、事业单位和国有企业单位（除区域内需配套的小学、幼儿园外）原则上按评估实行货币补偿，不予安置。

（三）其他规定

1. 相关费用

被征收人选择产权调换的，安置型商品房的办证契税、公共维修资金和办证费用等相关手续费用等由被征收人自行承担。

2. 其他情况的处理

被征收土地房屋存在租赁关系或抵押的，依照国家有关法律法规规定处理。

3. 被征收人原持有的发证机关审批的合法用地手续和持有《房屋所有权证》的,按证件体现的面积各给予 60 元/平方米的办证补助,相应证件统一收回并注销;持有《不动产权证书》的,按证件体现的面积给予 120 元/平方米的办证补助,相应证件统一收回注销。

十七、住房保障

(一) 经认定的特殊困难家庭

经民政、农业农村相关部门认定的城乡最低生活保障对象、城乡特困人员、精准扶贫对象,全部选择产权调换且人均居住面积(含本项目征收范围内的住房面积和征收范围外的南安市行政区域内其他住房面积,且计入该户保障人口的户籍必须在本项目征收范围内)不足 20 平方米,1 人按 45 平方米给予安置,2 人按 60 平方米给予安置,3 人按 90 平方米给予安置,4 人按 110 平方米给予安置,最高不超过 110 平方米/户,并免予结算差价。

(二) 征收区域内的居住困难户

属居住困难户的,全部选择产权调换且人均居住面积(含本项目征收范围内的住房面积和征收范围外的南安市行政区域内其他住房面积,且计入该户保障人口的户籍必须在本项目征收范围内)不足 35 平方米的,可照顾购买至人均 35 平方米保障居住,照顾购买的价格按 4600 元/平方米的 80%进行计算。如放弃保障性照顾购买的,放弃部分不予其他补助。

(三) 已批未建宅基地

对于已批未建的合法宅基地,土地按地类补偿,被征收人可按批准未建宅基地面积给予照顾购买安置型商品房,照顾购买价格为 4600 元/平方米。“土改”时县级人民政府颁发的《土地房产

所有证》中“房产”栏记载的基地、房屋附属埕地和空地及“土地”栏记载的土地、或属土地清查补办手续的空地部分，均不予照顾购买安置型商品房。

十八、附则

对本方案所列房屋价值有异议的，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分户评估，评估结果作为补偿依据(选择分户评估的不得再按本方案规定标准补偿)，且不享受本实施方案规定享有的优惠。选择产权调换的，还应对安置型商品房房屋价值同时进行评估，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，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 10 日内向泉州市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

被征收人如未在规定的征收期限内签订协议并搬迁腾空房屋的，不享受本实施方案有关的补助、照顾、保障措施。

附件：1. 安置型商品房户型及面积

2. 住宅房屋室内装修档次分类及成新率定级说明表

3. 被征收各类住宅材料费补贴单价表

4. 机械设备搬迁费补偿表

5. 搭盖补偿表

6. 房屋附属物补偿表

7. 地上附着物补偿表

8. 农业生产配套设施补偿表

附件 1

安置型商品房户型及面积

面积（平方米）	45	60	90	110	130	150
建议户型	一房 一厅	二房 一厅	三房 一厅	三房 两厅	四房 两厅	四房 两厅

附件 2

住宅房屋室内装修档次分类及成新率定级说明表

住宅房屋室内装修价档次分类		
档次	重置价 (元/平方米)	主要特征
一档	1000	地面抛釉砖(微晶石)、实木地板、花岗岩;大厅内墙面为缸砖或花岗岩饰面,卧室等为瓷砖踢脚线(木质踢脚线),以上涂料粉刷;天棚为整体木作造型吊顶及四周角线,带水晶灯饰等;室内设有不可移动组合式壁橱、衣柜(带推拉门);入户为铜制或不锈钢门,室内实木门,铝合金窗及纱窗,不锈钢防盗网;厨房设有组合式整体灶台;卫生间带有不可移动卫浴设施;楼梯为实木扶手,花岗岩踏步。
二档	900	地面全抛釉(玻化砖)、强化木地板、花岗岩;大厅内墙面为缸砖饰面,卧室等为瓷砖踢脚线(木质踢脚线),以上涂料粉刷;天棚为整体木作造型吊顶及四周角线,带灯饰;室内设有组合式壁橱、衣柜(不可移动);入户为不锈钢门,室内实木门,铝合金窗及纱窗,不锈钢防盗网;厨房设有整体灶台;卫生间带有不可移动卫浴设施;楼梯为实木扶手,花岗岩踏步。
三档	800	地面全抛釉(玻化砖)、实木复合木地板、花岗岩;大厅内墙局部造型缸砖饰面,大厅其余部分及卧室等为瓷砖踢脚线(木质踢脚线),以上涂料粉刷;天棚为整体木作造型吊顶及四周角线,带灯饰;室内设有组合式壁橱、衣柜(不可移动);入户为不锈钢门,室内实木门,铝合金窗或纱窗,不锈钢防盗网;厨房设有整体灶台;卫生间带有不可移动卫浴设施;楼梯为实木扶手,花岗岩踏步。

四档	700	地面玻化砖、实木复合木地板、大理石；内墙面为瓷砖踢脚线(木质踢脚线)或瓷砖（木作）墙裙，以上涂料粉刷；天棚为整体木作造型吊顶或四周造型半吊，带灯饰；室内设有组合式壁橱、衣柜（不可移动）；入户为不锈钢门，室内实木门，铝合金窗，不锈钢防盗网；厨房设有整体灶台或大理石一体式灶台；卫生间带有不可移动卫浴设施；楼梯为实木扶手或不锈钢扶手，花岗岩踏步。
五档	600	地面玻化砖、复合木地板、大理石；内墙面为瓷砖踢脚线(木质踢脚线)，以上涂料粉刷；天棚为局部木作造型吊顶或四周造型半吊，带灯饰；室内设有组合式壁橱、衣柜（不可移动）；入户为不锈钢门，室内木门，铝合金窗，不锈钢防盗网；厨房设有整体灶台或大理石一体式灶台；卫生间带有不可移动卫浴设施；楼梯为实木扶手或不锈钢扶手，花岗岩踏步。
六档	500	地面玻化砖、复合木地板；内墙面为瓷砖踢脚线(木质踢脚线)，以上涂料粉刷；天棚为木作造型半吊，带灯饰；室内设有壁橱、衣柜（不可移动）；入户为不锈钢门或木门，室内木门，铝合金窗；厨房设有大理石一体式灶台；卫生间带有不可移动卫浴设施；楼梯为木扶手或不锈钢扶手，大理石踏步。
七档	400	地面玻化砖；内墙面为瓷砖踢脚线，以上涂料粉刷；天棚为木作造型半吊或涂料粉刷，带灯饰；入户为不锈钢门或木门，室内木门，铝合金窗；卫生间带有不可移动卫浴设施；楼梯为不锈钢扶手，大理石踏步。
八档	300	地面玻化砖；内墙面为瓷砖踢脚线，以上内墙面及天棚涂料粉刷；入户为成品铁质防盗门或木门，室内木门，铝合金窗，防盗栅；普通水卫电照。

九档	150	地面为瓷砖或斗地砖；内墙面及天棚普通墙漆粉刷；木门窗，简单铁门；简单水卫电照。
十档	0	未进行室内装修，水泥楼地面，简单水泥砂浆墙面。
成新率定级		
等级	成新率	基本评定标准
一等	98%	使用正常，外观颜色无变化。整体装修外观如同新做。
二等	90%	使用正常，外观颜色基本无变化。整体装修外观较新。
三等	80%	整体装修外观一般。
四等	70%	整体装修外观较旧。
五等	50%	基本无人维护保养。

附件 3

被征收各类住宅材料费补贴单价表

单位：元/平方米

结 构 装修等级	框架	砖混、石混
较好	1200	1000
一般	1000	800
主体无装修	800	600
备注：材料费包含二次装修及建安费。		

附件 4

机械设备搬迁费补偿表

设备规格		补助单价
2 吨以下		1000-2000 元/台
行车（含相关轨道、线槽等）	3 吨	15000 元/台
	5 吨	20000 元/台
	10 吨	30000 元/台
	16 吨	40000 元/台
	20 吨	50000 元/台
龙门行吊（含相关轨道、机座基础）		100000 元/台

附件 5

搭盖补偿表

(单位：元/平方米)

序号	类别	补偿单价
1	主架为竹（木），屋面为油毛毡（木棉瓦），没有墙体	30-90
2	墙体为机砖（空心砖）、油毛毡（木棉瓦）围护，木屋架，屋面为油毛毡（木棉瓦）	90-130
3	墙体为机砖（空心砖），角铁屋架，屋面为油毛毡（木棉瓦）	130-180
4	铁支架，角铁屋架，屋面为彩钢板、无围护的或：墙体为机砖（空心砖），木屋架,屋面为彩钢板的	180-220
5	墙体为机砖（空心砖），角铁屋架，钢屋面	220-300
6	四周砖墙体或铁皮围护或方石，钢屋面或石棉瓦或砖瓦。屋架及承重架为轻型构架，层高 4 米以下。	300-400
7	活动板房	300
8	钢结构大棚	50
备注：1. 本表中的补偿单价区间值为新旧程度及实际状况的调整幅度。 2. 土地参照本实施方案第五部分标准补偿。		

附件 6

房屋附属物补偿表

项目名称	种类	计算单位	单价 (元)	说 明
民用井	水井	口	8000	
	机井	口	5000	
风楼		平方米	300-350	和房屋同时建设的、层高 H<2.2m
阁楼		平方米	150-200	
厕所	茅厕	间	500-800	指室外另行独立盖
	公厕	平方米	300-450	
	三化厕	个	1000-1500	
埕院	石板	平方米	45-55	根据石板材质进行调整
	砖	平方米	25-40	根据实际用料进行调整
	水泥	平方米	20-35	根据水泥用料情况进行调整
	混凝土	平方米	100	面板厚 20cm 以上
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	裸石浆砌，可根据表层实际 装饰调整；女儿墙参照此标 准
	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	
	混凝土	立方米	380	
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
	磁贴	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	
	培灶	个	300	用于烘培龙眼、荔枝等
水池水柜	抹水泥砖	个	80-100	指厨房或浴室内洗涮用小水池小水柜或室外搭设
	砖贴磁贴	个	100-150	
	洗手盆	个	350	花岗岩、大理石宽式台面的
牲畜用房		平方米	30-50	指室外猪、牛、鸡、羊舍等
水塔	不锈钢	个	700-800	
	砖混	个	400-1000	砖混砂浆抹面，600-900，3吨以下
	砖混	个	1100-1600	砖混砂浆抹面，1000-1600，4-6吨
	混凝土	个	1200-1500	小，3吨以下
	混凝土	个	1800-2500	中，4-9吨
	混凝土	个	2500-3500	大，10吨以上
浴室		间	500-800	是指室外另行独立盖
路灯		杆	180-240	庭院或露台照明的路灯，一股为5个灯头，钢管为Φ80
电话移机		部	158	应提供电信部门的相应发票或证明材料
宽带移机		部	200	

有线电视		部	380	应提供广电部门的相应发票或证明材料
数字电视		部	200	
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
单相电		部	300	应提供供电所相应的发票或证明材料
三相电	20A	部	1520	
	40A	部	3040	
	60A	部	4560	
空调移机	挂机	台	320	指移机费用
	柜机	台	450	指移机费用
热水器	太阳能	台	200	指移机费用
油烟机		台	50	指移机费用
自来水开户费		户	1300	
视频监控迁移费		个	300	按监控探头数量计算
基础	乱石	平方米	80	房屋只建至基础尚未建设上部主体
	条石	平方米	120	
	钢筋砼	平方米	180	
	地下基桩	平方米	200-250	钢筋混凝土预制桩或灌注桩
室外楼梯(铁)		台阶	80	不锈钢参照此标准
注:本表中的补偿单价区间值为新旧程度及实际状况的调整幅度。				

附件 7

地上附着物补偿表

果树 类型	胸径（厘米）	单位	补偿	备注
			价格（元）	
龙眼、 荔枝	20 以上	株	950	每亩控制在 25 株以内， 每亩超过 25 株的，不予 计算株数，统一按 7000 元/亩进行计算
	15-20（不含）	株	800	
	10-15（不含）	株	600	
	5-10（不含）	株	400	
	5 以下	株	200	
	苗	株	100	
橄榄、杨 梅芒果、 柿子	盛产果	株	400	
	初产果	株	250	
	未产国	株	100	
芦柑	盛产果	株	150	
	初产果	株	100	
	未产果	株	50	
菠萝蜜		株	400	
杂果		株	50	
果苗		株	10	
材林	幼林	亩	500	

	中龄林	亩	700	
	成熟林	亩	1000	
竹林和 其他非 经济林		亩	500	
花木迁 移、苗圃	盆栽	亩	3000	①40 公分以上（含 40 公分）500 元/株，②每 亩控制在 25 株以内
	苗栽	亩	7000	
其他青 苗				按耕地年产值补偿
坟墓	绞棺	个	800	
	长墓	个	500	
	中墓	个	300	
备注：1. 征收公告发布后抢栽、抢种的，不予补偿； 2. 胸径从离地面一米的位置量算； 3. 果苗是指已移植到园地或山地上定植果苗。其中水田和旱地补 偿费已计算青苗和地上附着物补偿费，不再清点地上附着物，其他地类地 上附着物补偿费按本表标准清点补偿。				

附件 8

农业生产配套设施补偿表

品种	规格	单位	补偿价 (元)	备注
鱼池、鱼塘养殖		亩	2640	包括养殖生产补偿, 小型养殖工具, 过道栈道等与生产直接相关的费用
垂钓型鱼池、鱼塘 养殖设施设备		亩	500	包括养殖船、增氧机、投饵机、网箱和产地内电缆设施等
生产型鱼池、鱼塘 养殖设施设备		亩	1000	
灌溉设施	水管等	亩	800	含管网、抽水、喷淋设施等
灌溉机井		口	1500	以 15 米为基础, 每加 1 米增加 40 元, 最高不超过 50 米。每亩不超过 1 个。
灌溉水井	石砌	口	1000	口径 $\leq$ 1 米, 深 1.5 米。
	石砌	口	2500	1 米 $<$ 口径 $\leq$ 2 米, 深 2 米。
	石砌	口	4500	2 米 $<$ 口径 $\leq$ 3 米, 深 3 米。
	石砌	口	7500	3 米 $<$ 口径 $\leq$ 4 米, 深 4 米。

简易架空电线		米	6-10	2.5mm-4mm 铜芯电线。两根到四根一组
堤坝	土	米	100	高 1.5 米以上, 堤坝上沿延长米
	石	米	500	
蔬菜大棚	竹、木	亩	3500	水泥、竹木立柱
	钢管	亩	6500	钢管支撑。
温室大棚 (三)		亩	12500	建设标准详见福建省财政厅、福建省农业厅关于印发《设施农业温室大棚省级补贴专项资金管理办法》的通知(闽财农[2016]8 号) 文件中温室大棚(三)。(补偿标准已扣除财政补贴款项)
竹竿搭架	细竹	亩	2000	每组 3-7 杆(西红柿等种植区)
农业水渠	砖、石	米	90	延长米
莲藕种植	已产	亩	3000	含配套鱼虾养殖
生活用自来水管	镀锌管	米	8	DN25
	PVC 管	米	2.7	DN25

