南政办〔2022〕61号

南安市人民政府办公室关于

印发南安市官桥镇中心镇区更新保护

提升项目土地和房屋征收补偿实施方案的通知

官桥镇人民政府，市直有关单位：

《南安市官桥镇中心镇区更新保护提升项目土地和房屋征收补偿实施方案》现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

南安市人民政府办公室

2022年10月14日

（此件主动公开）

南安市官桥镇中心镇区更新保护提升项目

土地和房屋征收补偿实施方案

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、法规规定，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、征收范围范围及补偿方式

（一）征收范围涉及官桥镇篮桥社区、曾庄社区、金桥社区，具体以征收红线图为准。

（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三种方式。

三、签约期限

以公告时间为准。

四、安置地点

位于片区征收范围内。

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

被征收房屋面积（含公摊）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%计算征收面积。

（二）天井按100%计算征收面积；外墙至滴水线的水平投影面积部分，可按100%计算征收面积（每栋楼最多可按单层最大投影面积计算1次）；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“阁楼”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“风楼”给予补偿）。

（五）房屋顶层建筑面积不超过房屋地面第一层建筑面积30%（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，但不超过6米（含6米）的，可补偿面积按相应结构的3倍计算；层高6米以上的，可补偿面积按相应结构的4倍计算。临时安置费和搬迁补助费按实际建筑面积参照私人自建住宅标准给予发放。

（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米及以上的，按附件2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2材料费的50%给予货币补偿。

（八）旧厝（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。属总一层、总二层的，仍可享受总一层、总二层优惠措施。

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4100元/平方米，单栋照顾购买面积最高不超过120平方米。

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顺序号进行选房。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

私人自建住宅分为已登记、未登记两种类别，根据房屋结构、

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》《房屋所有权证》或《不动产权证书》的产权手续完整私人自建住宅，根据产权登记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产权登记手续的私人自建住宅。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。 | 2020年7月3日前建成的房屋，用地手续范围内房屋，按实际建筑面积认定。 | 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（未持有相关审批手续的）认定处理。 |
| 2020年7月3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，三层以上部分不予任何补偿安置或材料费补贴。 |

（2）未持有相关手续，1987年1月1日前建成的房屋，按实际建筑面积予以认定可补偿面积。未持有相关手续，1987年1月1日后建成的房屋，在征收范围内不属于“一户一宅”的，根据相应房屋结构给予材料费补贴；经调查、公示、认定，在征收范围内属“一户一宅”，且按期签订协议并搬迁腾空的，按以下规定认定处理。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **时间分界** | **可补偿面积** | **备注** |
| 未持相关用地手续且未经审批，在2008年航拍修测图成图前建成的房屋 | 按实际建筑面积认定 |  |
| 未持相关用地手续且未经审批，在2008年航拍修测图成图后至2014年1月28日前建成的房屋 | 建筑面积少于450平方米的，按实际建筑认定；如超450平方米的，按450平方米认定可补偿面积；超450平方米的部分，不予认定为可补偿面积。 | 超450平方米的部分，按层数类别的货币补偿标准给予补偿，不享受房屋装修补偿、搬迁补助费、临时安置费、奖励金。 |
| 在2014年1月29日后建成的房屋 | 一律不予补偿、安置 |  |
| 说明：  1．加层或扩建的部分，根据其建设年限分别认定处理。  2．翻建房屋按翻建时间认定。  3．如领取材料补贴的部分，不享受房屋装修部分、搬迁补助费、临时安置费、奖励金。 | | |

（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）委会主任签字确认并加盖村委会公章后，上报征收组。

1. 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1执行。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **私人自建住宅征收补偿单价** 单位：元/平方米 | | | | | |
| **结构** | **总一层** | **总二层** | **总三层** | **总四层** | **总五层及以上** |
| **框架** | 4568 | 3916 | 3263 | 3068 | 2822 |
| **砖混、石混** | 4270 | 3660 | 3050 | 2853 | 2607 |
| **砖木、石木、石、土木** | 4200 | 3600 | 3000 | 2803 | 2557 |
| 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。 | | | | | |

1. 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，按可补偿面积的140%计算可安置面积。

属总二层房屋的，按可补偿面积的120%计算可安置面积。

3．等面积安置部分被征收人应付补差价及因建筑结构原因超面积部分被征收人应付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/平方米 | | | | | |
| **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 | 195 | 441 |
| **砖混、石混** | 0 | 170 | 213 | 408 | 654 |
| **砖木、石木、石、土木** | 0 | 220 | 263 | 458 | 704 |
| 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3100元/平方米结算；20平方米到40平方米（含40平方米）部分，按4100元/平方米结算，40平方米以上部分按5890元/平方米结算。 | | | | | |

如被征收人提前签约并按期腾空房屋的，属三层及以下部分房屋的，可予以免缴等面积补差价，属四层及以上部分房屋的，可按50%优惠缴纳等面积补差价。因户型结构原因超面积结算价仍按上表执行。

4．楼层调节差价

被征收人选择产权调换的，应按选取安置型商品房楼层支付楼层调节差价，楼层调节差价从第四层（含第四层）起每层每平方米累加25元。

如被征收人提前签约并按期腾空房屋的，可予以免缴楼层调节差价。

5．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）旧厝（祖厝）补偿安置

允许旧厝（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，在征收范围内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。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。

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》《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、集资套房进行建设，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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **类别** | **可补偿面积** |
| **商品套房**  **和集资套房** | 已登记 | 按测量面积认定 |
| 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×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** | **砖混、石混** |
| **已登记** | 3553 | 3340 |
| **未登记** | 3450 | 3243 |
| 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，等面积安置部分被征收人应付补差价及因建筑结构原因超面积部分被征收人应付结算价按如下方式结算：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **套房等面积补差价表** 单位：元/平方米 | | |
| **结构**  **类别** | **框架** | **砖混、石混** |
| **已登记** | 0 | 213 |
| **未登记** | 103 | 310 |
| 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3100元/平方米结算；20平方米到40平方米（含40平方米）部分，按4100元/平方米结算，40平方米以上部分按5890元/平方米结算。 | | |

如被征收人提前签约并按期腾空房屋的，属框架结构的，可予以免缴等面积补差价，属砖混、石混结构的，可按50%优惠缴纳等面积补差价。因户型结构原因超面积结算价仍按上表执行。

3．楼层调节差价

被征收人选择产权调换的，应按选取安置型商品房楼层支付楼层调节差价，楼层调节差价从第四层（含第四层）起每层每平方米累加25元。

如被征收人提前签约并按期腾空房屋的，可予以免缴楼层调节差价。

十一、住宅搬迁补助奖励办法

（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；旧大厝（祖厝）按实计算，不享受最低搬迁补助费。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。

如私人自建住宅用于家庭小作坊经营，确实存在机械设备需搬迁的，对于机械设备、设施的搬迁，由依法选定的评估公司进行评估确定。

（二）住宅临时安置费

1．过渡方式。被征收人自行过渡。

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800元/月，最高不高于6000元/月。旧大厝（祖厝）临时安置费按实计算，不享受最低临时安置费。

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）800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。

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搬迁腾空的，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。

（四）货币补偿奖励金

被征收人在规定期限内签订协议并搬迁腾空，且全部选择货币补偿方式的，给予房屋补偿款（不含室内装修）20%的货币补偿奖励金。

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《房屋所有权证》或《不动产权证书》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×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1执行。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **已登记商业用房（店面）补偿单价** 单位：元/平方米 | | | | |
| **类别** | **位置范围** | **框架** | **砖混、石混** | **砖木、石木、石、土木** |
| **一类** | 324国道、福官路、后田路与324国道交叉口至供电所大门、后田路与324国道交叉口至金煌大厦 | 11367 | 11154 | 11104 |
| **二类** | 西街、西环路（供电所大门至西环路与镇府北路交叉口）、镇府北路（西环路至324国道）、兴华街及环公园南侧排屋、新村街主干道（新村街与西街交叉口至新村街与福官路交叉口，不包含支路）、共建街（征收红线范围内）、兴华街拐太同街路段（包含门牌号如下：兴华街118号、新村街135号、新村街137号、新村街139号） | 7567 | 7354 | 7304 |
| 三类 | 新村街支路1（北至新村街主干道，南至太同街），新村街支路2（北至新村街主干道，南至兴华街） | 6567 | 6354 | 6304 |

（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的,不再计算其房屋补偿款，仅计算其他补偿款。

2．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，合并后经营性面积小于15平方米的，不予产权调换店面。

3．等面积安置部分被征收人应付补差价及因建筑结构原因超面积部分被征收人应付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 | | | | |
| **类别** | **位置范围** | **补差单价** | | |
| **框架** | **砖混、石混** | **砖木、石木、石、土木** |
| **一类** | 3324国道、福官路、后田路与324国道交叉口至供电所大门、后田路与324国道交叉口至金煌大厦 | 0 | 213 | 263 |
| **二类** | 西街、西环路（供电所大门至西环路与镇府北路交叉口）、镇府北路（西环路至324国道）、兴华街及环公园南侧排屋、新村街主干道（新村街与西街交叉口至新村街与福官路交叉口，不包含支路）、共建街（征收红线范围内）、兴华街拐太同街路段（包含门牌号如下：兴华街118号、新村街135号、新村街137号、新村街139号） | 467 | 680 | 730 |
| 三类 | 新村街支路1（北至新村街主干道，南至太同街），新村街支路2（北至新村街主干道，南至兴华街） | 567 | 780 | 830 |
| 备注：  1．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，按一类10000元/平方米、二类6500元/平方米结算，三类5000元/平方米；5平方米以上部分，按一类12363元/平方米、二类8567元/平方米、三类7567元/平方米结算。  2．如因规划设计原因三类商业用房（店面）无法等类别安置的，三类商业用房（店面）可在二类新建店面中进行安置，并按实际安置面积补缴1000元/平方米类别差价。 | | | | |

如被征收人提前签约并按期腾空房屋的，可予以免缴等面积补差价，因户型结构原因超面积结算价及类别差价仍按上表执行。

（四）搬迁补助奖励办法

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、统计部门提供的近3年平均净利润确定，无法提供相应净利润凭证的，按6元/平方米·月，给予发放停产停业补助，发放至征收人发出交房通知之日止。

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。

（五）货币补偿奖励金

被征收人在规定期限内签订协议并腾空，且全部选择货币补偿方式的，给予房屋补偿款（不含室内装修）10%的货币补偿奖励金。

十三、“住改非用房”补偿安置

（一）认定和处理办法

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，临街一层具备店面门面结构，满足以下条件之一的，按“住改非用房”认定：

1．在公告发布时仍在经营；

2．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）经营性面积认定

经营性面积按原建筑结构临街或临主要道路的地面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。

（四）货币补偿办法

1．房屋补偿：按原类型、结构标准参照私人自建住宅标准给予补偿。

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，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** | 324国道、福官路、后田路与324国道交叉口至供电所大门、后田路与324国道交叉口至金煌大厦 | 4000 |
| **二类** | 西街、西环路（供电所大门至西环路与镇府北路交叉口）、镇府北路（西环路至324国道）、兴华街及环公园南侧排屋、新村街主干道（新村街与西街交叉口至新村街与福官路交叉口，不包含支路）、共建街（征收红线范围内）、兴华街拐太同街路段（包含门牌号如下：兴华街118号、新村街135号、新村街137号、新村街139号） | 2000 |
| **三类** | 新村街支路1（北至新村街主干道，南至太同街），  新村街支路2（北至新村街主干道，南至兴华街） | 1000 |
| **四类** | 村中小店 | 600 |

总补偿金额=房屋补偿款+其他补偿款+一次性终止经营补贴：

（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

（2）其他补偿款=（房屋室内装修价格×装修成新率×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

一类、二类、三类“住改非用房”选择产权调换店面的，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。被征收人根据其经营性面积选择调换新建店面的，不再计算其房屋补偿款及一次性终止经营补贴，仅计算其他补偿款。四类“住改非用房”不予产权调换店面。“住改非用房”选择产权调换住宅的，给予发放一次性终止经营补贴。

2．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，合并后经营性面积小于15平方米的，不予产权调换店面。

3．等面积安置部分被征收人应付补差价及因建筑结构原因超面积部分被征收人应付结算价按如下方式结算

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **“住改非用房”等面积补差价表** 单位：元/平方米 | | | | |
| **类别** | **位置范围** | **补差单价** | | |
| **框架** | **砖混、石混** | **砖木、石木、石、土木** |
| **一类** | 324国道、福官路、后田路与324国道交叉口至供电所大门、后田路与324国道交叉口至金煌大厦 | 295 | 508 | 558 |
| **二类** | 西街、西环路（供电所大门至西环路与镇府北路交叉口）、镇府北路（西环路至324国道）、兴华街及环公园南侧排屋、新村街主干道（新村街与西街交叉口至新村街与福官路交叉口，不包含支路）、共建街（征收红线范围内）、兴华街拐太同街路段（包含门牌号如下：兴华街118号、新村街135号、新村街137号、新村街139号） | 684 | 897 | 947 |
| **三类** | 新村街支路1（北至新村街主干道，南至太同街），新村街支路2（北至新村街主干道，南至兴华街） | 784 | 997 | 1047 |
| 1．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，按一类10000元/平方米、二类6500元/平方米结算，三类5000元/平方米；5平方米以上部分，按一类12363元/平方米、二类8567元/平方米、三类7567元/平方米结算。  2．如因规划设计原因三类“住改非用房”无法等类别安置的，三类“住改非用房”可在二类新建店面中进行安置，按上述类别补差价后，并按实际安置面积补缴1000元/平方米类别差价。 | | | | |

如被征收人提前签约并按期腾空房屋的，可予以免缴等面积补差价，因户型结构原因超面积结算价及类别差价仍按上表执行。

（五）搬迁补助办法

1．搬迁补助费

根据认定的经营性面积，按5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”，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。

4．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。

（六）货币补偿奖励金

被征收人在规定期限内签订协议并腾空，且全部选择货币补偿方式的，给予房屋补偿款（不含一次性终止经营补贴及室内装修）10%的货币补偿奖励金。

十四、土地征收（收回）补偿价格

（一）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。

（二）对批准未建住宅建设用地，根据持有相关手续，国有出让按1486元/平方米进行补偿，国有划拨按1040元/平方米进行补偿，集体划拨按1040元/平方米进行补偿。

（三）征收集体农用地和未经批准建设用地补偿标准按照区片综合地价4.16万元/亩执行，涉及耕地的按2000元/亩给予青苗补助费补偿。被征收人按期签约并交地的，给予交地奖励金，按第二区域标准予以拨付。

十五、其他部分

（一）其他类别房屋的补偿安置

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定的评估机构进行评估。

（二）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，由被征收人自行处理。

3．被征收人原持有《土地使用证》和《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，按证件体现的建筑面积给予120元/平方米的办证补助，相应证件统一收回注销。

十六、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，该户1人的按45平方米给予安置，该户2人的按60平方米给予安置，该户3人的按90平方米给予安置，该户4人的按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

私人自建住宅中的居住困难户，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，照顾购买价格按3280元/平方米进行计算。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、多批少建宅基地

对于已批未建、多批少建的合法宅基地，土地按持有相关手续补偿，可按批准未建宅基地土地面积给予照顾购买安置型商品房，照顾购买价格为4100元/平方米。

十七、老人生活费补助

为照顾原村（社区）老年人的生活，属住宅产权户的被征收人如在规定的签约期限内签订协议并搬迁腾空房屋的，其在本项目征收范围内的家庭户籍成员（不含国家机关、事业单位、企业等离退休人员）自男年满60周岁、女年满55周岁当月起，选择产权调换的，在过渡期间，每人每月给予200元的生活费补助。在临时过渡期间有新符合条件的被征收人，该项补助自符合条件当月起发放；在临时过渡期间死亡的,从死亡的下个月起停止发放；全部选择货币补偿的，在签约腾空时，满足以上条件的老年人，一次性发放1200元的生活费补助。

十八、附则

（一）征收范围内涉及工业用房的，工业用房不予安置，一律实行货币补偿，货币补偿金额由依法选定的评估机构进行评估，评估报告报官桥镇中心镇区更新保护提升项目指挥部研究确定后给予补偿。

（二）对本方案所列房屋补偿标准有异议的，可由依法选定的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的优惠、补助、奖励、保障措施。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。

（三）被征收人如未在规定的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优惠、补助、奖励、保障措施。

（四）本实施方案未明确的其他特殊情形或在实施中碰到特殊问题需要调整的情形，由所在征收组现场踏勘、调查核实后，根据实际情况提出初步处理意见，报官桥镇中心镇区更新保护提升项目指挥部研究确定后组织实施。

附件：1．住宅房屋室内装修档次分类及成新率定级说明表

2．被征收各类住宅材料费补贴单价表

3．搭盖补偿表

4．房屋附属物补偿表

5．地上附着物补偿价格表

6．农业生产配套设施补偿表

附件1

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2

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** | **砖木、石木、石、土木** |
| 较好 | 1200 | 1000 | 800 |
| 一般 | 1000 | 800 | 600 |
| 主体无装修 | 800 | 600 | 400 |
| 备注：材料费包含二次装修及建安费。 | | | |

附件3

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十四条标准补偿。 | | |

附件4

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 | 条石 | 米 | 250-300 | 按深度计算 |
| 砖 | 米 | 200-250 | 按深度计算 |
| 乱石 | 米 | 180-250 | 按深度计算 |
| 土井 | 米 | 100-150 | 按深度计算 |
| 水泥墙 | 米 | 150-200 | 按深度计算 |
| 废井 | 口 | 200-500 |  |
| 机井 | 米 | 180 | 最高不超过15000元 |
| 风楼 |  | 平方米 | 300-350 | 和房屋同时建设的、层高<2.2米 |
| 阁楼 |  | 平方米 | 150-200 |
| 厕所 | 茅 厕 | 间 | 600 | 室外 |
| 三化厕 | 个 | 3000 | 适用民宅 |
| 公 厕 | 平方米 | 500 | 室外 |
| 蹲 位 | 个 | 100 | 室外 |
| 坐 盆 | 个 | 200 | 室外 |
| 埕院 | 石板 | 平方米 | 80-100 | 根据石板材质进行调整 |
| 砖 | 平方米 | 80-100 | 根据实际用料进行调整 |
| 水泥 | 平方米 | 50-80 | 根据水泥用料情况进行调整 |
| 混凝土 | 平方米 | 100 | 面板厚20厘米以上 |
| 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 |
| 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 |
| 牲畜用房 |  | 平方米 | 30-50 | 指室外猪、牛、鸡、羊舍等 |
| 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 | 4-6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 |
| 浴室 |  | 间 | 500-800 | 是指室外另行独立盖 |
| 路灯 |  | 杆 | 300 | 庭院或露台照明的路灯，一股为5个灯头，钢管为Ф80 |
| 电话移机 |  | 部 | 150 |  |
| 宽带移机 |  | 部 | 200 |
| 有线电视 |  | 部 | 800 |  |
| 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 |  |
| 三相电 | 20A | 部 | 1520 | 应提供供电所相应的发票或证明材料 |
| 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 |
| 天然气开户 |  |  |  | 以天然气公司开户相应的发票或证明材料进行补偿 |
| 电梯 |  |  |  | 由具有相应资质的评估机构进行评估确定 |
| 光伏设备 |  |  |  | 按相应的发票或证明材料补偿 |
| **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5

地上附着物补偿价格表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 |
| 坟墓按1000元/座标准进行补偿。  明清古墓：清朝古墓10000元/座，明朝古墓15000元/座；墓主后裔应提供相应的证明依据，如墓碑铭记、族谱或相应的辈份证明材料，足以证明祖墓的所处年代，由村镇两级共同确认后按相应的标准补偿，否则按原规定标准补偿征收。 | | | | |
| 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6

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≤1米，深1.5米 |
| 石砌 | 口 | 2500 | 1米＜口径≤2米，深2米 |
| 石砌 | 口 | 4500 | 2米＜口径≤3米，深3米 |
| 石砌 | 口 | 7500 | 3米＜口径≤4米，深4米 |
| 简易架空电线 |  | 米 | 6-10 | 2.5毫米-4毫米铜芯电线。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 | 口径25 |
| PVC管 | 米 | 2.7 | 口径25 |

市直有关单位：市发改局、财政局、资源局、住建局、审计局，能源工贸集团。

抄送：市委办、人大办、政协办。

市委张桂森书记，市政府王连赞市长，市人大黄景阳主任，市政府吴振强常务副市长。

南安市人民政府办公室 2022年10月21日印发