

南安市人民政府文件

南政〔2025〕24号

南安市人民政府关于 码头镇诗韵大庭文旅康养小镇项目 土地和房屋征收补偿实施方案征求意见的通告

因码头镇诗韵大庭文旅康养小镇项目建设需要，拟对码头镇诗韵大庭文旅康养小镇项目征收范围内的土地、房屋及其附属物进行征收（具体以征收范围图为准）。根据《中华人民共和国土地管理法》等有关规定，结合本区域实际情况，并征求有关部门对码头镇诗韵大庭文旅康养小镇项目土地和房屋征收补偿实施方案的意见，现予以公布，征求公众意见。

一、征求意见期限：2025年8月13日至2025年9月13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码头镇人民政府，同时附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：南安市码头镇人民政府

联系电话：0595-68900983

联系地址：南安市码头镇厝尾街 79 号

特此通告。

附件：南安市码头镇诗韵大庭文旅康养小镇项目土地和房屋
征收补偿实施方案（征求意见稿）



（此件主动公开）

附件

码头镇诗韵大庭文旅康养小镇项目土地和房屋 征收补偿实施方案

(征求意见稿)

为贯彻落实省、市实施乡村振兴战略部署，加快推进码头镇乡村振兴高质量发展靓线创建，改变大庭村基础设施落后的现状，进一步完善功能配套，切实改进居民居住条件，营造良好的人居环境，积极稳妥推进征收补偿安置工作，保障被征收人的合法权益，根据相关法律法规及有关政策规定，结合本项目实际情况，制定本实施方案。

一、征收基本原则、征收范围、补偿方式、征收时限

(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：南临省道 215，北、东、西以留安宫工业园为界（具体范围以征收红线图为准）。

(三) 补偿方式：工业用房实行货币补偿。

(四) 征收时限：以南安市人民政府公告时间为准。

二、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。

三、被征收房屋面积计算

被征收房屋面积（含公摊）由房地产测量单位依据国家现行房地产测绘技术规范测量确定。

四、企业补偿安置

企业被征收土地、房屋，全部实行货币补偿，不予安置，被征收企业自行解决安置。

（一）认定和处理办法

1. 已登记工业用房的认定和处理办法

指持有有效工业用途《土地使用权证》《房屋所有权证》或《不动产权证书》的工业用房、仓库及其他配套用房，按其产权登记面积计算补偿。

2. 未登记工业用房的认定和处理办法

指未持有有效工业用途《土地使用权证》或《房屋所有权证》《不动产权证书》的工业用房，但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，按实际建筑面积计算补偿。

（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×工业用房建筑面积

3. 其他补偿款=搬迁补助费+停产停业补助费+附属物补偿

款+奖励金

(三) 补偿标准

1. 土地补偿标准

(1) 已登记土地补偿：有审批手续的土地，经批准的国有工业用地补偿标准按该地段现行基准地价 21.8 万元/亩标准进行补偿，不做年限修正；经批准的集体工业用地补偿标准按国有工业用地补偿标准的 70%（即 15.26 万元/亩）进行补偿，不做年限修正。

(2) 未登记土地补偿：对于未审批登记，但在 2014 年 1 月 28 日前实际生产经营的企业用地，在规定期限内签约并腾空封厂交地的，可根据其实际使用土地面积，按码头镇一级区现行工业用地基准地价的 70%（即 15.26 万元/亩）给予补偿，不做年限修正；超过规定期限签约或在规定期限内签约但未按期腾空封厂交地的，以及 2014 年 1 月 29 日后进行生产经营的企业用地，均按附件 1 相应地类给予补偿。

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。

工业用房补偿标准					单位：元/m ²
装修等级 \ 建筑结构	框架	砖混、石混	砖木、石木、石	土木	钢结构
较好	1347	1227	847	797	671
一般	1197	1097	697	647	571
主体无装修	997	947	597	547	321

备注：

1. 钢结构的认定标准：承重柱应是混凝土柱或工字钢立柱，机砖或空心码围护墙，屋面为彩钢板，由钢梁、拉条、檩条等组成完整的钢结构屋面体系。竖向承重：混凝土柱、工字钢（H型钢）立柱。围护墙：机砖、空心砖、彩钢板。屋面体系：彩钢板、钢梁、檩条、拉条等。钢结构等级的认定标准：

较好：

1)承重柱、围护墙、屋面体系能同时满足钢结构认定标准

2)使用正常，外观无变形，防锈漆无锈蚀或少许锈蚀现象，整体外观较新

一般：

1)承重柱能满足钢结构认定标准，围护墙、屋面体系其中之一能满足钢结构认定标准

2)使用正常，外观有少许明显变形，但不影响安全使用，防锈漆出现锈蚀现象，整体外观一般

较差：

1)承重柱、围护墙、屋面体系仅满足其中一项

2)使用正常，外观有多处明显变形，防锈漆出现多处锈蚀现象，整体外观

3)未正常使用，基本无人维护保养

临时搭盖的认定标准：

承重柱：钢管柱、铁支架

围护墙：四周砖墙体、铁皮围护、方石、无围护

屋面体系：角铁屋架、承重架为轻型构架

2. 框架结构的认定标准：

由许多混凝土柱、混凝土梁和混凝土板共同组成的框架来承受房屋全部荷载的结构。

竖向承重：钢筋混凝土柱

横向承重：钢筋混凝土梁、钢筋混凝土楼板

3. 砖混（石混）结构的认定标准：

由钢筋混凝土楼板和砖砌（石砌）墙体组成的承受房屋全部荷载的结构。

竖向承重：承重砖、石块

横向承重：钢筋混凝土梁、钢筋混凝土楼板

4. 土木结构的认定标准：

由竹条代替钢筋，黏土（有的还会加混稻草）代替混凝土加以夯实做成的房屋墙体，以木头为梁，以瓦或是干草为盖的一种建筑形式的各种房屋。

竖向承重：竹条+黏土横向承重：木头

屋盖：瓦、干草

5. 砖木、石木结构的认定标准：

由砖（石）砌体和木制构件承受房屋荷载的建筑结构。

竖向承重：砖、石

横向承重：木头

屋盖：瓦、干草

6. 石结构的认定标准：

由石头砌体承受房屋荷载的建筑结构。

竖向承重：石头砌块

横向承重：石头砌块

屋盖：石板

7. 钢结构厂房层高超过 13 米的，超过部分，按房屋补偿价增加 5% 给予补偿{公式： $[(\text{实际高度} - 13 \text{ 米}) \times 5\% \times \text{补偿单价}]$ }。层高计算从室内地面至檐口计算高度。

8. 框架、砖混、石混、砖木、石木、石结构厂房层高超过 4 米的，超过部分，按房屋补偿价增加 5% 给予补偿{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。

9. 对于基础、墙体都是框架或混合结构的，而顶棚是彩钢结构的，按照框架或混合结构标准与钢结构标准的平均值给予补偿。

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，严格按工业用房（主体无装修）补偿标准给予补偿；

(2) 工业用房局部面积装修为办公楼、展厅、住宅、员工宿舍等，其装修补偿价=住宅房屋装修档次分类×装修成新率×可补偿面积，其中住宅房屋装修档次分类和成新率标准参照附件 5 执行。

(3) 企业厂房道路、水泥路面按厚度分等级补偿，厚 10cm 补偿 60 元/m²，厚 15cm 补偿 90 元/m²，厚 20cm 补偿 120 元/m²，厚 25cm 补偿 150 元/m²。

(4) 建筑面积的计算以建筑物的外墙算起，阳台按 50% 计算建筑面积，全封闭按 100% 计算建筑面积；平屋外墙至滴水线的面积按 50% 计算征收面积，每栋建筑最多可按单层最大投影面积计算 1 次。

(5) 本实施方案未明确的工业用地范围内其他构筑物、隐蔽工程的补偿标准，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；

(6) 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；

(7) 对本实施方案规定的征收补偿标准有异议的，由依法选定的评估机构进行评估确定补偿，不享受本实施方案有关的补

助、奖励措施。

(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/m²的补助标准计算一次搬迁补助费。

(2) 企业机械设备、设施的搬迁补助按附件 6 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。但办公设备、存货、可移动的设备及建筑物固有的水电、通风、消防等设备，不能纳入大型机械设备设施评估。

(3) 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，由依法选定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

征收造成工厂停产、停业的补偿费，按征收建筑面积 8 元/m²·月计算，一次性给予 6 个月的补偿。

(五) 按期签约奖励金

被征收人在规定期限内签订协议并腾空房屋、厂房交付验收且全部选择货币补偿方式的，给予房屋、厂房补偿款（不含室内外装修）10%的货币补偿奖励金。

五、其他部分

（一）征收土地补偿标准按照《南安市人民政府关于调整征地区片综合地价标准的通知》（南政规〔2023〕7号）执行，详见附件1，青苗补助费（包括水田、旱地）按2000元/亩进行补偿；地上附着物补偿标准按附件2执行。

（二）附属物补偿：房屋附属物标准详见附件3。固定搭盖、简易搭盖等附属物标准详见附件4。

（三）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30元/㎡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60元/㎡的办证补助，相应证件统一收回注销，并在规定期限内签订协议及搬迁腾空的，方可领取签约奖励金。

（四）其他事项：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。

六、附则

（一）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、奖励措施。

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。

（二）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、奖励措施。

（三）本实施方案未明确的其他特殊情形，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，报码头镇诗韵大庭文旅康养小镇项目指挥部研究确定后组织实施。

（四）纳入被征地农民社会保障的对象范围和保障措施按照《福建省征地补偿和被征地农民社会保障办法》（省政府令第177号）及《南安市人民政府关于印发南安市被征地农民社会保障实施意见的通知》（南政文〔2017〕511号）文件的规定执行。

（五）本实施方案由码头镇诗韵大庭文旅康养小镇项目指挥部负责解释，可根据本方案制定实施细则。未尽事宜，按相关法律、法规的规定执行。

（六）本方案由码头镇人民政府组织实施征收补偿具体工作。

附件：1. 征收土地补偿标准

2. 地上附着物补偿标准

3. 房屋附属物补偿标准

4. 搭盖补偿标准

5. 住宅房屋装修档次分类及成新率定级说明表

6. 机械设备搬迁费补偿表

附件1

征收土地补偿标准

土地类别	调整系数	补偿标准 (元/亩)
永久基本农田	1.2	62400
耕地	1	52000
除耕地以外的农用地	0.6	31200
建设用地	1	52000
未利用地	0.5	26000

说明：

一、本征地区片综合地价包括土地补偿费和安置补助费两部分组成。其中土地补偿费占 40%，安置补助费占 60%，不含青苗补助费、地上附着物补偿费。

二、青苗补助费（包括水田、旱地）按 2000 元/亩进行补偿；地上附着物补偿标准按附件 2 执行。

附件2

地上附着物补偿标准

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	
	未产果	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	2000	
	长墓	个	1000	
	圆墓	个	600	
	皇金	个	300	
备注: 1. 征收预告发布后抢栽、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。其中耕地青苗费按面积补偿, 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3

房屋附属物补偿标准

项目名称	种类	计算单位	单价（元）	说 明
民用井	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	
	废井	口	200-500	
	机井	米	180	
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	1500	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	

项目名称	种类	计算单位	单价 (元)	说 明
	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	4 吨以下
	砖混	个	1300	4-6 吨
	混凝土	个	1300	容量≤小 3 吨
	混凝土	个	1800	3 吨 < 容量≤6 吨
	混凝土	个	2800	6 吨 < 容量≤10 吨
	混凝土	立方米	300	容量 > 10 吨
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 Φ80
电话移机		部	150	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	800	应提供广电部门的相应发票或证明材料
数字电视		部	200	

项目名称	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
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
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4

搭盖补偿标准

(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。		

附件 5

住宅房屋装修档次分类及成新率定级说明表

类别	补偿金额	主要特征
一档	500	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。
二档	400	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。
三档	300	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。
四档	200	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。
五档	100	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。
六档	0	不满足以上一至五档要求，不具备居住条件。
备注：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。		
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6

机械设备搬迁费补偿表

设备规格		补助单价
2 吨以下		500-1000 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

