

# 泉州市鲤城区人民政府文件

泉鲤政〔2018〕37号

---

## 泉州市鲤城区人民政府关于鲤城区站前大道西侧棚户区 (石结构房屋)改造及基础设施建设项目国有土地上 房屋征收补偿方案征求意见及修改情况的公告

因鲤城区站前大道西侧棚户区(石结构房屋)改造及基础设施建设项目需要,拟征收东至站前大道、北至江滨南路、西至规划道路、南至江南大道国有土地上房屋(具体范围以征收范围图为准)。区政府已于2018年9月27日按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定,将《鲤城区站前大道西侧棚户区(石结构房屋)改造及基础设施建设项目国有土地上房屋征收补偿方案》(征求意见稿)在征收范围和区政府信息平台上予以公布并

征求意见。征求意见期限间共收到 742 人次被征收人提交的书面意见合计 37 条（有重复意见），归纳意见 12 条。现根据征求意见将修改后的鲤城区站前大道西侧棚户区（石结构房屋）改造及基础设施建设项目国有土地上房屋征收补偿方案予以公布。

特此公告。

- 附件：1．鲤城区站前大道西侧棚户区（石结构房屋）改造及基础设施建设项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）征求意见及修改的情况
- 2．鲤城区站前大道西侧棚户区（石结构房屋）改造及基础设施建设项目国有土地上房屋征收补偿方案（修改稿）

泉州市鲤城区人民政府

2018 年 11 月 19 日

（此件主动公开）

附件 1

## 鲤城区站前大道西侧棚户区（石结构房屋） 改造及基础设施建设项目国有土地上 房屋征收补偿方案》（征求意见稿） 征求意见及修改的情况

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院 590 号）、《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》及《泉州市国有土地上房屋征收与补偿暂行规定》等有关规定，《鲤城区站前大道西侧棚户区（石结构房屋）改造及基础设施建设项目国有土地上房屋征收补偿方案》（征求意见稿）于 2018 年 9 月 27 日至 2018 年 10 月 27 日公开征求意见。在征求意见期间，通过书面形式提交、电话、现场接待、入户等方式公开征求被征收群众意见，绝大多数被征收群众支持该片区的改造。

一、房屋征收实施单位浮桥街道办事处、常泰街道办事处及金龙街道办事处对被征收群众所提意见进行整理归纳，群众共提出意见合计 26 条，归纳意见 12 条（有重复意见），主要包括以下几个方面：

（一）要求该项目补偿标准不能低于之前的站前大道（鲤城段）项目补偿标准，建议提高补偿标准。

（二）对补偿方案中关于房屋权属的认定和未登记建筑认定

的补偿比例有异议,认为现行标准比较严格,建议适当放宽标准,可以参照以前的认定标准。

(三)住宅要求1:1安置,取消安置房互补差价。

(四)要求适当放宽违建不予安置赔偿的年限。

(五)要求原址建设安置房,如不能原址安置的,希望先建好安置房再征迁,存在地价差的应给予适当补偿。

(六)要求对低保户、住房困难户给予优惠照顾。

(七)要求对按时签订征迁协议的情况进行奖励。

(八)华塑社区住宅面积小,要求40m<sup>2</sup>以下(含40m<sup>2</sup>)的被征收房屋可选择产权调换。

(九)宫馆庙等建筑物没有明确标准,要求明确补偿标准或按评估确定;岐山社区要求原貌保留黄龙二世祖墓,金柄社区要求原貌保留江氏祖祠。

(十)要求统筹考虑老年人集中租房过渡及期间养老和生活问题。建议过渡期间改建旧厂房设立公共食堂,在建设安置房时,留足小户型进行集中养老,并同步考虑老人养老补助金。

(十一)简易搭盖150~250标准偏低,有门有窗差一个屋顶的,建议按以前其它项目标准提高至500。

(十二)企业钢结构厂房补偿标准偏低,要求提高标准。

二、针对被征收人提出的上述问题,项目指挥部与我区相关部门进行了讨论研究,采纳了部分意见,经研究,现根据该项目实际情况,给予以下解释说明:

(一) 要求该项目补偿标准不能低于之前的站前大道(鲤城段)项目补偿标准,建议提高补偿标准。

根据有关规定,本方案被征收房屋及安置房价格是由依法选定的5家符合资质要求的评估机构进行基准价评估,通过截尾均值的方式确定。按照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、建安费用补偿)、装饰装修补偿、被征收人搬迁补助、临时安置补助及相关奖励款项等的规定,本项目被征收房屋货币补偿价格高于类似房地产市场价格。同时,房屋征收部门亦考虑到江南片区范围内原鲤城区项目的补偿标准,根据评估机构评估的基准价确定被征收房屋货币补偿单价表(详见方案附表一),并未降低补偿标准。

(二)对补偿方案中关于房屋权属的认定和未登记建筑认定的补偿比例有异议,认为现行标准比较严格,建议适当放宽标准,可以参照以前的认定标准。

由于2015年11月18日泉州市人民政府发布了《泉州市国有土地上房屋征收与补偿暂行规定》《泉州市人民政府办公室关于在中心市区国有土地上实施房屋征收补偿的指导意见》《泉州市人民政府办公室关于在中心市区国有土地上对未经登记建筑调查认定和处理的意见》三个规范性文件,明确要求全市统筹执行,《泉州市人民政府办公室关于在中心市区国有土地上对未经登记建筑调查认定和处理的意见》规定的认定和补偿标准与江南片区原鲤城区执行的补偿标准不同。征求意见期限,群众对于方

案中关于权属认定及补偿面积比例的处理持有较大的异议，纷纷要求按照原鲤城区补偿标准进行认定和补偿。为此项目指挥部、房屋征收部门、征收实施单位非常重视，一方面应严格按照泉州市人民政府出台的三份规范性文件拟定《鲤城区站前大道西侧棚户户区（石结构房屋）改造及基础设施建设项目国有土地上房屋征收补偿方案》，另一方面指挥部充分考虑被征收范围现状和历史遗留情况，有针对性的解决该项目权属认定和补偿面积比例的问题，保障被征收人的合理补偿要求。

（三）关于要求住宅 1：1 安置，取消安置房互补差价的问题。

目前房屋征收产权调换的基本原则是实行房屋等价置换，以被征收房屋评估价值和安置房评估价值，实施两者的价值置换，并按“多还少补”的原则结算差价。

为照顾被征收人的利益，在本片区内新建安置房 A、安置房 B 评估基准价格调整为 6763 元/m<sup>2</sup>，新塘安置小区 4 号楼剩余用房评估基准价格为 6002 元/m<sup>2</sup>。对在签约期限内签订协议并搬迁，选择产权调换的安置房优惠后的结算价格本片区房屋改造征收范围安置房 A、B 的优惠价为 5150 元/m<sup>2</sup>、新塘安置区（现房）的优惠价为 4600 元/m<sup>2</sup>。且因安置房户型、结构等原因，安置房建筑面积超过其可产权调换的安置房屋面积，每个产权户有 20 m<sup>2</sup>的优惠价，具体为：a、在 5 m<sup>2</sup>以内（含 5 m<sup>2</sup>）的，在本片区内新建安置房 A、安置房 B 的按 5150 元/m<sup>2</sup>计算、在新塘安置小

区 4 号楼剩余安置房按 4600 元/m<sup>2</sup>计算 ;b、在 5 m<sup>2</sup>-10 m<sup>2</sup>以内(含 10 m<sup>2</sup>) 的,在本片区内新建安置房 A、安置房 B 的按 5650 元/m<sup>2</sup>计算、在新塘安置小区 4 号楼剩余安置房按 5100 元/m<sup>2</sup>计算;c、在 10 m<sup>2</sup>-20 m<sup>2</sup>以内(含 20 m<sup>2</sup>) 的,在本片区内新建安置房 A、安置房 B 的按 6150 元 / m<sup>2</sup>计算、在新塘安置小区 4 号楼剩余安置房按 5600 元/m<sup>2</sup>计算 ; d、超过 20 m<sup>2</sup>按交房时市场价计算。若被征收人选择部分货币补偿结合部分房屋产权调换的,安置房实行等价调换,扩购部分按市场价计算。综上,通过各项优惠,基本达到群众合法住宅 1 : 1 安置不互补差价的要求。

(四)要求适当放宽违建不予安置赔偿的年限。对于手续不完整房屋的认定和处理将按照泉州市人民政府出台的相关规范性文件、政策和鲤城区近期征迁项目标准执行。

(五)要求原址建设安置房,如不能原址安置的,希望先建好安置房再征迁,存在地价差的应给予适当补偿。

本方案明确安置房(期房)建设地点在征收范围内,其中安置房 A 位于规划路一与规划路六交叉口的西南侧,安置房 B 位于规划路一与规划路五交叉口的东北侧。同时为考虑片区内被征收人现房安置的需求,同时提供鲤城区江南高新园区新塘安置小区 4 号楼剩余用房(现房),供被征收人选择安置。且如前所述,安置房的价格亦依法由第三方评估机构评估确定,评估价已考虑地价差等综合因素。

(六)要求对低保户、住房困难户给予优惠照顾。

本项目对低保户、住房困难户给予优惠照顾，具体如下：

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货币补偿方式，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。前款所称的“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产权人户口簿记载的人口数（被征收房屋产权人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）。

被征收人选择产权调换的，被征收房屋建筑面积不足当地廉租房保障标准的，按不低于当地廉租房保障标准进行安置。选择产权调换方式的，若其被征收房屋人均建筑面积不足20平方米，则按人均建筑面积20平方米安置。以上增加的产权调换房屋面积部分，在本片区内新建安置房A、安置房B的按5150元/m<sup>2</sup>计算、在新塘安置小区4号楼剩余安置房按4600元/m<sup>2</sup>的价格结算。

（七）要求对按时签订征迁协议的情况进行奖励。

方案第五条第（九）按期签约腾空奖励已经明确：对在签约期限内签订协议并搬迁的被征收人，房屋征收部门可以给予一定的按期搬迁奖励：民宅每产权户最高5万元（被征收房屋面积少于50m<sup>2</sup>的按1000元/m<sup>2</sup>计算）；套房每产权户最高3万元。“产权户”的认定标准以有效的土地使用权契证或房屋所有权契证为计户依据。



(八) 华塑社区住宅面积小，要求 40m<sup>2</sup> 以下 (含 40m<sup>2</sup>) 的被征收房屋可选择产权调换。

方案第六条第(四)项明确：华塑新村的套房，按实际测量的建筑面积给予补偿。同时对符合低保户、住宅困难户的被征收人，按不低于当地廉租房保障标准进行安置。

(九) 宫馆庙等建筑物没有明确标准，要求明确补偿标准或按评估确定，以及岐山社区要求原貌保留黄龙二世祖墓，金柄社区要求原貌保留江氏祖祠。

根据片区规划黄龙二世祖墓未列入征收范围；其它宫馆庙及江氏祖祠等征收重建应服从片区改造规划，原则上统筹考虑、择址重建。

(十) 要求统筹考虑老年人集中租房过渡及期间养老和生活问题。建议过渡期间改建旧厂房设立公共食堂，在建设安置房时，留足小户型进行集中养老，并同步考虑老人养老补助金。针对本项目困难群众及高龄老人较多，指挥部将充分考虑该部分困难群众及高龄老人的特殊情况，给予适当的补贴。

(十一) 简易搭盖 150~250 标准偏低，有门有窗差一个屋顶的，建议按以前其它项目标准提高至 500。

本项目的附属物补偿标准与本区各片区现行实施标准一致。

(十二) 企业钢结构厂房补偿标准偏低，要求提高标准。

本项目企业钢结构厂房的补偿标准与本区各片区现行实施标准一致。如被征收企业钢结构厂房确实存在特殊装修构件的，

可以委托评估公司进行评估，并按照评估结果进行补偿。

附件 2

## 鲤城区站前大道西侧棚户区 (石结构房屋)改造及基础设施建设项目

### 国有土地上房屋征收补偿方案 (修改稿)

泉州市鲤城区住房和城乡建设局

2018 年 11 月 19 日

为加快江南新区建设，改善居民的生活环境，提高居民的生活质量，建设泉州城市次中心及生态休闲度假区的江南新区。鲤城区政府决定组织实施鲤城区站前大道西侧棚户区（石结构房屋）改造及基础设施建设项目，为了积极稳妥推进征收补偿安置工作，维护被征收人合法权益，根据有关法律、法规及政策的规定，结合本区域实际情况，制定本实施方案。

## 第一部分 总 则

### 第一条 指导思想

为维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，妥善做好被征收人的补偿工作，房屋征收部门遵循决策民主、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。

### 第二条 法律法规及政策依据

《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）  
《泉州市人民政府关于印发泉州市国有土地上房屋征收与补偿暂行规定的通知》（泉政文〔2015〕139 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）等相关法律、法规及配套政策。

### 第三条 公开监督制度

征收工作实行“六公开、二监督”：

- (一) 征收与补偿的有关政策规定及征收补偿方案公开；
- (二) 征收安置工作程序公开；
- (三) 被征收房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况公开；
- (四) 被征收人搬迁验收时间、选房顺序公开；
- (五) 选房时安置房屋的座落、户型、层次、面积公开；
- (六) 征收补偿情况公开；
- (七) 接受有关部门和社会的监督。

#### **第四条 组织实施机构**

##### **(一) 房屋征收部门**

泉州市鲤城区住房和城乡建设局。

##### **(二) 征收实施单位**

按属地原则，由项目所在地浮桥街道办事处、常泰街道办事处、金龙街道办事处承担房屋征收与补偿的具体工作。

#### **第五条 征收补偿对象及补偿方式**

##### **(一) 征收范围及签约期限**

征收范围：位于鲤城区江南新区北部，东至站前大道、北至江滨南路、西至规划道路、南至江南大道（具体范围以征收范围图为准）。

签订协议及搬迁期限以鲤城区人民政府发布的房屋征收公告规定的时间为准。

##### **(二) 征收补偿对象**

本征收范围（具体以征收范围图为准）内被征收房屋的所有

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）用于产权调换房屋的地点

安置地点：（一）期房：在片区改造范围内采用 PPP 模式新建 A、B 两片安置房。安置房 A 位于规划路一与规划路六交叉口的西南侧，安置房 B 位于规划路一与规划路五交叉口的东北侧。

（二）现房：本项目同时提供鲤城区江南高新园区新塘安置小区 4 号楼剩余用房，供被征收人选择。具体安置房源以被征收人腾空当日鲤城房地产公司提供房源为准。

### （四）性质、用途认定依据

以《土地使用权证》、《房屋所有权证》登记的用途或规划、土地管理部门颁发的合法有效文件为依据。

### （五）面积测算依据及被征收房屋面积的计算方法

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。

1. 对本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，有下列情况的可优惠计算征收面积：

（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）围墙上的大门雨披按 50% 计算征收面积。

（4）利用坡屋顶空间作为阁楼的建筑，其楼底高度在 2.2

米以上，阁楼层高在 1.6 米以上的部分按 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）通往屋顶的风楼，层高超过 2.2 米的，按 100% 计算征收面积（层高低于 2.2 米的，按附属物给予补偿）。

（6）房屋顶层合法建筑面积为底层合法建筑面积 1/3 以内的（含），不计入总层数。

2. 对本方案中所列价格有异议、未在征收决定公告规定期限内完成签订协议并按时搬迁的，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办法。

#### （六）被征收房屋及安置房补偿价格的确定

1. 被征收房屋及安置房补偿参考价的确定：根据泉州市人民政府办公室《关于推进房屋征收货币化安置工作的若干意见》（泉政办〔2017〕28 号）的规定，公开召选五家具有相应资质的评估机构进行基准价评估作为本方案补偿参考价及新建安置房的价值。房屋征收部门根据本方案与被征收人协商确定补偿。

2. 分户补偿评估价：本方案中所列价格为参考价，被征收人对本方案房屋补偿参考价有异议的，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确定的房屋征收补偿单价补偿）。选择产权调换补偿方式的，还应同时对新建安置房价值进行评估，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 日内向泉州市房屋征收评估鉴定专家委员会申请鉴定。

### （七）补偿方式

分为产权调换、货币补偿、部分产权调换与部分货币补偿相结合三种方式。

1．住宅房屋可选择货币补偿，也可选择产权调换。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，必须实行房屋产权调换。

2．被征收房屋面积较大、产权清楚的，可选择部分货币补偿结合部分房屋产权调换，但房屋产权调换部分只按等价置换，不予享受扩购优惠。

3．被征收住宅面积在  $40\text{m}^2$  以下（含  $40\text{m}^2$ ）的，原则上选择货币补偿。

4．拆除违章建筑按本方案有关规定处理。

5．临时建筑、附属物及地上物补偿标准详见附表八，电话、有线开户费用给予一次性补偿。

6．企事业单位办公用房原则上实行产权调换，安置办公用房，补偿安置办法基本参照住宅执行（工业用地性质的企事业单位办公用房不适用本条款，应参照厂房执行）。

7．征收中涉及军事设施、教堂、寺庙以及文物古迹等房屋

的，依照有关法律、法规的规定处理。

8. 经文物主管部门认定有保护价值的民居并确定给予保护的，补偿安置后产权纳入国有资产管理。

### **（八）选房办法**

1. 选房原则：实行“先签订协议、先搬迁、先选房”的原则。

2. 在征收决定公告规定的期限内，先签订协议并按时搬迁的当日，由房屋征收部门在搬迁完毕的当日发给被征收人“搬迁腾空验收证”，被征收人凭“搬迁腾空验收证”，按房屋征收部门通知的时间换取“房屋征收补偿安置证顺序号”。若同一日内有两户或两户以上房屋完成签约搬迁，次日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”，按顺序在房屋征收部门指定本项目安置范围内，选定并签订选房安置协议。

为落实国家保护华侨私有房屋政策及落实离休干部待遇政策，被征收人的房屋经市或区侨台外事局（侨台办）确认为华侨私有房屋的，或持有离休干部证明材料的，被征收人在签订协议并搬迁的当日，优先于当日其他被征收人取得“房屋征收补偿安置证顺序号”；若同一工作日内有两户或两户以上华侨或离休干部房屋完成签订协议并搬迁的，“房屋征收补偿安置证顺序号”以公开拈阄的方式确定先后顺序。

### **（九）按期签约腾空奖励**

对在签约期限内签订协议并搬迁的被征收人，房屋征收部门



可以给予一定的按期搬迁奖励：民宅每产权户最高5万元（被征收房屋面积少于50m<sup>2</sup>的按1000元/m<sup>2</sup>计算）；套房每产权户最高3万元。“产权户”的认定标准以有效的土地使用权契证或房屋所有权契证为计户依据。

#### （十）补偿结算

选择货币补偿的，补偿款在被征收人签订协议并腾空房屋后，由征收部门在规定期限内一次性付清。

选择产权调换的或部分产权调换与部分货币补偿相结合方式的，签订协议并腾空房屋后，先发放搬迁费、停产停业补助费、附属物补偿，第一期临时安置费和按时签约的奖励等补偿款。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。

### 第二部分 住宅补偿安置办法

#### 第六条 住宅房屋权属的认定和未登记建筑的认定处理办法

根据《泉州市人民政府关于在中心市区国有土地上对未经登记建筑调查认定和处理的意见》规定，对住宅房屋权属的认定和未登记建筑的认定处理如下：

（一）住宅合法产权的认定标准：持有有效土地使用权证或房屋所有权证的房屋。

#### （二）未经登记但视为合法的情形

为照顾被征收人利益，结合项目实际情况，凡对本方案中所列价格无异议、在征收决定公告规定期限内完成签订协议并按时

搬迁腾空的，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房屋，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）、公社（乡、镇）三级批准基建的住宅房屋；

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》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房屋；

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》实施后，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）的房屋。

6. 征收属市（县、区）政府建设项目二次安置自建的房屋。

7. 征收属市委、市政府定点新村建设、旧村改造项目自建的房屋。

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）文的规定，补办基建审批手续的房屋。

### （三）基建手续不完整的未经登记建筑的认定处理标准

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房屋,被征收人在征收决定规定的签约期限内签定协议并搬迁的,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房屋,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》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》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》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》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，对2004年10月1日至2008年航拍图（数字化地图）前基建的房屋，可给予一定的建筑材料费补贴。

5. 在泉州市鲤城区人民政府征收决定公告发布后抢建的房屋一律不予赔偿，并强制拆除。

6. 未经批准改扩建或基建手续不完整的未经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为可补偿面积，按期签定协议并搬迁的，根据违法的不同年份、不同情况给予材料费补偿。

7. 未登记建筑的认定，应严格以市规划部门地形图、航拍图、数字化地图为依据。四层（含四层以上）被征收房屋的认定必须在未经登记建筑处理意见表上载明地形图及2003年和2008年航拍图数字化地图记载情况。

（四）华塑新村的套房，按实际测量的建筑面积给予补偿。

## **第七条 住宅补偿安置方法**

### **（一）选择货币补偿**

1. 根据房屋结构、装修档次和总层数不同情况按附表一、附表二、附表三所列标准进行货币补偿。

### **2. 选择货币补偿的优惠奖励办法**

依照市政府《在中心市区国有土地上实施房屋征收补偿的指

导意见》(泉政办〔2015〕112号)办理。其中：

(1)对在签约期限内全部选择货币补偿方式、签订协议并搬迁的被征收人,给予被征收住宅房屋价值补偿和装修补偿总价20%的货币补偿方式奖励。

(2)被征收人全部选择货币补偿的,自领取房屋征收补偿款并在房屋征收公告规定的签约期限届满之日起两年内购买经济适用房、限价房或一年内在中心城区购买普通商品房(含二手房),可按购买情况向房屋征收部门申请相应的购房补助。

购买情况	补助标准
经济适用房或限价房	被征收房屋每平方米价值补偿单价的5%×新购住房建筑面积
普通商品房(含二手房)	被征收房屋每平方米价值补偿单价的10%×新购住房建筑面积
备注:新购住房建筑面积若超过被征收房屋应补偿面积,以被征收房屋应补偿面积计算。	

(3)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货币补偿方式,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。

前款所称的“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) 选择房屋产权调换

### 1. 基本原则

(1) 依法实行房屋等价置换,以被征收房屋评估价值和安置房评估价值,实施两者的价值置换,并按“多还少补”的原则结算差价。

(2) 被征收房屋评估价值根据房屋结构、装修档次和总层数不同情况按附表一、附表二、附表三所列标准确定。

(3) 严格按“一户一宅”原则确定产权调换面积。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”控制产权调换面积,合理控制被征收人选择房屋产权调换的面积,原则上被征收房屋选择产权调换的部分以用地面积 $120\text{ m}^2$ (使用山坡地或杂地建设的房屋,其认定可以产权调换的用地面积最高为 $150\text{ m}^2$ ),建筑层数三层以内(含三层)为限被征收人选择房屋产权调换的,超过部分实行货币补偿。

### 2. 产权调换结算办法及优惠奖励办法

(1) 本方案在本片区内新建安置房 A、安置房 B 评估基准价格为 $6763\text{ 元}/\text{m}^2$ ,新塘安置小区 4 号楼剩余用房评估基准价格为 $6002\text{ 元}/\text{m}^2$ 。在签约期限内签订协议并搬迁,选择产权调换的安置房优惠后的结算价格为 $5150\text{ 元}/\text{m}^2$ 、选择新塘安置小区 4 号楼剩余安置房优惠后的结算价格为 $4600\text{ 元}/\text{m}^2$ 。

(2) 原则上每个产权户(即每个选房号)所选安置房屋面积应与其可产权调换的安置面积一致。但因安置房户型、结构等原因,安置房建筑面积超过其可产权调换的安置房屋面积:

在 $5\text{ m}^2$ 以内(含 $5\text{ m}^2$ )的,在本片区内新建安置房 A、安置房 B 的按 $5150\text{ 元}/\text{m}^2$ 计算、在新塘安置小区 4 号楼剩余安置房按 $4600\text{ 元}/\text{m}^2$ 计算;

在 $5\text{ m}^2$ - $10\text{ m}^2$ 以内(含 $10\text{ m}^2$ )的,在本片区内新建安置房 A、安置房 B 的按 $5650\text{ 元}/\text{m}^2$ 计算、在新塘安置小区 4 号楼剩余安置房按 $5100\text{ 元}/\text{m}^2$ 计算;

在 $10\text{ m}^2$ - $20\text{ m}^2$ 以内(含 $20\text{ m}^2$ )的,在本片区内新建安置房 A、安置房 B 的按 $6150\text{ 元}/\text{m}^2$ 计算、在新塘安置小区 4 号楼剩余安置房按 $5600\text{ 元}/\text{m}^2$ 计算;

超过 $20\text{ m}^2$ 按交房时市场价计算。若被征收人选择部分货币补偿结合部分房屋产权调换的,安置房实行等价调换,扩购部分按市场价计算。

(3) 被征收人选择房屋产权调换的,被征收房屋建筑面积不足当地廉租房保障标准的,按不低于当地廉租房保障标准进行安置。选择房屋产权调换方式的,若其被征收房屋人均建筑面积不足 $20\text{ m}^2$ ,则按人均建筑面积 $20\text{ m}^2$ 安置。以上增加的产权调换房屋面积部分,在本片区内新建安置房 A、安置房 B 的按 $5150\text{ 元}/\text{m}^2$ 的价格结算,在新塘安置小区 4 号楼剩余安置房按 $4600\text{ 元}/\text{m}^2$ 计算。

### (三) 其它

1. 民宅内经批准未基建的宅基地按 900 元/m<sup>2</sup>标准给予补偿；在使用权方面没有争议的埋地按 450 元/m<sup>2</sup>标准给予补偿。

2. 具有合法产权的已倒塌住宅房屋，其合法建筑面积缴纳 1500 元/m<sup>2</sup>的修复差价后，按照本方案标准补偿。选择产权调换的，不予享受扩购优惠。

3. 有手续的公寓式储藏间按附表二所列住宅补偿标准的 75% 进行补偿。

## **第八条 搬迁费和临时安置费**

(一) 搬迁费：按应补偿安置的建筑面积计算，标准为 5 元/m<sup>2</sup>，每户搬迁补助不足 1000 元的，按 1000 元给予补偿。被征收人选择货币补偿的，发放一次搬迁费；被征收人选择产权调换的，发放两次搬迁费。

(二) 过渡方式和过渡期限：本项目采用自行过渡方式，过渡期限为 36 个月，被征收人在签约期限内签订协议并搬迁的，过渡期限自签约期限结束之日起计算；超过签约期限签订协议搬迁的，过渡期限自搬迁之日起开始计算。

### **(三) 临时安置费发放办法：**

1. 临时安置费标准：被征收人选择产权调换自行过渡，按应安置的建筑面积 8 元/m<sup>2</sup>发给临时安置费，低于 1200 元/月·户按保底 1200 元/月·户发给。

2. 被征收人选择货币补偿或现房产权调换的，一次性给予 6 个月的临时安置费。



3. 临时安置费时间计算：自被征收人签订协议并搬迁之日算起，至房屋征收部门通知入户安置为止。除不可抗力外，逾期安置的，房屋征收部门应当从逾期之月起对自行过渡的被征收人支付双倍临时安置费。享受保底临时安置费的被征收人遇逾期安置时，若按其实际征收面积双倍计算临时安置费超过保底标准的，按实际征收面积重新核算临时安置费，不超过保底标准的仍按原保底标准执行，不予双倍补助。

4. 房屋征收部门发出回迁通知 15 天内，被征收人按要求办理入户安置手续的，按标准再发给一个月临时安置费；被征收人未按要求办理入户安置手续的，从发出回迁通知第二个月起，房屋征收部门不再支付被征收人临时安置费。

### 第三部分 店面的补偿安置办法

#### 第九条 店面认定原则

##### （一）店面类别划分

店面类别根据现状路段划分为一类、二类，详见附表五。

##### （二）手续完整店面

经城市规划部门批准或产权登记为店面的，根据其经批准的店面面积或产权登记的店面面积，给予补偿安置。

#### 第十条 “住改非”房屋的认定和处理办法

“住改非”房屋指对未能提供有效证件、私自将位于城市主次干道或主要支路临街底层住宅改为经营性用房。

##### （一）认定条件：

认定为“住改非”房屋应同时具备以下两个条件：

1. 持有有效的工商营业执照；
2. 征收时仍在经营。

(二) 认定为“住改非”的房屋，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。

(三) “住改非”房屋一律按住宅给予补偿安置。

(四) 被征收人对本方案中所列价格无异议，在征收决定公告规定的签约期限内签订协议并搬迁腾空的，对位于繁荣路、站前大道城市主干道的一层“住改非”房屋给予1500元/m<sup>2</sup>的一次性终止经营补贴；其他繁荣路、站前大道以外的其它城市次干道的一层“住改非”房屋给予1000元/m<sup>2</sup>的一次性终止经营补贴。

### **第十一条 店面补偿安置办法**

(一) 选择货币补偿的，被征收店面补偿标准具体见附表五。

(二) 选择产权调换的，店面将统一规划安置在本项目征收范围指定区域内的配套店面。本片区内新建安置店面评估基准价格为11540元/m<sup>2</sup>。在签约期限内签订协议并规定的时间搬迁，选择产权调换的安置店面优惠后的结算价格为10380元/m<sup>2</sup>。

(三) 超过认定的可产权调换面积的部分，按交房时的市场价计算。

### **第十二条 店面搬迁费、停产停业损失补偿**

(一) 搬迁费：按经认定的可补偿建筑面积计算，标准为6元/m<sup>2</sup>。被征收人选择货币补偿的，发放一次搬迁费；被征收人选择产权

调换的，发放两次搬迁费。

## **（二）停产停业补助费：**

1．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，根据具备相应资质会计师事务所出具的企业年度审计报告确定。

（2）按经认定的可补偿建筑面积计算，标准为 30 元/m<sup>2</sup>·月。

2．被征收人选择货币补偿的，一次性给予 6 个月的停产停业补助费。被征收人选择产权调换自行过渡，停产停业补助期限按照实际停产停业期限计算。

### **第十三条 店面选择货币补偿的优惠奖励办法**

在签约期限内全部选择货币补偿方式的，被征收人对本方案中所列价格无异议，在房屋征收公告规定的签约期限内签订协议并搬迁的非住宅房屋，以经认定的可补偿面积为准，按附表五店面补偿相对应的标准给予 10% 的优惠奖励。

## **第四部分 企业征收补偿办法**

**第十四条 企业厂房、车间、仓库及其它配套用房的补偿安置方法**

一、企业厂房、仓库及其他配套用房原则上实行货币补偿、自行安置并给予征收造成的设备搬迁费用、停产停业损失补偿。

二、企业办公用房、工厂、车间、仓库合法建筑物按附表六标准给予补偿。其中厂房层高超过 4 米的，层高每增加 1 米，按附表六增加 5% 给予补偿。层高计算从室内地面到檐口计算高度。被征收人选择分户评估的，不适用本条。

### **第十五条 企业用地货币补偿办法**

1. 经批准并办理国有土地使用权证的国有出让土地，收回国有出让土地使用权，按 42.4 万元/亩给予补偿，收回并注销国有土地使用权证。

2. 经批准并办理国有划拨土地使用权证的国有划拨土地，收回国有划拨土地使用权，按 29.68 万元/亩给予补偿，收回并注销国有划拨土地使用权证。

3. 征收未办理审批手续的企业用地，按 14.84 万元/亩给予补偿。

### **第十六条 厂房、仓库及其他配套用房的补偿办法**

(一) 合法企业厂房、仓库及其他配套用房等地上建筑物的补偿办法：按附表六的价格给予货币补偿。

(二) 基建手续不完整的被征收厂房、仓库及其他配套用房的处理办法：

征收基建手续不完整的被征收厂房、仓库及其他配套用房，对能按期签订协议并搬迁腾空的，可按以下办法进行处理：

1. 1995 年 12 月 25 日以后，土地已批但未经规划建设部门批准的建设工程用房，地上物按附表六重置价的 90% 给予补偿。

2. 使用未经批准土地建设的工业用房，地上建筑物按附表六重置价的 70% 给予补偿。

3. 纳入 2003 年建设用地历史遗留问题的处理范围（以市城乡规划局红线图为准）的企业用地及社区用地，土地按 22 万元/每亩给予补偿，按闽〔2003〕7 号文及泉政办〔2003〕127 号《关于妥善处理建设用地历史遗留问题的实施意见》精神补交相关规费，补办征用补偿手续。地上建筑物按附表六重置价的 80% 给予补偿。

以上类型房屋若存在权属纠纷，证据保全后先予征收。

### **第十七条 搬迁费和停产停业损失补偿**

（一）搬迁费：按经认定的可补偿的建筑面积计算，标准为 6 元/m<sup>2</sup>。被征收人选择货币补偿的，发放一次搬迁费。

1. 对于可恢复使用的设备由被征收人处置，大型机械设备 1 吨以上 3 吨以下（含 3 吨）每台按 400 元；3 吨以上 5 吨以下（含 5 吨）每台按 800 元；5 吨以上 10 吨以下（含 10 吨）每台按 1000 元；10 吨以上每台按 2000 元计算，一次性给予补偿，分户评估的不再适用本条款。

2. 对于大型机械设备的搬迁，按搬迁补助费标准给予补助，搬迁费确实不足，需超补助标准的，由被征收人提出申请，由项目指挥部牵头，征收实施单位、发改、审计、财政五方经现场核实后，由具有相应资质的评估公司进行搬迁费评估，根据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器设备设备，由被征收人提出申请，由项目指挥部牵头，征收实施单位、发改、审计、财政五方经现场核实后，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。

**(二) 停产停业损失补偿：**因征收房屋造成停产停业的，一次性给予6个月的补偿，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年平均净利润确定，不足3年的以全部生产经营期间平均净利润确定。净利润根据税务部门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. 按经认定可补偿的建筑面积计算，标准为12元/㎡·月计算。

### **第十八条 优惠奖励办法**

被征收人对本方案所列价格无异议、在征收决定公告规定期限内签订协议并按时搬迁腾空的，以经认定的可补偿面积为准，按相对应的补偿标准给予10%的优惠奖励。

## **第五部分 补偿决定**

### **第十九条 补偿决定**

房屋征收部门与被征收人在房屋征收公告规定的签约期限内达不成补偿协议，或者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泉州市鲤城区人民政府按照

征收补偿方案及房地产价格评估机构的评估结果作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

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泉州市鲤城区人民政府依法申请人民法院强制执行。

凡被实施强制征收的房屋，不再适用本方案规定的优惠奖励办法。

## 第六部分 附 则

### 第二十条 适用范围

本方案仅适用于鲤城区站前大道中段西侧片区基础设施暨棚户区(石结构房)改造项目征收范围内房屋的征收补偿安置。

### 第二十一条 违法、违章建筑

(一)对认定为违法违章建筑和超过批准期限的临时建筑一律不予赔偿。

(二)本项目征收决定公告发布之后抢建的房屋，一律不予赔偿，并强制拆除。

(三)违章建筑的认定，以地形图、遥感图和相关文件等为主要依据。

第二十二条 附属物(水、电表除外)一次性给予货币补偿，详见附表八。

**第二十三条** 社区集体公产，按本实施方案规定标准补偿安置，权益归社区集体所有。

**第二十四条** 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。

**第二十五条** 本方案解释权归泉州市鲤城区住房和城乡建设局。



附表一

## 被征收住宅货币补偿单价表

单位：元/m<sup>2</sup>

结构	总一层	总二层	总三层	总四层	总五层及以上
框架	6740	5700	5180	4670	4150
砖混 石混	6610	5590	5080	4580	4070
砖木、石木、 石头、土木	6350	5370	4880	4400	3910

备注：

1. 本表所列单价包括土地、建筑物等，不包含装修装饰价值，装修装饰补偿另计。
2. 本表所列单价不包含按期搬迁奖励、货币补偿方式奖励及购房补助。
3. 本表所列单价是指有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。

附表二

## 套房货币补偿单价表

单位：元/m<sup>2</sup>

建筑结构	手续完整的套房补偿单价		手续不完整的套房 补偿单价
	出让用地	划拨用地	
框架	5580	5450	5150
砖混 石混	5430	5300	5000
<p>本表套房土地应为住宅用地，所列单价包括土地、建筑物等，不包含装修装饰价值，装修装饰补偿另计。</p>			

附表三

## 被征收住宅装修分类及补偿单价表

单位：元/m<sup>2</sup>

档次	补偿金额	主要特征
一档	600	入户门为防盗门，地面为中档花岗岩或缸砖，瓷砖踢脚线，内墙面ICI涂料粉刷，水泥漆、喷涂料、木作墙裙；天棚吊顶、四周角线、带灯座；室内设有部分壁柜；铝合金窗外加防盗网，窗帘盒，阳台有防盗网；厨房瓷砖地面，瓷砖墙面，铝塑板吊顶；卫生间吊顶，洁具齐全。中档电照。
二档	500	入户门为防盗门，地面为中档花岗岩或缸砖，瓷砖踢脚线，内墙面为涂料粉刷，瓷砖墙裙；天棚四周角线，铝合金窗外加部分防盗网，阳台有防盗网；厨房瓷砖地面，瓷砖墙面，卫生间吊顶，洁具齐全。普通电照。
三档	400	入户门为铁门及木门，地面为普通花岗岩或普通瓷砖，内墙面或天棚为墙漆粉刷，天棚四周角线；木门窗，卫生间洁具齐全，吊顶；普通电照。
四档	300	地面为普通瓷砖，墙面部分贴瓷砖，内墙面及天棚普通墙漆粉刷；木门窗，简单铁门，防盗栅，普通水卫电照。
五档	200	地面为地板砖或斗底砖，内墙面及天棚简单粉刷或部分粉刷；木门窗，简单铁门，防盗栅，普通水卫电照。

附表四

## 被征收住宅材料费补贴单价表

单位：元/m<sup>2</sup>

结构 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

附表五

## 被征收店面补偿单价表

单位：元 / m<sup>2</sup>

金额 类别		结构	框架	砖混 石混	砖木、石木、石 头、土木
一类	沿繁荣路		11380	10530	8930
	沿站前大道		10970	10160	8610
二类			8380	7380	6380
备注		<p>1. 以上为含完整装修的价格，未装修按实际情况折扣。</p> <p>2. 一类指片区内沿繁荣路、站前大道的店面；二类指片区内沿繁荣路、站前大道以外的其它店面。</p>			

附表六

## 企业厂房、仓库及其它配套用房重置价补偿标准

单位：元 / m<sup>2</sup>

装修等级 \ 建筑结构	框架	砖石混	砖木	土木	钢结构
较好	1100	1000	850	800	500
一般	1000	900	800	700	450
主体无装修	800	750	700	650	400

附表七

## 新塘安置小区 4 号楼安置房源

户型 房型	三室二厅	四室二厅	复式
总套数	66 套		
123.1 m <sup>2</sup>	6 套		
124.38 m <sup>2</sup>	14 套		
126.66 m <sup>2</sup>	6 套		
128.76 m <sup>2</sup>		7 套	
161.25 m <sup>2</sup>		14 套	
163.52 m <sup>2</sup>		15 套	
203.72 m <sup>2</sup> --301.96 m <sup>2</sup>			4 套
安置价	6002 元/m <sup>2</sup> (该价格不含室内二次装修、 土地使用权类型为国有划拨)		
交房时间	现房		

附表八

## 被征收房屋附属物项目补偿单价表

单位：元

项目	种类	计算单位	单价	说明
水井	手泵井	□	600	
	一般水井	□	1000	
	真空井	□	1500	
	机井	□	2500	
	深机井	□	4000	
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	50	
	砖石混	立方米	80	
	空心砖	立方米	100-150	
	乱石	立方米	130-150	
	石	立方米	200-250	
	砖	立方米	300-350	
挡土墙	乱毛石	立方米	70	
	条石	立方米	200-250	
埝院	石板	平方米	100-500	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	100-150	



项目	种类	计算单位	单价	说明
炉灶	土	个	200	按炉口计补偿
	砖	个	300	按炉口计补偿
	瓷贴	个	400	按炉口计补偿
	灶台	平方米	120	花岗岩、大理石或不锈钢面台，下有柜橱
	焙灶	个	300	用于烘焙龙眼、荔枝等
菜台	水泥面菜	平方米	30	
	贴瓷砖菜	平方米	50	
水池水柜	抹水泥砖	个	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	150	
	洗面台	平方米	120	花岗岩、大理石宽式台面的
厕所	茅厕	间	650	室外
	三化厕	个	1250	适用民宅
	公厕	平方米	500	室外
	蹲位	个	200	室内
	坐盆	个	300	室内
简易搭盖	油毛毡木棉瓦	平方米	150	指主架竹、木、机砖、空心砖，屋面油毛毡、木棉瓦
	铁皮	平方米	250	指主架机砖、空心砖，屋面铁皮
水塔	普通	个	500	
	不锈钢	个	600	
	水塔	立方米	300	
变压器	按供电部门安装价格折旧补偿			迁移的，按供电部门的迁移费补偿

项目	种类	计算单位	单价	说明
三相电	20A	个	1520	应提供电力部门相应的发票或证明材料
	40A	个	3040	
	60A	个	4560	
其他	阁楼	平方米	180	和房屋同时建造且层高 H<2.2m
	风楼	平方米	300	
	果杂树	棵		按照征地标准执行
	浴室	间	650	指室外单独建造
	柴间	间	250	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	3000	指迁移费用
	电话开户	部	158	
	有线开户	部	380	
	空调移机	台	150	
	水表	个		
	电表	个		
	室外楼梯	台阶	80	不锈钢参照
	壁橱	米	300-1000	高度应不低于 1.5 米

