附件1

中心市区内沟河综合整治提升工程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，《中心市区内沟河综合整治提升工程国有土地上房屋征收补偿方案》（征求意见稿）于2019年2月3日至2019年3月4日公开征求意见。在征求意见期间，通过书面形式、电话、现场接待、入户等方式公开征求被征收群众意见，其中鲤中街道隐居桥、商品街、鲤中大厦计108户被征收人分别联名提出意见70条，归纳意见26条（有重复意见），海滨街道共69户被征收人联名提出意见68条，归纳意见21条（有重复意见）。

一、经汇总鲤中街道和海滨街道被征收群众意见，主要集中在以下几个方面：

（一）隐居桥业主认为隐居桥楼与内沟河改造无连带关系，对划入征收红线范围有异议；征收范围内大多数群众反馈被征收房屋及店面地处城市中心交通繁华地段，不同意征收。

（二）征收补偿方案确定的各地段店面的参考价偏低。

（三）要求就地安置，不接受异地安置，应先安置后拆迁。

（四）鲤城大厦二楼及以上业主认为产权性质为商业写字楼，不应用住宅补偿标准进行赔偿。

（五）对评估机构的选取有异议。

（六）对临时安置费每月8元/㎡偏低，无法在同等地段租到过渡房。现在店面租金收益高，征收补偿方案确定的停产停业补助费不合理。

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，对《中心市区内沟河综合整治提升工程国有土地上房屋征收补偿方案》（征求意见稿）进行部分修改，现给予以下解释说明：

（一）泉州市中心市区内沟河综合整治提升工程项目通过对20 条内沟河综合整治提升及其附属水体综合整治，改善其水体水质、优化沿岸人居环境和景观，改善城市开放空间和步行空间体系，优化城市生态廊道，提升城市形象，有利于促进泉州海峡西岸中心城市、生态城市、环保城市、山水园林城市和文明城市的建设，促进社会、经济和生态效益的协调发展。根据工程建设内容和范围确定泉州市中心市区内沟河综合整治提升工程项目征收范围，项目建设符合公共利益需要。

（二）泉州市人民政府办公室于2017年2月28日出台《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），明确规定补偿方案基准价由房屋征收部门选取5家资质等级高、综合实力强、社会信誉好的房地产价格评估机构，进行被征收房屋及安置房补偿基准价的评估。为此，2018年9月30日，房屋征收部门依法发布该项目《公开招选房屋补偿基准价评估房地产价格评估机构的公告》，公告明确项目概况、评估内容及要求、评估机构资格要求、报名时间及地点、报名资料以及评估机构选取办法，截止2018年10月12日下午17：30止，共8家房地产价格评估机构报名，分别为泉州仁达房地产评估有限公司、福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司、泉州名城资产评估房地产估价有限公司、福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司、福建明达房地产评估有限公司、福建中诚信德房地产评估有限公司、泉州中正房地产评估有限公司、厦门信惠资产评估土地房地产估价有限公司，经资格审查以上8家房地产价格评估机构符合报名条件。

2018年10月15日下午15：30采取随机抽取的方式从以上7家房地产价格评估机构选定5家作为中心市区内沟河综合整治提升工程项目房屋征收补偿基准价的房地产评估机构。以上8家评估机构均到场参加，经公开随机抽取，福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司、泉州仁达房地产评估有限公司、福建明达房地产评估有限公司、福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司、泉州中正房地产评估有限公司等5家评估机构中选，其中，泉州中正房地产评估有限公司为牵头单位。以上中选的房地产评估机构依法对征收范围内被征收房屋基准价以及用于产权调换安置房的基准价进行评估，分别于2019年1月28日前向房屋征收部门提供基准价评估报告，通过截尾均值的方式确定被征收房屋货币化安置参考价，具体为：

|  |  |
| --- | --- |
| **被征收房屋及安置房** | **参考价（元/㎡）** |
| 自建民宅（框架总三层） | 9030 |
| 成套住宅（框架结构） | 9530 |
| 涂门街西段主街店面（框架结构） | 38730 |
| 新门街中段主街店面（框架结构） | 19230 |
| 涂门街中段内街店面（框架结构） | 15180 |
| 爱国路安置区住宅（框架结构、划拨用地） | 11422 |
| 西郊安置区住宅（框架结构、出让用地） | 10411 |
| 锦美安置区住宅（框架结构、划拨用地） | 7629 |
| 爱国路安置区内街店面（框架结构、划拨用地） | 10341 |
| 西郊安置区西贤路主街店面（框架结构、出让用地） | 17269 |
| 西郊安置区内街店面（框架结构、出让用地） | 10707 |

房屋征收部门依据上述价格制定《中心市区内沟河综合整治提升工程项目国有土地上房屋征收补偿方案》（征求意见稿），征求被征收群众的意见。

2019年3月25日，房屋征收部门泉州市鲤城区住房和城乡建设局依法向泉州市房屋征收评估鉴定专家委员会申请对5家评估机构出具的55份评估报告进行鉴定。泉州市房屋征收评估鉴定专家对5家评估机构55份估价报告进行鉴定，并2019年4月4日以泉征协鉴定〔2019〕4号、5号、6号对评估报告进行提出修正意见，2019年4月16日，5家评估机构提交修正后的评估报告，2019年4月23日泉州市房屋征收评估鉴定专家委员会以泉征协鉴定〔2019〕94号认可了中心市区内沟河综合整治提升工程项目被征收房屋及安置房基准价55份房地产估价修正报告，即鉴定后的参考价为：

|  |  |
| --- | --- |
| **被征收房屋及安置房** | **参考价（元/㎡）** |
| 自建民宅（框架总三层） | 9149 |
| 成套住宅（框架结构） | 9530 |
| 涂门街西段主街店面（框架结构） | 38696 |
| 新门街中段主街店面（框架结构） | 19577 |
| 涂门街中段内街店面（框架结构） | 15140 |
| 爱国路安置区住宅（框架结构、划拨用地） | 11364 |
| 西郊安置区住宅（框架结构、出让用地） | 10387 |
| 锦美安置区住宅（框架结构、划拨用地） | 7615 |
| 爱国路安置区内街店面（框架结构、划拨用地） | 10286 |
| 西郊安置区西贤路主街店面（框架结构、出让用地） | 17216 |
| 西郊安置区内街店面（框架结构、出让用地） | 10749 |

针对被征收人提出的各地段店面的参考价偏低问题，鉴于该项目征收范围涉及八卦沟、排洪沟A段、排洪沟B段两侧房屋，较为狭长，不同地段经营性用房种类较多，价格相差较大，评估公司出具上述基准价是征收区域内经营性用房的平均价格，为准确反映该项目征收区域内不同地段、不同临街类型经营性用房的价格，项目指挥部、房屋征收部门及征收实施单位经多方证证对该项目征收补偿方案中不同地段的经营性用房补偿单价以评估的经营性用房标准房基准价为基准，根据不同地段、不同临街类型经营性用房的人流量、繁华程度、租金等情况对各地段的补偿单价予以调整：①涂门街西段（中山路-百源路）、中山路及百源路主街一层经营性用房为38700元/㎡；②涂门街中段（百源路-近圣路）、涂门街东段（近圣路-温陵路）主街一层经营性用房为32900元/㎡；③中闽百汇商场一层店铺为27090元/㎡；④侨乡商品街一层经营性用房为23220元/㎡；⑤涂门街古玩市场内街一层经营性用房为19350元/㎡；⑥新门街东段（中山路-新华路）及濠沟墘主街一层经营性用房为23490元/㎡；⑦新门街西段（新华路以西）主街一层经营性用房为18600元/㎡；⑧新门街内街（包括金鱼巷、甲第巷、新门后街等）及其他内街一层经营性用房为15660元/㎡；⑨商场二层及以上店铺、经营性用房二层及以上经营性用房以一层价格为基数，每增加一层降10%。

（三）本项目系对内沟河的整治和周边的提升，无法在征收范围内建设安置房源，为确保对被征收群众补偿安置的权利，房屋征收部门提高了对全部选择货币补偿的奖励措施，即“依据泉州市人民政府办公室关于印发《在中心市区国有土地上实施房屋征收补偿指导意见》（泉政办〔2015〕112号），结合本项目实际，在签约期限内全部选择货币补偿方式签订协议并腾空搬迁的被征收人，可以任意选择以下一种货币补偿优惠奖励办法：①按上述文件规定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，享受上述文件规定的购房补助。②结合本项目实际给予被征收住宅房屋价值补偿和装修补偿总价30%的货币补偿方式奖励，不再享受上述文件规定的购房补助。同时也明确了“货币补偿购房优惠政策”，即中心市区古城区范围内选择货币补偿的被征收人，自房屋征收决定规定的签约期限届满之日起2年内，用房屋征收补偿款购买我市中心城区（鲤城区、丰泽区、洛江区、泉州开发区）新批准预售的商品房，合计购买建筑面积在原被征收房屋经认定补偿建筑面积以内的（部分选择产权调换的，应扣除产权调换建筑面积），可不需参与摇号，直接申请认购。但被征收人认购套数不得超过3套，被征收人认购套数或认购建筑面积超过上述规定的，则该套住房按商品房现行政策执行，不享受直接认购权利。被征收人全部选择货币补偿且被征收房屋建筑面积超过50㎡（含50㎡）但不足以购买单套住房的，其购买单套最接近原被征收房屋经认定补偿建筑面积的住房可不需参与摇号，直接申请认购。”同时也提供了泉州市西郊片区改造项目新建商品房源指定区域，鲤城区爱国路道路拓改及片区改造项目新建安置房源指定区域，锦美安置区新建安置房源指定区域等三个安置区域供被征收群众进行产权换调。

（四）鲤城大厦二楼及以上业主认为产权性质为商业写字楼，不应用住宅方案进行赔偿。《中心市区内沟河综合整治提升工程国有土地上房屋征收补偿方案》第六条明确规定，“对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）。”

（五）福建省实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十四条明确规定，“被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照国有土地上房屋征收评估办法评估确定或者由房屋征收部门根据征收补偿方案与被征收人协商确定。”第十七条规定，“市、县级人民政府公告房屋征收决定后，由房屋征收部门在征收范围内公布房地产价格评估机构的名单、基本信息，并将协商选定房地产价格评估机构的期限等相关事宜告知被征收人。被征收人应当在规定的期限内协商选定房地产价格评估机构。”部分被征收人不接受《中心市区内沟河综合整治提升工程国有土地上房屋征收补偿方案》确定的被征收房屋的补偿价格，可以在市、县人民政府发出征收公告后，通过协商一致的方式自行选定房地产价格评估机构对其被征收房屋进行分户评估，按分户评估的价格确定对被征收房屋市场价值的补偿。

（六）关于临时安置费、停产停业补偿费偏低的问题，本片区房屋征收临时安置补助费标准按8元/㎡，搬迁费标准按5元/㎡、停产停业补助费标准与泉州市中心市区各片区现行实施的一致。

附件2

中心市区内沟河综合整治提升工程项目

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**

**2019年6月5日**

中心市区内沟河综合整治提升工程是我市城市“双修”试点工作“七个一”示范工程之一，为提升城市整体景观和人居环境质量，改善落后的基础设施，鲤城区人民政府决定组织实施中心市区内沟河综合整治提升工程项目。本着规范国有土地上房屋征收补偿安置行为，维护被征收人合法权益，确保项目建设顺利推进的宗旨，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）选房时安置房屋的地段，选房时的座落、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

按照属地原则，由项目所在地开元街道办事处、鲤中街道办事处、海滨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**

（一）征收范围及签约期限

征收范围为鲤城辖区内八卦沟、排洪沟A段、排洪沟B段两侧房屋（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

1．泉州市西郊片区改造项目新建商品房源指定区域。

2．鲤城区爱国路道路拓改及片区改造项目新建安置房源指定区域。

3．锦美安置区新建安置房源指定区域。

（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

1．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。

2．对持有《房屋所有权证》的被征收房屋，以《房屋所有权证》登记的面积为依据。

3．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）通往屋顶的风楼，其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。

4．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。

**第六条 被征收房屋及安置房补偿价格的确定**

（一）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，通过公开招选确定五家具有相应资质的评估机构进行基准价评估，通过截尾均值的方法确定本房屋征收补偿方案中被征收房屋及安置房补偿参考价，房屋征收部门根据本方案与被征收人协商确定补偿。

（二）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。选择分户评估价格进行补偿的，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，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。鉴定结果作为补偿的依据。

**第七条 补偿方式**

（一）住宅、店面

1．可选择货币补偿，也可选择房屋产权调换，鼓励选择货币补偿。选择房屋产权调换的，实行“等价置换、差价互补、限量扩购、统一安置”及“先签约、先搬迁、先选房”原则。

2．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。

3．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。

（二）企业厂房、车间、仓库及其他配套用房，原则上实行货币补偿，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。

（三）企事业单位办公用房补偿安置办法参照住宅执行（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）。

（四）临时建筑、附属物（水、电表除外）一次性给予货币补偿，详见附表六。

（五）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。

**第八条 选房的原则和办法**

被征收人选择产权调换，按以下办法进行选房。

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按规定的时间搬迁腾空的，优先于签约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。

**第九条 搬迁奖励**

对在签约期限内签订协议并按规定时间搬迁的被征收人，房屋征收部门可以给予每产权户最高5万元（公寓型住宅每产权户最高3万）的按期搬迁奖励。“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。但被征收房屋面积在50㎡以下（不含50㎡）的按1000元/㎡奖励（公寓型住宅除外）。

**第十条 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、附属物补偿、第一期临时安置费、停产停业补助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 住宅补偿安置及奖励办法

**第十一条 房屋权属的认定和未登记建筑的认定处理办法**

（一）住宅合法产权的认定标准

持有有效土地使用权证及房屋所有权证的房屋。

（二）未经登记可认定为合法建筑的情形

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，古城区范围内未经登记的建筑有下列情形之一的，可以认定为合法建筑，按房屋征收的有关规定予以补偿：

1．持有各历史时期的房地产契证；

2．持有人民政府核发的公定契证；

3．持有有权部门批准基建手续的房屋。

（三）未经批准改扩建的未经登记建筑的认定处理标准

古城区范围内持有房地产契证但未经批准在原契证用地面积内进行改扩建的房屋，被征收人在征收决定规定的签约期限内签订协议并搬迁的，可本着尊重历史的原则，区分以下情况进行处理：

1．1984年1月5日国务院《城市规划条例》颁布实施前基建的，一层建筑面积按100%给予补偿；二层、三层按建筑面积不超过95%给予补偿；

2．1984年1月5日国务院《城市规划条例》实施后至1991年7月13日《福建省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》实施前基建的，可按建筑面积不超过95%给予补偿；

3．1991年7月13日《福建省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》实施后至1992年元月泉州市人民政府《关于处理市区历年违法建设规定的决定》（泉政办〔1992〕05号）实施前基建的，可按建筑面积不超过90%给予补偿；

4．1992年元月泉州市人民政府《关于处理市区历年违法建设规定的决定》（泉政办〔1992〕05号）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》（泉政文〔2004〕277号）实施前基建的，三层以下的（含三层）可按建筑面积不超过85%给予补偿；

5．2004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》（泉政文〔2004〕277号）实施后未经批准基建的房屋，按照《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，可给予一定的材料补贴；

6．手续不完整的房改房、集资房按测量的建筑面积给予补偿；

7．征收属市、区政府建设项目而二次安置自建的房屋，无用地手续的，应由被征收房屋所在地的街道办事处、社区对其进行审核、确认后，公示无异议的，再依照相关规定给予补偿安置；

8．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贴；

9．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。

**第十二条 货币补偿标准及优惠奖励办法**

（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（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。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。

（二）货币补偿标准

采取基准价补偿的，被征收房屋价值补偿单价（含土地）分类补偿标准如下：根据房屋结构、用地的性质、装修档次的不同情况按附表一、附表二、附表三所列标准进行货币补偿。

（三）货币补偿优惠奖励办法

依据泉州市人民政府办公室关于印发《在中心市区国有土地上实施房屋征收补偿指导意见》（泉政办〔2015〕112号），结合本项目实际，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，可以任意选择以下一种货币补偿优惠奖励办法：

1．按上述文件规定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，享受上述文件规定的购房补助。

2．结合本项目实际给予被征收住宅房屋价值补偿和装修补偿总价30%的货币补偿方式奖励，不再享受上述文件规定的购房补助。

（四）货币补偿购房优惠政策

中心市区古城区范围内选择货币补偿的被征收人，自房屋征收决定规定的签约期限届满之日起2年内，用房屋征收补偿款购买我市中心城区（鲤城区、丰泽区、洛江区、泉州开发区）新批准预售的商品房，合计购买建筑面积在原被征收房屋经认定补偿建筑面积以内的（部分选择产权调换的，应扣除产权调换建筑面积），可不需参与摇号，直接申请认购。但被征收人认购套数不得超过3套，被征收人认购套数或认购建筑面积超过上述规定的，则该套住房按商品房现行政策执行，不享受直接认购权利。

被征收人全部选择货币补偿且被征收房屋建筑面积超过50平方米（含50平方米）但不足以购买单套住房的，其购买单套最接近原被征收房屋经认定补偿建筑面积的住房可不需参与摇号，直接申请认购。

**第十三条 住宅产权调换结算及保障办法**

（一）基本原则

1．依法实行房屋等价置换。被征收人选择房屋产权调换的，依法实行等价置换，以被征收房屋价值和安置房价值，实施两者的价值置换，并按照“多还少补”的原则结算差价。

2．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》等法律法规中“一户一宅”的有关规定，对被征收房屋可以选择产权调换的面积严格界定，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份以用地面积120㎡（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㎡），建筑层数三层以内（含三层）为限，超过部分实行货币补偿。

（二）产权调换结算办法及优惠奖励办法

1．实行异地安置，安置房评估基准价详见下表，在签约期限内签订协议并搬迁腾空的被征收人，按优惠后的结算价格结算。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **安置地点** | **评估基准价（元/㎡）** | **优惠结算价（元/㎡）** |
| 西郊片区安置区 | 10387 | 9000 |
| 爱国路片区安置区 | 11364 | 9600 |
| 锦美安置区 | 7615 | 5500 |

2．原则上每个产权户（即每个选房号）所选安置房的面积应与其可产权调换的面积一致。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房屋面积，按下表所列价格结算。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **安置地点** | **扩购价（元/㎡）** | | | |
| **5㎡以内（含）** | **5㎡-10㎡以内（含10㎡）** | **10㎡-20㎡以内（含20㎡）** | **超过20㎡** |
| 西郊片区安置区 | 9000 | 9500 | 10000 | 按交房时市场价 |
| 爱国路片区  安置区 | 9600 | 10100 | 10600 |
| 锦美安置区 | 5500 | 6000 | 6500 |

3．若安置房建筑面积不足被征收房屋可等价置换面积部分，按照本方案确定的货币补偿价格结算。

**第十四条 其他**

（一）自有房屋产权占地范围内的宅地按3000元/㎡标准给予补偿；房屋使用范围内属历史形成且使用权无纠纷的埕地按1000元/㎡标准给予补偿。

（二）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/㎡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。

（三）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。

**第十五条 搬迁费**

按应补偿安置的建筑面积计算，标准为5元/㎡，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。

**第十六条 临时安置费**

（一）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。

（二）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/㎡·月发给临时安置费，临时安置费不足1500元/月/户的，按1500元/月/户标准发放。

（三）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。

（四）临时安置费计算时间：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。

（五）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 店面补偿安置标准及优惠奖励办法

**第十七条 店面的认定和处理办法**

（一）手续完整店面

征收经城市规划部门批准或产权登记为店面的，征收时仍在营业，根据其经批准的店面面积或产权登记的店面面积，按相应地段、类别和建筑结构给予补偿安置。

（二）手续不完整店面

未经规划部门批准或房屋所有权证未记载为经营性用房、房屋契证未记载为店屋的，擅自将位于城市主次干道或主要支路临街底层合法住宅改为经营性用房的，持有工商税务管理部门核发的有效营业执照且征收时仍在从事经营活动的，能在房屋征收决定规定的期限内签订协议并搬迁腾空的，本着尊重历史的原则，区分以下情况进行处理，但分户评估时应按政府公布的基准地价扣除住宅用地与商业用地之间的差价：

1．1991年7月13日《福建省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》实施前，已将临街底层合法住宅改为经营性用房的，可以原房屋建筑结构临街底层第一自然间（进深不得超过8米）建筑面积的95%认定经营性用房给予补偿。

2．1991年7月13日《福建省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》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》（泉政〔1995〕综309号）实施前，已将临街底层合法住宅改为经营性用房的，可以原房屋建筑结构临街底层第一自然间（进深不得超过8米）建筑面积的90%认定经营性用房给予补偿。

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》（泉政〔1995〕综309号）实施后，将临街底层合法住宅改为经营性用房的，一律按住宅房屋给予补偿，但可以根据现持有的工商、税务等有效执照，原房屋建筑结构临街底层第一自然间（进深不得超过8米）建筑面积按涂门街主街1500元/㎡、新门街主街及其他内街1000元/ ㎡给予一次性终止经营补贴。

（三）店面面积的认定

除经规划部门批准或产权登记载明的外，一般以原房屋建筑结构临街底层的第一自然间计算，第一自然间界限不清的，或新建大开间的，其进深不得超过8米，超过部分按住宅给予补偿安置。

**第十八条 货币补偿标准及优惠奖励办法**

（一）基本原则

被征收店面货币补偿总额包括被征收店面价值补偿（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、停产停业补助及相关奖励款项等。被征收人可以选择按本方案所列相应类别店面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。

（二）货币补偿标准

采取基准价补偿的，被征收店面价值补偿单价（含土地）根据店面结构、地段、装修档次的不同情况按附表五所列标准进行货币补偿。

（三）货币补偿优惠奖励办法

货币补偿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：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，房屋征收部门对征收非住宅房屋给予每平方米评估价值单价10%的货币补偿方式奖励。

**第十九条 产权调换结算及保障办法**

（一）基本原则

依法实行店面等价置换。被征收人选择店面产权调换的，依法实行等价置换，以被征收店面价值和安置店面价值，实施两者的价值置换，并按照“多还少补”的原则结算差价。

（二）产权调换结算办法

1．实行异地安置，安置店面评估基准价详见下表，在签约期限内签订协议并搬迁腾空的被征收人，按优惠后的结算价格结算。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **安置地点** | **评估基准价（元/㎡）** | **优惠结算价（元/㎡）** |
| 西郊片区安置区  西贤路主街 | 17216 | 15500 |
| 西郊片区安置区内街 | 10749 | 9670 |
| 爱国路片区安置区内街 | 10286 | 9260 |

2．原则上每个产权户（即每个选房号）所选店面的面积应与其可产权调换的面积一致。但因安置房户型、结构等原因，新建店面建筑面积超过其可产权调换的店面面积的，按交房时的市场价计算。安置店面面积不足原店面面积部分实行货币补偿。

**第二十条 搬迁费、停产停业损失补偿**

（一）搬迁费

按应补偿的建筑面积计算，标准为6元/㎡·次。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

因征收房屋造成停产停业的，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。生产经营期限不足3年的，以实际生产经营期限的年平均净利润确定。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．按经认定的可补偿店面面积计算，标准为30元/㎡·月。

3．实行货币补偿的，被征收人停产停业补助费补偿期限按照6个月计算。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。

第四部分 保障办法

**第二十一条 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：**

（一）选择货币补偿方式的，若其被征收房屋人均建筑面积不足20㎡，则被征收房屋价值补偿款按人均建筑面积20㎡补足。

（二）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㎡，则按人均建筑面积20㎡安置。增加的产权调换房屋面积部分，被征收人应当按照本方案确定的优惠结算价格补交差价。

（三）“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须为被征收房屋所有权人的直系亲属且为常住人口）。

第二十二条 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。增加的产权调换房屋面积部分，被征收人应当按照本方案确定的优惠结算价格补交差价。

第五部分 其他规定

**第二十三条 补助及奖励措施**

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期限内先签订协议并按时搬迁的，合法建筑可享受本方案优惠、奖励；基建手续不完整建筑根据被征收人提供的权属书证材料，分别按不同年限、不同额度给予补偿安置。被征收人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先签订协议并按时搬迁的，合法建筑一律不享受本方案优惠、奖励；基建手续不完整一律不予补偿安置。

**第二十四条 补偿决定**

房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确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经鉴定认可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，不再适用本方案的减免优惠、奖励办法。

第六部分 附 则

**第二十五条 适用范围**

本方案适用于中心市区内沟河综合整治提升工程项目征收范围内国有土地上房屋的征收补偿安置。

**第二十六条 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。

**第二十七条** 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。

**第二十八条** 本方案解释权归泉州市鲤城区住房和城乡建设局。

附表一

被征收住宅补偿单价表

单位：元/㎡

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **结构** | **总一层** | **总二层** | **总三层** | **总四层** | **总五层及以上** |
| 框架 | 11895 | 10065 | 9150 | 8235 | 7320 |
| 砖混、石混 | 11765 | 9955 | 9050 | 8145 | 7240 |
| 砖木、石木、  石、土木 | 11505 | 9735 | 8850 | 7965 | 7080 |
| 备注： 1．本表所列单价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．本表所列单价为具有合法或可视为合法产权的住宅的补偿单价，用地或基建手续不完整的住宅，应先按本方案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

被征收套房补偿单价表

单位：元/㎡

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **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 | 9530 | 9330 | 8630 |
| 砖混  石混 | 9430 | 9230 | 8530 |
| 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。 | | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 一档 | 600元/㎡ | 外装修完整，内装修：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元/㎡ | 外装修完整，内装修：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元/㎡ | 外装修完整，内装修：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元/㎡ | 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，防盗网，普通水卫电照。 |
| 五档 | 200元/㎡ | 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，防盗网，普通水卫电照。 |

附表三

被征收各类住宅装修分类及补偿单价表

附表四

被征收各类住宅材料费补贴单价表

单位：元/㎡

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **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 |
| 备注：材料费包含建筑用地、二次装修及建安费。 | | | |

附表五

被征收店面补偿单价表

单位：元／㎡

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **结构**  **金额**  **位置** | **框架** | **砖混**  **石混** | **砖木、石木、**  **石头、土木** |
| 涂门街西段（中山路-百源路）、中山路及百源路主街一层店面 | **38700** | 37700 | 36700 |
| 涂门街中段（百源路-近圣路）、涂门街东段（近圣路-温陵路）主街一层店面 | **32900** | 31900 | 30900 |
| 中闽百汇商场一层店铺 | **27090** | 26090 | 25090 |
| 侨乡商品街一层店面 | **23220** | 22220 | 21220 |
| 涂门街古玩市场内街一层店面 | **19350** | 18350 | 17350 |
| 新门街东段（中山路-新华路）及濠沟墘主街一层店面 | **23490** | 22490 | 21490 |
| 新门街西段（新华路以西）主街一层店面 | **18600** | 17600 | 16600 |
| 新门街内街（包括金鱼巷、甲第巷、新门后街等）及其他内街一层店面 | **15660** | 14660 | 13660 |
| **备  注** | 1．以上为含完整装修的价格，未装修按实际情况折扣。  2．商场二层及以上店铺、店面二层及以上店面以一层价格为基数，每增加一层降10%。 | | |

附表六

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 | 口 | 600 |  |
| 一般水井 | 口 | 1000 |  |
| 真空井 | 口 | 1500 |  |
| 机 井 | 口 | 2500 |  |
| 深机井 | 口 | 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 |  |
| 埕院 | 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 |  |
| 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 | 水泥面菜台 | 平方米 | 30 |  |
| 贴瓷砖菜台 | 平方米 | 50 |  |
| 厨柜上柜  木棉瓦 | 米 | 350 | 指厨房成套整体厨柜 |
| 厨柜下柜  木棉瓦 | 米 | 600 |
| 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  （10m3以上者） | 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 |
| 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 |
| 电话开户费 | 部 | 158 |  |
| 有线开户费 | 部 | 380 |  |
| 空调移机 | 台 | 150 |  |
| 水 表 | 个 |  |  |
| 电 表 | 个 |  |  |
| 室外楼梯（铁） | 台阶 | 80 | 不锈钢参照 |
| 壁 橱 | 米 | 300-1000 | 高度应不低于1.5米 |