

泉州市鲤城区人民政府文件

泉鲤政〔2020〕10号

泉州市鲤城区人民政府关于 鲤城繁荣片区棚户区改造项目（一期） 国有土地上房屋征收补偿方案征求意见的公告

鉴于鲤城繁荣片区棚户区改造项目（一期）建设需要，拟征收浮桥街道、金龙街道范围内国有土地上的所有房屋及附属物（具体以泉州市自然资源和规划局出具的征收范围图为准），根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）第十条、《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》（省政府令第138号）第十一条、《泉州市国有土地上房屋征收与补偿规定》（泉政文〔2020〕6号）第十条等有关规定，鲤城区人民政府已组织有关部门对鲤城繁荣片区棚户区改造项目（一

期)国有土地上房屋征收补偿方案进行了论证,现予以公布,征求公众意见。

本房屋征收补偿方案征求意见期限为2020年7月1日至2020年7月31日。

被征收人需提交意见的,请持本人身份证明和房屋权属证书材料在征求意见期间内以书面形式提出。

特此公告。

一、浮桥街道联系人:吴向阳

联系电话:22832658

联系地址:浮桥街168号浮桥街道重点办

二、金龙街道联系人:施健智

联系电话:15260557705

联系地址:金龙街道后坑社区延玉路1号

公告网址:鲤城区人民政府(<http://www.qzlc.gov.cn>)→政务公开→公共资源配置→征地拆迁信息

附件:鲤城繁荣片区棚户区改造项目(一期)国有土地
上房屋征收补偿方案(征求意见稿)

泉州市鲤城区人民政府

2020年6月29日

(此件主动公开)

附件

**鲤城繁荣片区棚户区改造项目（一期）
国有土地上房屋征收补偿方案
(征求意见稿)**

泉州市鲤城区住房和城乡建设局
2020年6月27日

鲤城繁荣片区棚户区改造范围主要包括繁荣大道及其北侧棚户区，项目总用地面积约 3325 亩。始建于上世纪 90 年代的繁荣大道，交通通达性弱，沿路行洪渠淤积严重，沿线及周边房屋多为石结构、抗震性能低，地下管网、环卫、交通、消防等配套设施不齐全，亟需整体改造提升。为切实改善城市基础设施及周边人居环境，中共鲤城区委、鲤城区人民政府决定组织实施鲤城繁荣片区棚户区改造项目，按照“统一规划，分期实施”的原则，一期启动繁荣大道（笋江-内环路）段、田中片及滨江 B 地块。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)、《泉州市国有土地上房屋征收与补偿规定》(泉政文〔2020〕6 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

按照属地原则，由项目所在地浮桥街道办事处、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：以泉州市自然资源和规划局出具的征收范围图为
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）安置地点

1. 征收范围内田中片指定区域、滨江 B 地块指定区域内。
2. 锦美二期指定区域内。

（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源补偿价格的确定

1. 被征收房屋及安置房源补偿参考价的确定：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项目房屋征收补偿方案中被征收房屋及安置房源补偿参考价，房屋征收部门根据本方案与被征收人协商确定补偿。

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，还应同时对安置房源的价值进

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。选择分户评估的不再享受本方案规定的优惠奖励。

（七）补偿方式

1. 住宅

（1）住宅可选择货币补偿，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产权调换，但产权调换部分只按等价置换。

（3）产权清楚的被征收住宅面积在 50 m^2 以下（含 50 m^2 ）的，原则上只能选择货币补偿。

2. 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，给予货币补偿。

3. 企业厂房、仓库及其他配套用房按本方案规定给予货币补偿。

4. 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（工业用地性质的事业单位办公

用房不适用本条款，应参照厂房执行)。

5. 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。

(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”或“购房顺序号”。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。

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”或“购房顺序号”；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”或“购房顺序号”以公开拈阄的方式确定先后顺序。

3. 选择产权调换的被征收人凭“房屋征收补偿安置证顺序号”按顺序选房并签定《选房安置协议》。选择货币补偿购买指

定安置型商品房源的被征收人在开发建设单位取得预售许可证后，由房屋征收部门通知并组织被征收人按“购房顺序号”选房，由被征收人与开发建设单位签订《商品房销售合同》。

（九）按期签约腾空奖励

对在签约期限内签订协议并按时搬迁的被征收人，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 50 m^2 的按 $1000 \text{ 元}/\text{m}^2$ 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。

第二部分 房屋权属认定和处理办法

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）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及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》（泉政〔1995〕综309号）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》（泉政〔1995〕综309号）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》（泉政〔1995〕综 309 号）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》（泉政〔1995〕综 309 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）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》（泉政文〔2004〕277 号）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.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;

6.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)手续不完整的套房,按实际测量的建筑面积给予补偿。

第七条 “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。

1. 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。

2. 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。

3.“住改非”房屋一律按住宅给予补偿安置。

4. 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按时搬迁腾空的，对位于繁荣大道、浮桥街的原房屋建筑结构临街底层第一自然间给予 1500 元/ m^2 的一次性终止经营补贴；对位于其他道路的原房屋建筑结构临街底层第一自然间给予 1000 元/ m^2 的一次性终止经营补贴。

第三部分 住宅补偿安置办法

第八条 货币补偿办法

（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。

（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：

1. 住宅的补偿标准：根据房屋结构、用地的性质、装修档次、总层数的不同情况按附表一、附表二所列标准进行货币补偿。其中手续不完整套房，其被征收房屋价值补偿单价按框架总五层单价执行。

2. “住改非” 经营性用房的补偿标准：一律按住宅相对应的标准进行补偿。

3. 公寓式储藏间按手续不完整套房补偿价的 75% 进行补偿。储藏间及公摊不计算装修补偿。

(三) 货币补偿的优惠奖励办法

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),其中:

对在签约期限内全部选择货币补偿方式、签订协议并按时搬迁的被征收人,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。

(四) 全部货币补偿的结算办法

1. 全部选择货币补偿的被征收人购买征收范围内田中片指定区域、滨江B地块指定区域内的房源,及锦美二期房源的,评估基准价详见下表,在签约期限内签订协议并按时搬迁腾空的被征收人,按优惠后的结算价格结算。

房源地点	评估基准价 (元/m ²)		优惠结算价 (元/m ²)
田中片指定区域内 安置型商品房	8953	9043	6500
滨江B地块指定区域 内安置型商品房			
锦美二期新建安置房	出让用地	9180	6600
	划拨用地	8065	6100

备注:安置型商品房是全面推行货币补偿安置,按照商品房运作模式组织开发建设并面向被征收人定向销售的限价商品房。出让用地基准价考虑小区品质、档次、配套、物业管理等同商品房确定;划拨用地新建安置房上市交易时应补交土地出让金。

2. 每个产权户（即每个选房号）按经认定的可补偿面积确定可购买房源住宅面积，但最高不超过 360 m^2 （含 360 m^2 ），其余被征收房屋认定可补偿面积一律实行货币补偿。因可购房源住宅户型、结构等原因，超过所购房源建筑面积部分（原则上不超过 20 m^2 ）一律按开发商销售价结算。

3. 被征收人选择购买指定区域房源的，货币补偿款在足额留存所购房源面积的购买款项后，剩余部分自签约并按时腾空搬迁后，一次性发放。计算公式如下：被征收房屋货币补偿款-所购房源的面积×优惠结算价。

留存的购房款在被征收人与开发建设单位签订《商品房销售合同》后，由房屋征收部门汇入开发建设单位指定帐户，交房时由所购房源的开发建设单位向购房人开具购房发票。房屋征收部门按购房合同约定的面积结算，多余的货币补偿款由房屋征收部门支付给被征收人，不足的购房款由被征收人按照合同直接支付给销售单位。

4. 选择货币补偿，且不购买政府指定区域房源的被征收人，其货币补偿款自签约并按规定的时间腾空搬迁后，一次性发放。被征收人符合《在中心市区国有土地上实施房屋征收补偿的指导意见》规定的申领购房补助条件的，自申请领取手续完整后，一次性发放。

（五）保障措施

1. 过渡保障

交付期限为3年，在签约期限内签订协议搬迁的，过渡期限

自签约期限结束之日起开始计算；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。因征收人的原因，超过3年无法交付的，从逾期之月起，房屋征收部门按被征收人所购房源的面积（不含扩购面积）按临时安置费标准为8元/ m^2 ·月双倍给付临时安置费。临时安置费不足1200元/月/户的，按1200元/月/户标准发放。若按其实际所购房源的面积双倍计算临时安置补助费超过1200元/月/户标准的，按实际所购房源的面积核算临时安置补助费。

被征收人签订《商品房销售合同》后，开发建设单位应当按照《商品房销售合同》约定的交付时间交付，否则由开发建设单位按《商品房销售合同》向被征收人承担违约责任，房屋征收部门不再给付临时安置费。

2. 低保群体住房保障

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。本方案所称的“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)。

第九条 产权调换办法

（一）基本原则

1. 依法实行房屋等价置换。以被征收房屋评估基准价值和

被征收人所购房源的评估基准价值，实施两者的价值置换，并按照“多还少补”的原则结算差价。

2. 被征收房屋评估基准价值根据房屋结构、用地的性质、装修档次和总层数不同情况按附表一、附表二所列标准确定。

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 m²（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 m²），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。

（二）产权调换结算办法

1. 被征收人选择征收范围内田中片指定区域、滨江 B 地块指定区域内的房源，及锦美二期指定区域房源实行产权调换，执行限制产权调换的政策，不再设置优惠奖励措施，被征收人应按上述房源评估基准价进行结算，互补差价。

2. 选择产权调换签订协议并按时腾空房屋后，先发放搬迁费、一次性终止经营补贴、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。

3. 每个产权户（即每个选房号）所选房源的面积应与其经认定的可补偿面积一致。但因房屋户型、结构等原因，超过其可

产权调换的面积部分（原则上不超过 20 m^2 ）一律按开发商销售价结算。

第十条 低收入住房困难家庭保障办法

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 m^2 ，则按人均建筑面积 20 m^2 安置。以上增加的产权调换房屋面积部分，按 5400 元 / m^2 的价格结算。

第十一条 其它

1. 民宅内经批准未基建的宅基地按 900 元/m^2 标准给予补偿；在使用权方面没有争议的埕地按 450 元/m^2 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^2 的修复差价后，按照本方案标准补偿。

第四部分 住宅搬迁费、临时安置费补助办法

第十二条 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^2 ，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按时搬迁的，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^2 发给临时安置费，低于 1200 元/月·户按保底 1200 元/月·户发放。

2. 被征收人选择货币补偿（包括购买安置型商品房的）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：被征收人选择产权调换的自被征收人签订协议并按时搬迁之日算起，至房屋通知入户安置之日止。除不可抗力外，逾期安置的，房屋征收部门应当从逾期之日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。

第五部分 企业征收补偿办法

第十三条 企业厂房、车间、仓库及其它配套用房的补偿原则

（一）企业厂房、仓库及其他配套用房原则上实行货币补偿，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四标准给予补偿。其中厂房层高超过 4 米的，层高每增加 1 米，按附表四增加 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再适用本条款。

第十四条 企业用地货币补偿办法

(一) 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。

(二) 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。

(三) 征收未办理审批手续的企业用地，按 14.84 万元/亩给予补偿。

第十五条 企业厂房、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：按附表四的价格给予货币补偿。

(二) 基建手续不完整的企业厂房、仓库及其他配套用房，被征收人在签约期限内签订协议并按时搬迁的，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建设的工业用房，地上建筑物按附表四重置价的 90% 给予补偿。

2. 使用未经批准土地建设的工业用房，地上建筑物按附表四重置价的 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/

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。地上建筑物按附表四重置价的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。

第十六条 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^2 。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，按附表五标准给予一次性补偿，分户评估的不再适用本条款。

2. 因搬迁丧失使用功能的大型机器设备，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，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，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18元/ $m^2 \cdot$ 月计算。

第十七条 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。

第六部分 补偿决定

第十八条 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出具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向人民法院申请强制执行。

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。

第七部分 附 则

第十九条 适用范围

本方案仅适用于鲤城繁荣片区棚户区改造项目（一期）征收范围内国有土地上房屋的征收补偿安置。

第二十条 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。

第二十一条 临时建筑、附属物（水、电表、天然气除外）
一次性给予货币补偿，详见附表六。

第二十二条 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。

第二十三条 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。

第二十四条 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/m²

结构	总一层	总二层	总三层	总四层	总五层及以上
框架	7020	5940	5400	4860	4320
砖混 石混	6890	5830	5300	4770	4240
砖木、石木、 石头、土木	6630	5610	5100	4590	4080

备注：

1. 本表所列单价包括土地、建筑物等，不包含装修价值，装修补偿另计。
2. 本表所列单价是指有合法审批手续的房屋。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

被征收住宅装修分类及补偿单价表

单位：元/m²

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。

附件三

被征收住宅材料费补贴单价表

单位：元/m²

装修等级\结构	框架	砖混	其他
较好	1600	1500	1400
一般	1500	1400	1300
主体无装修	1400	1300	1200

附表四

企业厂房、仓库及其它配套用房补偿单价表单位：元 / m²

建筑结构 装修等级	框架	砖石混	砖木	土木	钢结构
较好	1400	1280	900	850	750
一般	1250	1150	750	700	650
主体无装修	1050	1000	650	600	400

备注：

1. 钢结构的认定标准：承重柱应是混凝土柱或钢管柱、工字钢、槽钢立柱，机砖或空心砖围护墙，屋面为彩钢板，跨度 8 米以上。
2. 以上厂房层高超过 4 米的，超过部分计算公式：(实际高度 -4 米) ×5%) ×补偿单价。
3. 厂区内若有整幢作为展厅、办公室或宿舍的房屋，其补偿单价按每种类型的结构各增加 200 元 / m² 给予补偿。

附表五

设备搬迁补助标准

设备名称	补助单价
2-5 吨	500-1000 元/台
5-10 吨	1100—2000 元/台
10-15 吨	2100—3000 元/台
15 吨以上	4000 元/台
行吊	6000 元/台

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 女儿墙 地基	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

项目	种类	计算单位	单价	说 明
炉灶	上柜	米	350	厨房成套整体厨柜
	下柜	米	600	
	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	
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
	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
	活动板房	平方米	300	
水塔	普 通	个	500	
	不 锈 钢	个	600	
	水塔 (10m ³ 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<1.6m
	风 楼	平方米	300	
	壁 橱	米	300-1000	高度应不低于 1.5 米
	浴 室	间	650	指室外单独建造

项目	种类	计算单位	单价	说 明
其他	有围防晒台	平方米	150	
	室外楼梯(铁)	台阶	80	不锈钢参照
	柴 间	间	250	室外搭设(包括什物储藏间)
	牲畜用房	平方米	30-50	指室外猪、牛、鸡、羊舍等
	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
	路灯	杆	300	指庭院或露台照明的带有灯杆的等
	空调移机	台	150	
	视频监控迁移费	个	300	按监控探头数量计算
	水 表	个		
	电 表	个		
	天然气开户	户		以天然气公司开户相应的发票或证明材料进行补偿
	果杂树	棵		按照征地标准执行