

附件

**爱国路周边片区安置房及通政小学北校区扩建
项目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

2021年11月

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爱国路周边片区安置房及通政小学北校区扩建项目。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

按属地原则，由项目所在地开元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：以经泉州市自然资源和规划局核对符合城市规划要求的征收范围图为准。

签订协议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

就地就近安置于片区改造范围内。

（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）被征收房屋补偿价格的确定

1. **被征收房屋补偿参考价的确定：**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5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用于产权调换房屋的补偿参考价，房屋征收部门根据本方案与被征收人协商确定房屋征收补偿价。选择产权调换的，根据本方案结算差价。

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，还应同时对新建房源价值进行评估，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

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

(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房屋产权调换，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 40 m² 以下（含 40 m²）的，原则上只能选择货币补偿，但被征收人在中心市区（鲤城区、丰泽区、洛江区、泉州开发区）无其他住房的，可购买本方案提供最接近原被征收房屋经认定补偿建筑面积的安置房源。

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的给予货币补偿。

4. 事业单位办公用房原则上实行货币补偿，补偿标准基本参照住宅执行（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. 拆除违章建筑按本方案有关规定处理。

6. 临时建筑、附属物（水、电表、天然气除外）一次性给予货币补偿，详见附表七。

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。

（八）选房办法

1. 选房原则：实行“先签约、先搬迁、先选房”的原则。

2. 在房屋征收决定公告规定的签约期限内签订协议并按时搬迁的被征收人，由房屋征收部门在搬迁完毕的当日发放“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的，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”，按顺序在本项目安置区范围内选定安置房并签订安置协议。

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）搬迁奖励

对在规定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 m² 以下(不含 50 m²)的按 1000 元/m²奖励(公寓型住宅除外)。

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标准

(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. 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；

7. 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；

8. 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）河岭教师楼的套房，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）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、附表三所列标准进行货币补偿。

2. 公寓式储藏间按套房补偿价的 75% 进行补偿。储藏间及公摊不计算装修补偿。

（三）选择货币补偿的优惠奖励办法

被征收人在规定签约期限内签订协议并腾空搬迁的，领取按

期签约腾空奖励外，可按以下相对应的情形给予优惠奖励：

（1）依据泉州市人民政府办公室印发《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），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）选择货币补偿购房政策。全部选择货币补偿的被征收人自本方案规定的签约期限届满之日起2年内，购买我市中心城区（鲤城区、丰泽区、泉州开发区）新批准预售的商品房，可享受不需参与摇号，直接申请认购的政策。具体按照泉州市人民政府办公室印发《泉州市古城区范围内全部选择货币补偿的被征收人认购新批准预售商品住房的实施方案》执行。

（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指定区域内的新建安置房，评估基准价为21910元/m²，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15337元/m²，但因房屋户型、结构等原因，超过所购建筑面积部分（原则上不超过20m²）一律按交房时市场价结算。

2. 严格落实“一户一宅”原则。

3. 被征收人选择购买指定区域内新建安置房的，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=可购买的安置房住宅面积×优惠结算价。

房屋征收部门按合同约定的面积结算,剩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内新建安置房的被征收人,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。

(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安置房的面积(不含扩购)按临时安置费标准为8元/m²·月双倍给付临时安置费。临时安置费不足1500元/月/户的,按1500元/月/户标准发放。若按其实际所购安置房的面积(不含扩购)双倍计算临时安置补助费超过1500元/月/户标准的,按实际所购的面积(不含扩购)核算临时安置补助费。

2. 住房保障。被征收人选择货币补偿的,且无任何自有房源居住的,由被征收人向征收部门申请优先给予配租保障性住房。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,其选择货币补偿方式,若其被征收房屋人均建筑面积不足20m²,则被征收房屋价值补偿款按人均建筑面积20m²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÷规定期限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)。

第八条 产权调换办法

(一) 基本原则

1. 依法实行房屋等价置换，以被征收房屋评估价值和用于产权调换的安置房源的评估基准价值，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. 严格按照“一户一宅”原则确定产权调换面积。

(二) 产权调换结算办法

1. 被征收人选择征收范围内新建安置房实行产权调换，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 m²）一律按交房时市场价结算。

第九条 低收入住房困难家庭保障办法

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，其选择产权调换方式，若被征收房屋人均建筑面积不足 20 m²的，按人均建筑面积 20 m²进行安置。增加的安置房屋面积部分，按 13118 元/m²的价格结算。

第十条 其它

1. 自有房屋产权占地范围内的宅地按 3000 元/m²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埋地按 1000 元/m²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/m²的修复差价后，按照本方案标准补偿。

第三部分 住宅搬迁费、临时安置费补助办法

第十一条 搬迁费和临时安置费

（一）搬迁费：按经认定的可补偿建筑面积计算，标准为 5 元/m²，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，按产权调换面积 8 元/m²发给临时安置费，低于 1500 元/月/户按保底 1500 元/月/户发给。

2. 被征收人选择货币补偿（包括购买统筹新建房源）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起算起，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预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。

第四部分 店面补偿安置及奖励办法

第十二条 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，能在规定的期限内签定协议并搬迁腾空的，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)沿主干道的按1500元/m²给予一次性终止经营补贴,其它按1000元/m²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。

第十三条 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。

(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、用地的性质、装修档次的不同情况进行货币补偿。

(三) 货币补偿优惠奖励办法

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。

第十四条 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/m²·次,发放一次搬迁费。

(二) 停产停业补助费

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。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. 按经认定的可补偿建筑面积计算,标准为 30 元/m²·月。

第五部分 企、事业征收补偿办法

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 55.33 万元/亩给予补偿,注销被征收面积。

2. 征收已办理划拨土地使用权证的土地每亩给予 38.73 万元补偿。部分土地规费未缴清的按实扣除，并收回土地使用权证或批准文件给予注销。

以上两种企业用地补偿标准参照市国土资源局基本地价(泉州市中心市区 2014 年度土地定级和基准地价修编成果应用方案)评估确定。

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：按附表五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，对规定期限内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 日后至 2004 年 10 月 1 日前，土地已批但未经规划建设部门批准的企业用房，土地按征用企业用地标准给予补偿，地上物按附表五重置价的 90%给予补偿。

2. 1995 年 12 月 25 日后至 2004 年 10 月 1 日前，使用未经批准土地建设的企业用房，土地按征收已办理划拨土地使用权证的企业用地补偿标准的 50%给予补偿，地上建筑物按附表五重置价的 70%给予补偿，但不予奖励及安置。

以上类型房屋若存在权属纠纷，证据保全后先予征收。

3. 企业厂房层高超过 4 米的，层高每增加 1 米，按附表五

重置价的相应标准增加 5% 给予补偿。层高计算从室内地面到檐口计算高度（分户评估的不再适用本条款）。

第十七条 搬迁费和停产停业损失补偿、临时安置补助费

（一）搬迁费：按经认定的可补偿面积计算，标准为 6 元/m²，发放一次搬迁费。对于可恢复使用的大型机械设备由被征收人处置，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，一次性给予补助。对于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，经现场核实后，由具有相应资质的评估公司进行评估，根据评估结果予以补助。

（二）停产停业补助费

1. 同时符合下列条件的，给予被征收人停产停业损失补偿：

（1）被征收房屋具有房屋权属证明或者经有关部门认定为合法建筑；

（2）被征收房屋为非住宅用房；

（3）有合法、有效的相关生产经营行政许可证照，且行政许可证照上载明的住所（营业场所）为被征收房屋；

（4）已办理税务登记并具有纳税凭证。

2. 停产停业补助费标准：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；

(2) 按经认定可补偿的建筑面积计算，标准为 12 元/平方米/月。

第十八条 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，按相对应的补偿标准给予 10% 的优惠奖励。

第六部分 其他规定

第十九条 补助及奖励措施

被征收人对本方案中所列价格无异议、在方案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、未在规定期限内先签订协议并按时搬迁的，一律不享受本方案优惠、奖励。

第二十条 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

第二十一条 适用范围

本方案仅适用于爱国路周边片区安置房及通政小学北校区扩建项目征收范围内国有土地上房屋的征收补偿安置。

第二十二条 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）本项目自征收范围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。

第二十三条 本方案自发布之日起实施，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	17184	14540	13218	11897	10575
砖混、石混	17054	14430	13118	11807	10495
砖木、石木、 石、土木	16794	14210	12918	11627	10335
备注： 1. 本表所列单价不包含装修价值，装修补偿另计。 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，应先按本办法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/m²

建筑结构	套房补偿单价
框架	15470
砖混、石混	15320
<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，不包含装修价值，装修装饰补偿另计。</p>	

附表三

被征收各类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。

附表四

被征收各类住宅材料费补贴单价表

单位：元/m²

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

企业厂房、仓库及其它配套用房补偿单价表

单位：元 / m²

\begin{matrix} 建筑结构 \\ 装修等级 \end{matrix}	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。

附表六

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

附表七

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	各种材质	米	250	高度 2 米，单面贴砖每米增加 100 元；双面贴砖每米增加 200 元。高度 2 米以上或 2 米以下的，按比例折算。
女儿墙	普通类型	米	200	实心砖墙或镂空水泥浇筑栏杆
	斜面贴琉璃瓦	平方米	540	钢筋混凝土浇筑斜面，贴琉璃瓦、瓷砖，以斜面计算。
地基	各类材质	立方米	400	
挡土墙	乱毛石	米	200	高度 ≥ 1.5 米，1.5 米以下按比例折算
	条石	米	250	
埝院	石板（大铺）	平方米	400	
	石板（中铺）	平方米	250	
	石板（小铺）	平方米	150	
	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
	灶台面	米	400	花岗岩、大理石或不锈钢台面，下部简易层板，无柜门
整体橱柜	台面	米	300	花岗岩或人造石英石台面
	下柜	米	600	防潮板定制，柜门完整
	上柜	米	350	人造板定制，柜门完整
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	米	400	花岗岩、大理石宽式台面的
厕所	茅 厕	间	650	室外
	三化厕	个	2500	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	

项目	种类	计算单位	单价	说明
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	300-600	高度 1.5-2.0 米, 简易木板、门扇(或无门扇)
		米	700-900	高度 1.5-2.2 米, 精制木板、有门扇或移门
		米	1000-1200	高度 2.2-2.8 米及以上, 成品定制集成壁橱
	浴室	间	650	指室外单独建造
	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	3000	
	空气能	台	600	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	250	
	视频监控迁移费	个	80	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	

