

# 泉州市鲤城区人民政府文件

泉鲤政〔2024〕37号

## 泉州市鲤城区人民政府 关于红梅片区城中村改造项目 国有土地上房屋征收补偿方案征求意见的公告

鉴于红梅片区城中村改造项目建设需要，拟征收开元街道范围内国有土地上的部分房屋及附属物（具体以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），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红梅片区城中村改造项目国有土地上房屋征收

补偿方案再次进行了论证，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 2024 年 7 月 31 日至 2024 年 8 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书证材料在征求意见期间内以书面形式提出。

特此公告。

联系人：小罗

联系电话：22355586

联系地址：鲤城区广平仓 65 号（中共泉州市委党校旧校区）  
办公楼南侧二楼征收工作组

公告网址：鲤城区人民政府（<http://www.qzlc.gov.cn>）→政务公开→政府信息公开→区政府文件→征地拆迁工作

附件：红梅片区城中村改造项目国有土地上房屋征收补偿方案  
（征求意见稿）

泉州市鲤城区人民政府

2024 年 7 月 30 日

（此件主动公开）

附件

# 红梅片区城中村改造项目国有土地上 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

2024年7月

根据《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）和《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）、《泉州市住房和城乡建设局 泉州市自然资源和规划局关于推广定向定价商品房安置模式的通知》（泉建规〔2023〕2 号）等相关法律、法规及配套政策，为切实推动城市片区更新，提升城市建设品质，改善基础设施条件及周边人居环境，经泉州市人民政府批准，决定组织实施红梅片区城中村改造项目。鉴此，本着积极稳妥推进房屋征收补偿安置工作，保障被征收房屋所有权人的合法权益，结合本区域实际情况，制定本方案。

## 第一部分 总则

### 第一条 征收范围

位于开元街道红梅社区、梅山社区，具体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。

### 第二条 征收组织实施机构

#### （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，由项目所在地泉州市鲤城区人民政府开元街道办事处承担房屋征收与补偿的具体工作。

### **第三条 签约期限**

签订协议及搬迁期限以鲤城区人民政府发布的征收公告规定的时间为准。

### **第四条 安置地点**

在征收范围内指定区域新建定向定价商品房。

### **第五条 征收补偿对象及补偿方式**

(一) 补偿对象：凡在本征收范围内被征收房屋的所有权人为被征收人。由房屋征收部门与被征收人签订征收补偿安置协议。

(二) 补偿方式：包括货币补偿、定向定价商品房安置模式、产权调换三种方式。

#### **1. 住宅**

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，必须实行定向定价商品房安置模式或产权调换。

产权清楚的被征收住宅经认定的可补偿面积在 40 m<sup>2</sup>以下（含 40 m<sup>2</sup>）的，原则上只能选择货币补偿，不再享有本项目定向定价商品房房源的购换资格。

#### **2. 店面**

经城市规划部门批准或房屋所有权证记载为店面的，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. “住改非”房屋，一律按住宅给予征收补偿。

4.企业厂房、仓库及其他配套用房，实行货币补偿。

5.事业单位办公用房，原则上实行货币补偿；工业用地性质的事业单位办公用房应参照厂房执行；商业性质建筑，可采取评估方式评估被征收房屋价值，评估结果作为补偿依据。

6.临时建筑、附属物（水、电表除外），实行一次性货币补偿（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，依照有关法律、法规处理。

### （三）性质、用途认定依据

以土地使用证、房屋所有权证、不动产权证登记的用途或以自然资源和规划部门颁发的合法有效文件为依据。

### （四）面积测算

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（含 2.2 米）以上，且阁楼层高在 1.6 米（含 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（含 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) 房屋顶层建筑面积为底层建筑面积 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。

## **第六条 选房办法**

(一) 选房原则：“先签约、先腾空，先选房”。

选择定向定价商品房安置模式的，完成签约腾空后发放《定向定价商品房选房证》，若同一日有两户或两户以上完成签约腾空的，次日以公开拈阄方式确定先后顺序。选房时，被征收人凭《定向定价商品房选房证》按顺序选房，签订选房协议。

(二) 为落实国家保护华侨私有房屋政策及离休干部待遇政策，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，或被征收人持有离休干部证明材料的，被征收人在完成签约腾空的当日，优先于当日其他被征收人取得《定向定价商品房选房证》；若同一日有两户或两户以上华侨或离休干部

的房屋完成签约腾空的，《定向定价商品房选房证》以公开拈阄的方式确定先后顺序。

## **第七条 补偿价格确定办法**

### **（一）被征收房屋补偿参考价**

根据《泉州市人民政府办公室关于印发泉州市推进房屋征收补偿安置工作若干意见的通知》（泉政办〔2022〕9号）规定确定本方案的补偿参考价，作为与被征收人协商补偿的依据。

### **（二）分户补偿评估价**

对本方案所列补偿参考价有异议的，可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，不再按本方案确定的补偿参考价补偿。选择分户评估且选择定向定价商品房安置模式或产权调换的，还应同时对定向定价商品房价值进行评估，并计算、结清被征收房屋价值与购换房屋之间的差价，不再享受本方案规定的优惠奖励。

被征收人或房屋征收部门对房屋评估价值有异议的，可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，可自收到复核结果之日起 10 日内向泉州市房屋征收评估鉴定专家委员会申请鉴定。

## **第二部分 房屋权属认定和处理办法**

### **第八条 住宅房屋权属认定和未经登记建筑认定处理办法**

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

持有有效土地使用证、房屋所有权证、不动产权证的房屋。

### （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，超过三层部分一律不认定为可补偿面积，按期签订协议并搬迁的，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。

### **第九条 “住改非”房屋的认定和处理办法**

#### **（一）认定条件**

未经城市规划部门批准或房屋所有权证未记载为店面的，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的，持有有效的工商营业执照且征收时仍在经营，可认定为“住改非”房屋。

#### **（二）处理办法**

“住改非”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，最多不得超过8米，一律按住宅给予征收补偿。

#### **（三）一次性终止经营补贴**

被征收人对本方案中所列价格无异议，在征收决定规定的签约期限内签订协议并按时搬迁的，对沿崇福路、学府路原房屋建筑结构临街底层第一自然间的“住改非”房屋给予1500元/m<sup>2</sup>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的“住改非”房屋给予1000元/m<sup>2</sup>的一次性终止经营补贴。

### 第三部分 住宅补偿安置办法

#### 第十条 基本原则

(一)本方案货币补偿方式仅指房屋征收部门以向被征收人支付货币的形式完成补偿，不包括定向定价商品房安置模式。

(二)新建定向定价商品房可购买面积，按经认定的被征收住宅房屋价值补偿和装修补偿总价(选择定向定价商品房安置模式包括货币补偿20%奖励)计算。

1.持有合法产权手续的房屋，可以按其证载面积确定可购买面积；

2.未持有合法产权手续的房屋，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规有关规定，严格按“一户一宅”控制可购买面积，最高不超过360m<sup>2</sup>(含360m<sup>2</sup>)，其余被征收房屋认定可补偿面积一律实行货币补偿。

#### 第十一条 货币补偿办法

##### (一) 补偿标准

被征收人选择本方案所列参考价进行货币补偿的，根据房屋结构、用地性质、装修档次、总层数的不同情况按附表一、附表三、附表四所列标准补偿。

##### (二) 奖励办法

对在签约期限内选择货币补偿方式、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。

### **（三）结算办法**

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、房屋建安费用补偿）、装修补偿、搬迁费、临时安置费及相关奖励等，自被征收人签约并按时搬迁后一次性发放。

## **第十二条 定向定价商品房安置办法**

### **（一）购买办法**

本项目指定区域新建定向定价商品房评估基准价为 30020 元/m<sup>2</sup>。被征收人选择定向定价商品房安置模式的，按照本方案第十条、第十一条确定被征收房屋补偿价值和可购买建筑面积，在签约期限内签订协议并按时搬迁的，可购买建筑面积按 21096 元/m<sup>2</sup>优惠结算。

被征收人应按最接近可购买面积的原则选房。因定向定价商品房住宅户型、结构等原因，超过所购建筑面积在 5 m<sup>2</sup>（含 5 m<sup>2</sup>）以内的部分，按 21096 元/m<sup>2</sup>计算；5 m<sup>2</sup>（不含 5 m<sup>2</sup>）到 10 m<sup>2</sup>（含 10 m<sup>2</sup>）的部分，按 21596 元/m<sup>2</sup>计算；10 m<sup>2</sup>（不含 10 m<sup>2</sup>）到 20 m<sup>2</sup>（含 20 m<sup>2</sup>）的部分，按 22096 元/m<sup>2</sup>计算；超过 20 m<sup>2</sup>的部分，一律按交房时销售单位的销售价结算。

### **（二）结算办法**

定向定价商品房购房款按可购买面积实行留存。被征收房屋货币补偿总额（不含购买面积部分的临时安置费）扣除留存款项后，剩余部分及第一期临时安置费自签约并按时搬迁后一次性发放。

### **第十三条 产权调换办法**

#### **(一) 置换办法**

实行“等面积置换，差价互补”。被征收人选择产权调换的，按本项目指定区域新建定向定价商品房评估基准价 30020 元/m<sup>2</sup> 结算差价。被征收人应按最接近可调换面积的原则选房，因产权调换房屋户型、结构等原因，超过其可调换面积部分（原则上不超过 20 m<sup>2</sup>），一律按选房时的市场价结算。

#### **(二) 结算办法**

被征收人签约并按时搬迁后，先发放搬迁费、第一期临时安置费和按期搬迁奖励等。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。

### **第十四条 其他**

(一) 自有房屋合法产权占地范围内的宅地按 3000 元/m<sup>2</sup> 标准给予补偿；房屋适用范围内属历史形成且使用权无纠纷的埋地按 1000 元/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 的修复差价后，按照本方案标准补偿。

## **第四部分 保障办法**

### **第十五条 低保群体住房保障办法**

被征收人选择货币补偿的，属民政部门认定的低保对象且在

中心市区无其他住房，若其被征收房屋人均建筑面积不足 20 m<sup>2</sup>，则被征收房屋价值补偿款按人均建筑面积 20 m<sup>2</sup>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）。

### **第十六条 低收入住房困难家庭保障办法**

被征收人选择定向定价商品房安置模式或房屋产权调换的，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确定可购换面积。若其被征收房屋人均建筑面积不足 20 m<sup>2</sup>，可按人均建筑面积 20 m<sup>2</sup>确定可购换面积。可购换面积超过被征收房屋认定可补偿面积部分，按 21096 元/m<sup>2</sup>的价格结算。

## **第五部分 店面补偿安置及奖励办法**

### **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，按相应建筑结构和类别给予补偿安置。

#### **（二）手续不完整店面**

住宅小区内独立建设的商业用房及成套住宅配建的底层商

业用房，无法提供城市规划部门批准文件或产权登记手续的，按相应建筑结构和类别给予补偿安置，补偿单价应按 10% 的标准扣减土地出让金。商业用房的认定，以被征收房屋的建设方案设计图纸为主要依据。

## **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**

被征收人全部选择货币补偿，并在征收决定公告规定的签约期限内签订协议并按时搬迁的，以经认定的可补偿面积为准，按附表四店面补偿相对应的标准给予 10% 的货币补偿方式奖励。

## **第六部分 企业用地、厂房、仓库及其他配套用房补偿办法**

### **第十九条 补偿原则**

（一）企业用地、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五标准给予补偿。其中厂房层高超过 4 米的，层高每增加 1 米，按附表五增加 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。

## **第二十条 企业用地补偿办法**

(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 64.47 万元/亩给予补偿，注销被征收面积。

(二) 征收已办理划拨土地使用权证的土地每亩给予 45.13 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自然资源和规划局基本地价（泉州市中心市区 2021 年度土地定级和基准地价修编成果应用方案）评估确定。

## **第二十一条 企业厂房、仓库及其他配套用房补偿办法**

(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) 基建手续不完整的企业厂房、仓库及其他配套用房，被征收人在征收决定公告规定的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）。

### **第二十二条 选择货币补偿的优惠奖励办法**

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。

## **第七部分 搬迁费、临时安置费和停产停业损失补偿标准**

### **第二十三条 住宅按期搬迁奖励**

对在征收决定规定的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（被征收房屋经认定的可补偿面积少于 50 m<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。

## **第二十四条 搬迁费**

### **(一) 住宅**

按经认定的可补偿面积计算，标准为 5 元/m<sup>2</sup>·次。其中，选择货币补偿的，发放一次搬迁费；选择定向定价商品房安置模式或产权调换的，发放两次搬迁费。每户搬迁补助不足 1000 元的，按 1000 元给予补偿。

### **(二) 店面**

按经认定的可补偿建筑面积计算，标准为 6 元/m<sup>2</sup>·次，发放一次搬迁费。

### **(三) 企业**

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

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；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，由项目指挥部牵头，经征收实施单位、发改、审计、财政五方现场核实后，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。

## **第二十五条 住宅临时安置费**

### **(一) 过渡方式**

本项目采用自行过渡方式。

### **(二) 过渡期限**

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

临时安置费按经被征收房屋认定可补偿面积以 8 元/m<sup>2</sup>·月计算，每户保底 1500 元/月。

选择货币补偿或购买指定存量房源的，一次性给予 6 个月的临时安置费。

临时安置费自被征收人签订协议并按时搬迁之日起，发放至房屋征收部门通知交房之日止。除不可抗力外，新建定向定价商品房超过过渡期限未交付使用，从逾期之月起向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，若按其认定可补偿面积双倍计算临时安置费超过保底标准的，按认定可补偿面积重新核算，不超过保底标准的仍按原保底标准执行，不予双倍支付。

## 第二十六条 停产停业损失补偿

### （一）店面

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.按经认定的可补偿面积计算，标准为 30 元/m<sup>2</sup>·月。

## **(二) 企业**

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.按经认定可补偿的面积计算，标准为 18 元/m<sup>2</sup>·月计算。

## **第八部分 补偿决定**

### **第二十七条 补偿决定**

房屋征收部门与被征收人在房屋征收决定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，由作出补偿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。

凡在政府公告规定的签约期限内达不成协议的，不再适用本方案规定的优惠奖励办法。

## 第九部分 附 则

### 第二十八条 适用范围

本方案仅适用于红梅片区城中村改造项目征收范围内国有土地上房屋的征收补偿安置。

### 第二十九条 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。

**第三十条** 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。

**第三十一条** 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。

**第三十二条** 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/m<sup>2</sup>

结构 \ 层数	总一层	总二层	总三层	总四层	总五层及以上
框架	22854	19338	17580	15822	14064
砖混石混	22724	19228	17480	15732	13984
砖木石木 石头土木	22464	19008	17280	15552	13824
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

## 被征收住宅材料费补贴单价表

单位：元/m<sup>2</sup>

装修补偿 \ 建筑结构	框架	砖混	其他
较好	1600	1500	1400
一般	1500	1400	1300
主体无装修	1400	1300	1200

附表三

## 被征收店面补偿单价表

单位：元/m<sup>2</sup>

类别 \ 建筑结构	框架	砖混、石混	砖木、石木 石头、土木
店面	11790	10790	9790
备注：本表所列单价不包含装修价值，装修补偿另计。			

## 附表四

# 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	外墙瓷砖装饰，入户门为甲、乙级防盗门，房间门为高档实木门，地面 0.8*0.8 或 0.6*1.2 及以上瓷砖铺设、大理石拼花或实木地板，厅面整体贴砖、房间局部贴墙纸；天棚艺术吊顶（局部有造型）、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，知名品牌洁具；水电设施齐全。
二 档	500	外墙瓷砖装饰，入户门为乙、丙级防盗门，地面为 0.5*0.5 及以上瓷砖铺设、强化木地板地面；厅面半墙及以上贴砖或新型内墙材料装修；天棚铝塑板平吊、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；水电设施齐全。
三 档	400	入户门为铁门、木门及丙、丁级防盗门，地面为普通花岗岩或普通瓷砖，内墙面或天棚为墙漆粉刷，天棚四周角线或塑料扣板吊顶；木门窗，卫生间洁具齐全，吊顶；水电设施齐全。
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，水电设施齐全。
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，水电设施齐全。

## 附表五

## 企业厂房、仓库及其他配套用房补偿单价表

单位：元/m<sup>2</sup>

建筑结构 装修等级	框架	砖石混	砖木	土木	钢结构
较好	1500	1380	1000	950	750
一般	1350	1250	850	800	650
主体无装修	1150	1100	750	700	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/m<sup>2</sup>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（条石）	立方米	300	
	一般水井（水泥）	立方米	200	
	机井	口	2500	
	深机井	口	4000	
住宅或厂房围墙大门	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米的，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
	焙灶	个	300	用于烘焙龙眼、荔枝等
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
	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，屋面铁皮或彩板
	活动板房	平方米	300	
	集装箱	个	900	迁移费用
水塔	不锈钢	个	600	1吨以上每增加1吨增加300元
	砖	个	800	3吨以上每增加1吨增加300元
	混凝土	个	1300	3吨以上每增加1吨增加300元
变压器	50千伏	台	10万	迁移补偿，应提供电力部门相应发票或证明材料，或以电力部门的发票金额进行补偿
	100千伏	台	12万	
	160千伏	台	13万	
	200千伏	台	13.5万	

项目	种类	计算单位	单价	说明
	250 千伏	台	14 万	
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（木、铁）	平方米	180	与房屋同时建造且层高 H<1.6m
	阁楼（钢筋混凝土）	平方米	450	
	坡屋面阁楼（钢筋混凝土）	平方米	800	
	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、茅厕	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	不锈钢材质参照此项
	化粪池	立方米	400	适用企业
	太阳能	台	3000	
	空气能	台	3000	指迁移费用
	路灯	杆	300	指庭院或露台照明且带有灯杆等的
	空调移机	台	250	
视频监控迁移费	个	300	按监控探头数量计算	
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		按征地标准执行	

