

# 石狮市人民政府文件

狮政综〔2021〕9号

---

## 石狮市人民政府关于印发石狮市 八卦街保护提升工程沿街建筑部分动迁方案的通知

凤里街道办事处、湖滨街道办事处、市直有关单位：

《石狮市八卦街保护提升工程沿街建筑部分动迁方案》已经2021年市政府第1次常务会议研究通过，现予以印发，请认真组织实施。

石狮市人民政府

2021年2月24日

（此件主动公开）

# 石狮市八卦街保护提升工程沿街建筑部分动迁方案

为确保石狮市八卦街保护提升工程沿街建筑动迁工作顺利进行，维护动迁当事人的合法权益，根据有关法律、法规及政策的规定，结合改造区域实际情况，制定本动迁方案。

## 第一部分 总 则

### 一、基本原则

（一）依法依规原则。依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《〈中华人民共和国土地管理法〉实施条例》《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规，制定本动迁方案。

（二）统筹协调原则。坚持六个统一，即统一领导组织机构、统一城市改造建设政策、统一改造建设规划、统一改造建设补偿安置标准、统一市场运营。

（三）公开公平公正原则。动迁项目应遵循“六公开、两监督”原则，即动迁政策、程序、被动迁房屋情况、动迁补偿安置实施方案、评估机构选定及评估结果、安置房情况张榜公布，并接受有关部门和群众的监督。

（四）传统建筑构件保护原则。对被征收的传统建筑构件经石狮市八卦街保护提升工程工作指挥部引入的第三方技术团队普查甄别后，通过影像采集、构件编号、入库登记、信息造册等程

序对传统建筑构件进行保护。

## 二、补偿安置方式

### （一）补偿安置

1. 被动迁人选择由征收部门征收房屋的，经营性店面采用现金补偿方式；住宅部分可选择货币补偿，也可选择房屋产权调换。其中，货币补偿包括现金补偿和房票补偿两种方式，选择房票补偿的可持房票在我市范围内购买房屋，实现安置目的。选择房屋产权调换的，实行“先签协议、先腾空、先选房”的原则。住宅部分选择房票补偿的不得同时选择房屋产权调换。

2. 被动迁人选择保留房屋权属的，应采取委托代建、以租代建的修缮、改造方式。

3. 由于八卦街保护提升工程规划需拆除的沿街建筑，被动迁人有意保留房屋权属的，在经营性店面选择现金补偿后，可申请在原被动迁房屋就近区域或征收部门指定区域优先照顾购买新建商业用房。经征收部门同意优先照顾购买新建商业用房的，实行“先签协议、先腾空、先选房”的原则。

### （二）性质用途认定

被动迁房屋土地、房屋的性质和用途以《不动产权属证书》《土地使用权证》《房屋所有权证》或有权机关审批的合法有效文件为依据。土地、房屋的性质和用途未明确的，由石狮市八卦街保护提升工程工作指挥部会同市自然资源局、住房和城乡建设局认定。

### （三）面积计算

被动迁房屋面积测量由具有房地产测绘资质的测量单位，依

据国家、省、泉州市现行房地产测绘技术规范按现状测量计算。选房时安置房面积按图纸测算，交房时按产权登记面积结算。

### **三、结算办法**

选择货币补偿（现金或房票）的，补偿款在被动迁人签订动迁补偿安置协议、完成房屋搬迁腾空并经验收合格后，由动迁人在规定期限内以现金或房票形式结算。

选择委托代建或以租代建的，被动迁人应在规定期限内签订委托代建协议或以租代建协议，并完成房屋搬迁腾空，动迁人发放搬迁补助费、停产停业补助。

选择房屋产权调换的，在被动迁人签订动迁补偿安置协议、完成房屋搬迁腾空并经验收合格后，由动迁人在规定期限内先发放搬迁补助费、搬迁时限奖励、第一期临时安置补助费和自行过渡奖励；选房后，补偿款与安置房款一并结算，应付补偿款与应交安置房款对抵后，应付补偿款由动迁人在结算后规定期限内付清，应交安置房款由被动迁人在交房前规定期限内交清。

## **第二部分 经营性店面征收**

### **四、手续认定**

（一）手续完全是指经产权机关登记确认或经有权机关依法审批建设的，且外观为店面门面结构的地面一层经营性店面。

（二）手续不完全是指未经有权机关审批或未取得合法手续自行改变原房屋用途进行经营，且外观为店面门面结构的地面一层经营性店面。

(三) 按现状路段划分为四类:

1. 一类: 城隍街(戏台以南店面)1-43号(单)和2-56号(双)。

2. 二类一档: 城隍街(戏台以北店面)51-75号(单)和60-82号(双)、糖房街、人民路〔原马脚桥段, 含民生路578-584号(双)〕; 二类二档: 卖鱼街、新兴街。

3. 三类: 凤里街1-31号(单)和2-36号(双)、和平路〔原新街仔段, 包括85-87号(单)、98-108号(双)〕、上帝街、布墟巷79-95号(单)和78-80号(双)。

4. 四类: 凤里街40-44〔包括40-1号(双)和48-58号(双)〕; 庄厝埕内街, 包括和平路74巷1-8号、17-45号、和平路56-64号(双)。

(四) 手续不完全的, 被动迁人在公告规定期限内签订动迁补偿安置协议并完成房屋搬迁腾空的, 可按经营性店面给予补偿, 超过公告规定期限的, 按原房屋用途进行补偿安置。

(五) 沿路(街)的企业用房、简易搭盖、空地(含已批未建用地)以及未具店面门面结构的民宅, 均按原用途性质认定, 进行补偿安置。

## 五、现金补偿

经营性店面按经认定的可补偿面积实行土地房屋合并计算补偿。计算公式=补偿价格×可补偿面积。

(一) 补偿价格按一类 16000 元/平方米、二类一档 14000 元/平方米、二类二档 13000 元/平方米、三类 10000 元/平方米、四

类 7000 元/平方米计算。

(二) 可补偿面积按房屋产权根据房屋沿街第一层原房屋结构, 以进深 10 米进行认定。不足 10 米的, 按实际进深认定; 超过 10 米的, 按 10 米认定。进深超过 10 米部分及二层以上部分按住宅用途认定。

## **六、优先照顾购买商业用房**

对符合在原被动迁房屋就近区域或征收部门指定区域优先照顾购买新建商业用房的, 被动迁人提出申请并经征收部门同意后, 按以下标准照顾购买新建商业用房。

(一) 对被动迁人按类别进行现金补偿后, 以商业用房的房地产市场价格为基础, 在对应的可选商业用房范围内优先照顾购买新建商业用房, 商业用房房地产市场价格待选房时确定。

(二) 优先照顾购买新建商业用房间数不得超过原有店面间数。

## **七、搬迁补助及停产停业补偿**

### **(一) 搬迁补助**

选择货币补偿的, 根据经认定的可补偿面积按 6 元/平方米的标准发放一次搬迁补助费; 选择优先照顾购买新建商业用房的, 再按经认定的经营性店面可补偿面积发放一次搬迁补助费。

### **(二) 停产停业补助**

根据经认定的可补偿面积, 按一类 450 元/平方米、二类 360 元/平方米、三类 270 元/平方米、四类 180 元/平方米给予一次性停产停业补助; 在公告发布前, 因自身原因已停产停业的, 不再

给予发放停产停业补助。

#### **八、搬迁时限奖励**

被动迁人在公告规定之日起 15 日内（含 15 日）签订协议并完成房屋搬迁腾空的，根据经认定的可补偿面积，按一类 800 元/平方米、二类 500 元/平方米、三类 300 元/平方米、四类 200 元/平方米给予一次性奖励；在公告规定之日起 16 日至 30 日内（含 30 日）签订协议的，根据经认定的可补偿面积，按一类 400 元/平方米、二类 250 元/平方米、三类 150 元/平方米、四类 100 元/平方米给予一次性奖励。在公告规定之日起超过 30 日签订协议并腾空交房的，不予奖励。

### **第三部分 住宅征收**

#### **九、住宅部分补偿办法**

经确认的沿街建筑住宅部分，相关手续认定和补偿安置办法按《石狮市八卦街保护提升工程非沿街建筑部分动迁方案》（狮政综〔2020〕79号）执行。

### **第四部分 房屋委托代建**

#### **十、房屋委托代建**

根据规划要求需采取修缮、改建的被动迁房屋，被动迁人选择保留房屋权属的，应以委托代建的方式，委托动迁人进行统一

修缮、改建，房屋租赁权归动迁人，租赁期限为 10 年。房屋经修缮、改建后，建筑面积增加的，被动迁人在规定期限内将修缮、改建费用及新增建筑扩购费用一次性支付给动迁人；房屋经修缮、改建后，建筑面积减少的，动迁人按回购标准给予被动迁人补偿，并在被动迁人应支付的修缮、改建费用中抵扣，被动迁人应在规定期限内将抵扣后尚应支付的修缮、改建费用余款一次性支付给动迁人。

修缮、改建费用是指修缮、改建的工程造价，具体以修缮、改建房屋结算时实际发生金额为准。被动迁房屋按照规划采取整体修缮的，按实际修缮费支付费用，以有资质造价咨询单位出具的结算报告为准。

修缮、改建后的房屋租金按房地产中介评估咨询单位评估的标准确定。八卦街保护提升工程项目完成后，被动迁人仍需延续被动迁房屋原经营项目的，应按规定取得在对应业态区域内经营的资格。

### （一）扩购和回购标准

#### 1. 经营性店面

一层经营性店面实行“按类别、等面积、差价互补”的原则。

（1）一类：等面积修缮、改建费用以房屋结算时实际发生金额为准；实际店面面积不足原有店面面积的，不足部分按 16000 元/平方米给予货币补偿；实际店面面积超过原有店面面积的，超过部分由被动迁人按以下标准进行扩购：

①扩购面积在 5 平方米（含）以内的，扩购价格按产权面积

(含公摊)以 16000 元/平方米计算。

②扩购面积在 5~10(含)平方米之间的部分,扩购价格按产权面积(含公摊)以 18000 元/平方米计算。

③扩购面积超过 10 平方米的部分,按房地产市场价格购买。

(2)二类:等面积修缮、改建费用以房屋结算时实际发生金额为准;实际店面面积不足原有店面面积的,不足部分按 14000 元/平方米给予货币补偿;实际店面面积超过原有店面面积的,超过部分由被动迁人按以下标准进行扩购:

①扩购面积在 5 平方米(含)以内的,扩购价格按产权面积(含公摊)以 14000 元/平方米计算。

②扩购面积在 5~10(含)平方米之间的部分,扩购价格按产权面积(含公摊)以 16000 元/平方米计算。

③扩购面积超过 10 平方米的部分,按房地产市场价格购买。

(3)三类:等面积修缮、改建费用以房屋结算时实际发生金额为准;实际店面面积不足原有店面面积的,不足部分按 10000 元/平方米给予货币补偿;实际店面面积超过原有店面面积的,超过部分由被动迁人按以下标准进行扩购:

①扩购面积在 5 平方米(含)以内的,扩购价格按产权面积(含公摊)以 10000 元/平方米计算。

②扩购面积在 5~10(含)平方米之间的部分,扩购价格按产权面积(含公摊)以 12000 元/平方米计算。

③扩购面积超过 10 平方米的部分,按房地产市场价格购买。

(4)四类:等面积修缮、改建费用以房屋结算时实际发生

金额为准；实际店面面积不足原有店面面积的，不足部分按 7000 元/平方米给予货币补偿；实际店面面积超过原有店面面积的，超过部分由被动迁人按以下标准进行扩购：

①扩购面积在 5 平方米（含）以内的，扩购价格按产权面积（含公摊）以 7000 元/平方米计算。

②扩购面积在 5~10（含）平方米之间的部分，扩购价格按产权面积（含公摊）以 9000 元/平方米计算。

③扩购面积超过 10 平方米的部分，按房地产市场价格购买。

## 2. 住宅部分

沿街建筑认定为住宅部分的，等面积修缮、改建费用以房屋结算时实际发生金额为准。实际住宅面积超过原有住宅面积的，超出部分按 3822 元/平方米进行扩购；实际住宅面积不足原有住宅面积的，不足部分可选择现金补偿或由动迁人按回购单价 3822 元/平方米进行回购，不足部分的面积大于 40 平方米（含）的也可按《石狮市八卦街保护提升工程非沿街建筑部分动迁方案》（狮政综〔2020〕79 号）中私人自建民宅的补偿标准选择房屋产权调换。

### （二）以租代建

被动迁人因经济困难无法采取委托代建的，被动迁房屋产权人下落不明、暂时无法确定产权或其他产权不清等情形，由动迁人在做好被动迁房屋的勘察记录，向公证机关办理证据保全并经动迁人研究公示无异议后，原则上采取以租代建的方式。

采用以租代建方式的，房屋由动迁人进行统一修缮、改建，

房屋租赁权归动迁人,被动迁人应支付的相关费用抵作房屋租金,被动迁人应支付的相关费用如下:

房屋经修缮、改建后,建筑面积增加的,被动迁人应支付的费用包括修缮、改建费用及新增建筑扩购费用。

房屋经修缮、改建后,建筑面积减少的,动迁人按回购标准给予被动迁人补偿,并在被动迁人应支付的修缮、改建费用中抵扣,被动迁人应支付的费用为经抵扣后的修缮、改建费用余款。

### 1. 房屋使用期

房屋使用期即被动迁人应支付的相关费用抵作房屋租金的租赁期。

房屋使用期=(修缮、改建费用+/-扩购费用/回购费用)÷年租金

### 2. 年租金

年租金=N元/平方米/月(不含税)×房屋使用面积×12个月。年租金以房屋开始投入使用时,房地产评估机构的评估价格为依据,按N元/平方米/月(不含税)计算,不再考虑租金逐年变化因素。

房屋使用期、年租金原则上按以上办法计算,若房屋最终结算费用超出20年租金,按20年签订合同,超出部份仍由政府承担,不再向被动迁人收取超出费用。房屋使用期少于10年的,按10年签订合同,即房屋最终结算费用少于10年租金时,房屋修缮、改建工程等费用先行抵扣租金,抵扣后再以年为单位发放剩余的租金,支付时间为租赁年度期满之日。

合同期限起始之日为房屋修缮、改建工程验收完毕之日，至房屋使用期满之日止。合同期满后动迁人将房屋（包括已修缮部分）无偿交还给房屋权利人。

修缮、改建费用的结算方式，经营性店面和住宅部分的扩购标准、回购标准按本动迁方案第十条（一）项的标准执行。

## 第五部分 其他补偿规定

### 十一、企业用地的补偿安置办法

对持有有权机关审批的合法用地手续的企业土地和房屋，房屋由具有资质的评估机构评估确定补偿价格，实行现金补偿；土地可选择现金补偿或异地调换，选择现金补偿的由具有资质的评估机构评估确定补偿价格，选择异地调换的按地类评估标准互补差价。

对持有市场监管部门颁发的企业营业执照，动迁公告发布前仍在经营的企业，给予搬迁补偿及停产停业补助。厂房搬迁费按建筑面积以 7 元/平方米进行补助；对于须进行大型机械设备搬迁，按搬迁补助费标准进行补助确有不足的，由被动迁人提出申请，经现场核实，由具有相应资质的评估机构进行搬迁费评估，参照评估报告协商补助。但办公设备、存货、1.5 吨以下可移动的设备以及房屋固有的水电、通风、消防等设备，不纳入大型机械设备搬迁评估。企业在动迁过程中停产停业的，根据建筑面积按 12 元/平方米·月给予 12 个月的一次性补助。

### 十二、征收（收回）未经批准建设用地及非建设用地的补偿

## 标准

(一)不分地类，统一按5万元/亩补偿，补偿价格包括土地补偿费、安置补助费及青苗补偿费，并按45万元/亩给予一次性货币奖励。

(二)动迁范围内的主次干道、区间路及退让道路红线部分，回批地等建设用地及建筑物之间空地，以及个人自建民宅房前厝后空地，土地补偿已分摊计入周边土地及建筑物的补偿安置中，不再重复补偿。

十三、被征收（收回）土地应缴交而未缴清的相关规费，在结算差价时由被动迁人补交。

十四、动迁范围内的教堂、寺庙、文物古迹、公妈厅等其它房屋，一律采取现金补偿和择址集中建设相结合的方式。

十五、被动迁房屋属国有资产的，原则上由动迁人给予现金补偿。

十六、地上附着物、房屋附属物及简易搭盖按《石狮市八卦街保护提升工程非沿街建筑部分动迁方案》（狮政综〔2020〕79号）所列标准计算，实行一次性货币补偿，一律不予安置。

## 第六部分 其它规定

### 十七、保障措施

(一)对于居住困难户，在房屋产权可调换面积全部选择房屋产权调换后，仍不足人均30平方米的，可照顾购买至人均30平方米，但最高不超过120平方米/户，照顾购买的面积按1800

元/平方米计算。

(二) 对于经我市民政部门核定的最低生活保障家庭，按人均 30 平方米给予安置，但最高不超过 120 平方米/户，并免于结算差价。

(三) 上述保障措施，由动迁人组织被动迁人代表进行决议，并按规定在动迁区域内进行公示，无异议后组织实施。

## **十八、制约措施**

被动迁人对本动迁方案中所列补偿安置标准有异议协商不成的，被动迁人和动迁人均可委托具有相应资质的评估机构对被动迁房屋及安置房进行评估。评估价格经动迁双方当事人协商认可的，按评估价格进行补偿安置，但不再适用本动迁方案的奖励办法和保障措施。动迁双方当事人对评估价格仍有争议，且未能在公告规定的期限内签订动迁补偿安置协议的，按有关法律法规规定执行，直至强制征迁；凡被实施强制征迁的，不再适用本动迁方案的奖励办法和保障措施。

## **十九、设定他项权利的处理**

被动迁房屋设定抵押权的，抵押人与抵押权人应依照国家有关担保的法律法规规定，就抵押权及其所担保债权的处理问题进行协商，并向动迁人提交有关书面协议或向登记部门注销抵押关系。

## **二十、房屋权属登记**

### **(一) 安置房权属登记**

在办理安置房产权分户登记时，由不动产登记机关在权属证书附记栏标注“该房屋为动迁安置房”（以出让方式取得土地使用

权的被动迁房屋不必标注)。安置房在取得《不动产权证书》后可以依法上市交易，但办理交易过户前，权属证书附记栏标注“该房屋为动迁安置房”的，房屋所有权人应先向自然资源部门缴交土地出让金。安置房交易过户后，重新核发的权属证书附记栏不再标注“该房屋为动迁安置房”。

## （二）修缮、改建房屋权属登记

修缮、改建方案经修缮、改建双方当事人一致确认，并按方案建设的房屋，在权属来源清楚的情况下，可根据我市相关规定，按土地及房屋现状给予办理权属登记。

## 二十一、安置房选房顺序

为做好八卦街保护提升工作，先期启动改造的沿街房屋与非沿街房屋补偿安置分批实施，但安置房选房顺序仍按照“先签协议、先腾空、先选房”的原则进行，两批次同一签约顺序日并按时腾空交房的被动迁人，合并摇号确定选房顺序，具体选房实施办法另行制定。

## 二十二、特殊情况

本动迁方案未明确的其他特殊情形，由石狮市八卦街保护提升工程指挥部集体研究后提出处理意见，另行报批处理。

## 第七部分 附则

二十三、本动迁方案仅适用于石狮市八卦街保护提升工程沿街建筑的动迁补偿安置，不作为其他项目动迁补偿安置的依据。

二十四、本动迁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。

**二十五、**本动迁方案的解释权归石狮市八卦街保护提升工程工作指挥部和市自然资源局、住房和城乡建设局。