

附件

石狮市大仑东片区（一期）改造建设项目 土地房屋征收补偿安置实施方案

为确保石狮市大仑东片区（一期）改造建设项目土地房屋征收补偿安置工作顺利进行，维护被征收人的合法权益，根据有关法律、法规及政策规定，结合改造区域实际情况，制定本实施方案。

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，制定本实施方案。

（二）统筹协调原则。坚持四个统一，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。

（三）公开公平公正原则。征收项目应遵循“六公开、两监督”原则，即征收政策、程序、被征收房屋情况、征收补偿安置实施方案、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。

二、征收区域

石狮市大仑东片区（一期）改造工程涉及大仑社区，东至群英南路，西至镇中路南段，南至南环路，北至嘉禄路。具体征收范围以用地红线为准。

三、补偿安置

（一）补偿安置方式

私人自建民宅可选择货币补偿，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 2 种形式，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。企业用房、经营性用房原则上实行现金补偿。

（二）性质用途认定

被征收房屋土地、房屋的性质和用途以《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，由石狮市大仑东片区改造建设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

被征收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。

四、结算办法

选择货币补偿（现金或房票）的，补偿款在被征收人签订征收补偿安置协议、完成房屋搬迁腾空并验收合格后，由征收人在规定期限内以现金或房票形式结算。

选择房屋产权调换的，在被征收人签订征收补偿安置协议、

完成房屋搬迁腾空并验收合格后，由征收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，应付补偿款由征收人在结算后规定期限内付清，应交安置房款由被征收人在交房后规定期限内交清。

第二部分 私人自建民宅

五、手续认定

（一）手续完全是指持有《土地使用权证》及《房屋所有权证》的民宅。

（二）手续不完全是指持有有权机关审批的合法用地手续，但未持有《土地使用权证》及《房屋所有权证》的民宅。

（三）无手续是指未持有有权机关审批的合法用地手续或超出用地审批范围建设的民宅。

（四）具有下列用地手续之一的，视为持有有权机关审批的合法用地手续：

1. 持有无产权纠纷的解放前相关契证；
2. 持有“土改”时县级人民政府颁发的《土地房产所有权证》；
3. 持有 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》颁布实施前经公社（乡、镇）批准使用土地基建手续；
4. 持有 1987 年 1 月 1 日至 1989 年 12 月 31 日期间经镇人民政府（街道办事处）批准使用土地基建手续；
5. 持有 1987 年 1 月 1 日后经县级人民政府批准使用土地基

建手续；

6. 持有市（县）人民政府的土地清查手续及发票原件。

（五）以《石狮市人民政府关于进一步规范城市规划建设管理的通知》（狮政〔2005〕综 40 号）实施之日（2005 年 4 月 1 日）为界限，在该期限之前未经有权机关审批进行建设的，原则上不予补偿安置，按建筑物的房屋补偿金额 50%予以补贴；在该期限后未经有权机关审批进行建设的，原则上不予补偿安置，且应在规定期限内自行拆除，否则将按相关法律法规进行处理。

六、货币补偿

（一）现金补偿

按经认定的土地、房屋可补偿面积进行补偿，实行土地、房屋分开计算补偿，合并结算，即货币补偿金额=土地补偿金额+房屋补偿金额；土地补偿金额=土地补偿价格×土地可补偿面积，房屋补偿金额=房屋补偿价格×房屋可补偿面积。

1. 补偿价格

（1）国有出让土地补偿价格按 239 万元/亩计算，国有划拨土地补偿价格按 167.3 万元/亩计算，已批准集体建设用地补偿价格按 167.3 万元/亩计算。

（2）房屋补偿价格=房屋重置价格×房屋成新率+室内二次装修×装修成新率。房屋重置价格、室内二次装修及房屋装修成新率详见附件 1、2、3。

2. 可补偿面积

手续完全及手续不完全的，以现状为准，按被征收房屋建筑

面积 100%予以认定房屋可补偿面积;按被征收房屋土地面积(含已批少建空地) 100%予以认定土地可补偿面积。无手续的,不予认定可补偿面积。

(二) 房票补偿

房票补偿是指在现金补偿的基础上,按可调换面积(可安置面积+照顾购买面积)再予以购房奖励,征收人将被征收房屋的征收补偿款(现金补偿全部金额)和购房奖励金以等值房票的形式,发放给被征收人作为补偿资金凭证。被征收人持房票可购买我市区域内权属合法明确的商品房(含二手房),通过房票与结算部门进行资金结算。

1. 房票初始面额由可补偿面积的房屋征收补偿款和购房奖励金两部分组成。其中,购房奖励金=可调换面积×奖励金标准。

2. 房票仅限在我市区域内使用,用于购买权属合法明确的商品住房(含二手房)。在保障户人均居住面积不少于35平方米的情况下,房票还可用于购买权属合法明确的店面、铺位、办公用房、地下车位、储藏间等非住宅用房(含二手房)。

3. 房票自开具之日起生效,有效期3年,仅限被征收人本人或其配偶、父母、子女等被征收房屋产权共有人使用。被征收人满足户人均居住面积不低于35平方米时,房票可授权他人使用;房票使用达到总额度85%的(含授权他人使用部分),房票剩余额度可申请兑换为现金。

4. 被征收人使用房票抵付购房款时,不足部分由被征收人自行支付。房票尚有可用余额的,应及时进行资金结算。在有效期内申请结算的,房票总额度15%以内的部分(含15%),可等

值兑换现金，其余房票额度按比例扣除购房奖励金额后兑换现金。超出有效期内申请资金结算的，房票全部可用余额按比例扣除购房奖励金额后兑换现金。

5. 在房票购房款项拨付后发生退房行为的，按双方约定、仲裁或法院判决结果，双方各自承担违约责任。如存在恶意退房行为，依法对买卖双方从严处理。

6. 房票结算窗口设立在濠江路行政服务中心三楼（市不动产登记中心）。被征收人或被授权人持房票购买一手商品房的，房地产开发企业凭商品房买卖合同和房票向结算窗口申请办理购房款结算；持房票购买二手房的，被征收人或被授权人与房屋出卖人在办理房产过户手续时，由被征收人或被授权人持房票同步向房票结算窗口申请办理购房款结算，经审核无误后，房票结算窗口应将结算资金（购房款）汇入金融服务中心存量房交易资金监管户，房屋出卖人持不动产登记部门的房屋转移登记办结证明向金融服务中心申领购房款。

（三）临时安置补助

1. 过渡期限。过渡期限按 6 个月计算，临时安置补助一次性发放。

2. 补助标准。根据可补偿面积按 7 元/平方米·月的补助标准发放，最高补助金额不超过 6000 元/月，每月最低按 144 平方米予以发放。

七、房屋产权调换

住宅可调换面积=经认定的住宅可安置面积+照顾购买住宅面积。本项目选择房屋产权调换的，实际调换面积应以被征收人

户人口数为基准，在不超过房屋可调换面积的前提下，按 40 平方米/人的标准进行控制。原则上户口以《中共石狮市委办公室 石狮市人民政府办公室关于印发〈石狮市 2021 年重点项目建设竞赛活动方案〉等 4 个竞赛活动方案及其考评方案的通知》印发之前〔2021 年 7 月 9 日（含）〕的公安户籍为准，2021 年 7 月 9 日之后产生的公安户籍变化不予考虑。户内每个满 18 周岁且未婚的人口，可对应增加 1 个人口计算户人口数量。安置房的规划设计及建设应根据被征收人实际调换面积的需求，进行科学合理的统筹安排。为确保选房工作顺利开展，被征收人在选房过程中，可根据安置房户型情况，再予以最高 10 平方米/人的安置面积调剂，实际安置面积不得超过 50 平方米/人的标准，超出实际安置面积的住宅可调换面积按货币补偿方式予以补偿。本项目安置房源为大仑东片区配套安置区或我市其他区域可调剂的安置房，具体安置房源以石狮市大仑东片区改造建设工作指挥部公布为准。

选择房屋产权调换的，其建筑占地不再予以货币补偿。属一户多宅的，应合并计算住宅可调换面积。住宅可调换面积小于 40 平方米的，原则上实行货币补偿，被征收人在我市范围内无其它自有住宅的除外。

（一）住宅可安置面积

住宅可安置面积按经认定的房屋可补偿面积一定比例予以认定。

1. 手续完全的，按房屋可补偿面积 100%予以认定。
2. 手续不完全的，房屋层数五层及以下部分按房屋可补偿面积 100%予以认定；六至七层部分按 70%予以认定；八层及以

上部分按 20%予以认定。不予安置面积按房屋补偿金额予以货币补偿，即货币补偿金额 = 房屋补偿价格×不予以安置面积。

3. 无手续的，原则上不予补偿安置。

（二）安置价格

住宅可安置面积由被征收人按产权面积（含公摊）补差价，补差价实行最高限价优惠。其中：总一层免补差价，总二层补差价最高不超过 100 元/平方米，总三层补差价最高不超过 200 元/平方米，总四层补差价最高不超过 300 元/平方米，总五层补差价最高不超过 400 元/平方米，总六层及以上补差价最高不超过 500 元/平方米。各总层数等面积补差价详见附件 4。

（三）选取安置房时，以户口为基数进行选取，实际安置面积不得超过 50 平方米/人。等面积安置部分按产权面积（含公摊）补差价；安置房面积不足可调换面积的，不足部分按放弃安置（含照顾购买）予以货币补偿；可调换面积少于 50 平方米/人的，按最高不超过 50 平方米/人的标准予以扩购，具体标准如下：

1. 扩购面积在 0~10（含）平方米的，扩购价格按产权面积（含公摊）3000 元/平方米计算；

2. 扩购面积在 10~20（含）平方米的，扩购价格按产权面积（含公摊）3700 元/平方米计算；

3. 扩购面积超过 20 平方米的，按房地产市场价格购买。

（四）楼层调节价差

安置住房（含照顾购买住宅面积及扩购面积）应由被征收人缴纳楼层调节价差。其中：安置住房七层及以下部分免交楼层调节价差，八层至十四层部分均按 50 元/平方米缴纳，十五层至二

十一层部分均按 100 元/平方米缴纳，二十二层及以上部分均按 150 元/平方米缴纳。

（五）临时安置补助

1. 过渡期限。住宅临时安置补助费按季度发放，自签订征收安置补偿协议并完成房屋搬迁腾空之日起，发放至通知交房之日止，过渡期限不足 6 个月的按 6 个月计算，超过 6 个月的按实际计算。

2. 过渡方式。由被征收人自行过渡；被征收人确实无法自行过渡的，由征收人提供临时过渡房，不再发放住宅临时安置补助费。

3. 补助标准。根据产权调换面积（不含照顾购买住宅面积及扩购面积）按 7 元/平方米·月的补助标准发放，但最高补助金额不得超过 6000 元/月，每月最低按 144 平方米予以发放。

4. 非被征收人责任造成过渡期限超出 36 个月的，对自行过渡的被征收人，自逾期之日起，按双倍标准发放临时安置补助费；对使用临时过渡房的被征收人，自逾期之日起，按 7 元/平方米·月的补助标准发放临时安置补助费。

八、搬迁补助

选择货币补偿的，根据经认定的房屋可补偿面积按 5 元/平方米的标准发放一次搬迁补助费，最低按 144 平方米予以发放；选择房屋产权调换的，再按产权调换面积（不含照顾购买住宅面积及扩购面积）发放一次搬迁补助费。

九、奖励办法

被征收人在公告规定期限内签订征收补偿安置协议并完成

房屋搬迁腾空的，可享受以下奖励：

（一）手续认定

1. 持有本实施方案第五条第四款规定的合法用地手续的，可视为手续完全。

2. 具有下列手续之一的，经征收工作组确认，并报指挥部批准后，可视为持有有权机关审批的合法用地手续，根据房屋现状及建设年限予以折扣认定，被折扣部分不予补偿安置：

（1）持有 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》颁布实施前经大队（村委会）批准使用土地基建手续及缴款凭证的，按同意基建用地和用地范围内房屋建筑面积予以 100%认定；

（2）持有 1987 年 1 月 1 日至 1989 年 12 月 31 日期间经大队（村委会）批准使用土地基建手续及缴款凭证的，按同意基建用地和用地范围内房屋建筑面积予以 90%认定；

（3）持有 1990 年 1 月 1 日至 1998 年 12 月 31 日期间经镇人民政府（街道办事处）批准使用土地基建手续及缴款凭证的，按同意基建用地和用地范围内房屋建筑面积予以 90%认定；

（4）持有 1999 年 1 月 1 日至 2005 年 3 月 31 日期间经镇人民政府（街道办事处）批准使用土地基建手续及缴款凭证的，按同意基建用地和用地范围内房屋建筑面积予以 85%认定；

（5）1987 年 1 月 1 日前经大队（村委会）同意，利用空闲地、自留地基建的无任何批准用地手续的房屋，按房屋建筑占地和建筑面积予以 100%认定；

（6）1987 年 1 月 1 日至 1998 年 12 月 31 日期间经大队（村委会）同意，利用空闲地、自留地基建的无任何批准用地手续的

房屋，按房屋建筑占地和建筑面积予以 80%认定；

（7）1999 年 1 月 1 日至 2005 年 3 月 31 日期间经大队（村委会）同意，利用空闲地、自留地基建的无任何批准用地手续的房屋，按房屋建筑占地和建筑面积予以 70%认定。

3. 2005 年 4 月 1 日之后，未经有权机关审批进行建设的，如在公告规定期限内签订征收补偿安置协议并完成房屋搬迁腾空的，按建筑物的房屋补偿金额 50%予以补贴。

（二）搬迁时限奖励

在公告规定之日起 30 日内（含 30 日）签订协议并腾空交房的，按房屋可调换面积一次性予以 200 元/平方米的奖励，单宗房屋奖励金额低于 5 万元的，按 5 万元奖励，最高奖励金额不得超过 10 万元；在公告规定之日起 30 日至 60 日内（含 60 日）签订协议并腾空交房的，按房屋可调换面积一次性予以 100 元/平方米的奖励，单宗房屋奖励金额低于 2.5 万元的，按 2.5 万元奖励，最高奖励金额不得超过 5 万元；在公告规定之日起，超过 60 日签订协议并腾空交房的，不予奖励。

（三）照顾购买

1. 照顾购买住宅

（1）被征收房屋属总一层的，按经认定的住宅可安置面积 80%予以认定照顾购买住宅面积；属总二层的，按经认定的住宅可安置面积 30%予以认定照顾购买住宅面积。

（2）照顾购买住宅由被征收人按产权面积（含公摊）1800 元/平方米购买。

2. 有效建筑占地面积的补偿照顾

征收人按经认定的土地可补偿面积 30%予以 1300 元/平方米的照顾奖励；如被征收房屋已按经认定的经营性用房可补偿面积进行补偿安置，全部土地可补偿面积不再享受以上照顾政策。

（四）合法空地

对于手续完全及手续不完全的合法空地（包括已批未建、房屋已完全倒塌或只有房屋基础的，以现状为准），按下列方式处理：

1. 选择货币补偿的，按本实施方案第六条第一款的土地补偿标准予以现金补偿。

2. 选择房屋产权调换的，按合法空地面积予以等面积照顾购买住宅，照顾购买住宅由被征收人按产权面积（含公摊）以 1800 元/平方米购买。

（五）放弃安置（含照顾购买）而选择货币补偿的，在予以货币补偿的基础上，再按以下标准进行补助：

放弃安置（含照顾购买）住宅的，按放弃安置（含照顾购买）面积予以 1200 元/平方米的补助；但不得将可安置面积选择货币补偿，仅用照顾购买面积选择房屋产权调换。

（六）选择房票补偿的，按下列标准计算我市区域内购房奖励金：

按时签订协议的，购房奖励金标准按 2200 元/平方米计算；未按时签订协议的，不予购房奖励。

（七）被征收人采取自行过渡的，以产权户为单位予以一次性奖励 5000 元；属一户多宅的，只享受一次自行过渡奖励。

（八）被征收人按规定期限结清差价款并办理交房手续的，按补助标准一次性予以三个月临时安置补助费的奖励。

（九）对经市民政部门核定的最低生活保障家庭，在过渡期间，临时安置补助费按规定标准上浮 20% 发放或由征收人提供临时过渡房。

第三部分 地面一层经营性店面

十、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）按现状路段划分为两类：

1. 一类：群英南路、南环路。
2. 二类：挺进路（1 号至 74 号沿路段）、青山路。

（四）手续不完全的，被征收人在公告规定期限内签订征收补偿安置协议并完成房屋搬迁腾空的，可按经营性店面予以补偿，被征收人放弃按经营性店面补偿而选择住宅补偿安置的，按所在路段予以增加区位补助金。超过公告规定期限的，按原房屋用途进行补偿安置。

（五）经认定可按经营性店面补偿的房屋，在被征收人户人均住宅安置面积不超过 50 平方米的情况下，可将经营性店面补

偿面积调整为住宅补偿安置面积，并按所在路段分类予以区位补助金。被征收人户人均住宅安置面积最高不得超过 50 平方米。

（六）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。

十一、货币补偿

（一）手续完全的

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。

1. 补偿价格：一类按 12500 元/平方米计算，二类按 10000 元/平方米计算。

2. 可补偿面积：按经产权机关登记确认或经有权机关依法审批建设的建筑占地面积予以认定；剩余部分及二层以上（含二层）部分按住宅用途认定，并按本方案中私人自建民宅征收补偿安置办法进行补偿安置。

（二）手续不完全的

原则上按原房屋用途进行补偿。如被征收人在公告规定之日起 30 日内签订征收补偿安置协议并在 45 日内完成房屋搬迁腾空的，按经认定的可补偿面积实行土地房屋合并计算补偿。

可补偿面积：按房屋沿街第一层原房屋结构第一自然间进行认定，如第一自然间进深超过 10 米的，按 10 米认定；进深超过 10 米部分及二层以上（含二层）部分按住宅用途认定，并按本方案中私人自建民宅征收补偿安置办法进行补偿安置。未持有合

法用地手续的，可补偿面积还应根据房屋现状及建设年限予以折扣认定，具体折扣按本方案第九条第一款认定。

十二、房屋产权调换

（一）手续完全的

实行“等面积、按类别、差价互补”的原则，按经认定的可补偿面积予以认定可安置面积，由征收人在指定的区域内予以安置经营性店面。采取“先签协议、先腾空、先选择”的办法，原则上按选房顺序号进行经营性店面安置，在提供的安置房源选完后，剩余店面可安置面积实行货币补偿，不予安置。

（二）手续不完全的

原则上按原房屋用途进行安置。如被征收人在公告规定之日起30日内签订征收补偿安置协议并在45日内完成房屋搬迁腾空的，地面一层经营性店面可由征收人按经认定的可补偿面积一定比例，在指定的区域内予以安置经营性店面。

1. 一类：按经认定的可补偿面积的100%予以安置。
2. 二类：按经认定的可补偿面积的80%予以安置。

（三）被征收人有2间或以上地面一层经营性店面的，可合并计算可安置面积。

（四）等面积部分，补建筑结构差价（框架结构不补差，砖混结构补差价400元/平方米，石、石木结构补差价700元/平方米）。

（五）原则上安置房面积不得超过可安置面积，经认定地面一层经营面积满20平方米方可调换店面，调换店面间数不得超

过原有店面间数；经认定地面一层经营面积不满 20 平方米，予以货币补偿。选房时，按最接近可安置面积选取安置房。安置房面积不足可安置面积的，不足部分予以货币补偿。安置房面积超过可安置面积的，超过部分由被征收人按以下标准进行扩购（选择部分房屋产权调换结合部分货币补偿的，不予扩购）：

1. 扩购面积在 5（含）平方米以内的，扩购价格按产权面积（含公摊）12500 元/平方米计算；

2. 扩购面积在 5~10（含）平方米的，扩购价格按产权面积（含公摊）15000 元/平方米计算；

3. 扩购面积超过 10 平方米的，超过部分按房地产市场价格购买。

（六）被征收人将经营性店面补偿调整为住宅补偿安置的，按所在路段对应予以增加区位补助金。

区位补助金标准：一类按 5500 元/平方米计算，二类按 3000 元/平方米计算。

十三、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性搬迁补助费；选择房屋产权调换的，再按产权调换面积（不含扩购面积）发放一次搬迁补助费。

（二）停产停业补偿

1. 手续完全的，根据可补偿面积按 30 元/平方米一次性予以 12 个月的停产停业补偿；但在公告发布前，因自身原因已停

产停业的，不再予以发放停产停业补偿。

2. 手续不完全的，根据可补偿面积按一类 30 元/平方米、二类 20 元/平方米一次性予以 12 个月的停产停业补偿；但公告发布前，因自身原因已停产停业的，不再发放停产停业补偿。

十四、奖励办法

被征收人在公告规定之日起 30 日内签订征收补偿安置协议并在 45 日内完成房屋搬迁腾空的，根据经认定的可补偿面积按一类 600 元/平方米、二类 400 元/平方米予以一次性奖励。

第四部分 其他补偿规定

十五、安置房回购

被征收人选择产权调换后，仍可选择将安置房部分或全部由政府回购，回购单价按 3822 元/平方米计算。

十六、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、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。

对持有市场监管部门颁发的企业营业执照且征收公告发布前仍在经营的企业，予以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；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，由被征收人提出申请，经现场核实，由具有相应资质的评估机构进行搬迁费评估，参照评估报告进行协商补助。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。企业在征收过程中停产停业的，根据建筑面积按 12

元/平方米·月一次性予以 12 个月的补助。

十七、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 50 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。

（二）征收范围内的主次干道、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的空地，不再重复计算征地补偿。

十八、征收（收回）“回批地”及房屋的补偿标准

（一）未建“回批地”的补偿标准，由石狮市大仑东片区改造建设工作指挥部根据片区实际情况另行制定，并报送市政府批准。

（二）已建“回批地”及房屋的补偿标准，由石狮市大仑东片区改造建设工作指挥部根据《石狮市 2019 年度城镇土地级别和基准地价应用方案》，结合房屋实际交易价格水平另行制定，并报送市政府批准。

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

二十、征收范围内的教堂、寺庙、公妈厅等其它房屋，采取现金补偿和择址集中建设相结合的方式。

二十一、被征收房屋属国有资产的，原则上由征收人予以现金补偿。

二十二、地上附着物、房屋附属物及简易搭盖分别按附件 5、6、7 所列标准计算，实行一次性货币补偿，一律不予安置。

第五部分 其它规定

二十三、保障措施

（一）本次改造只适用于户口在改造项目范围内的居民，旅居国（境）外的华侨华人、港澳台胞或因工作、参军、学习等原因将户籍迁到异地但在本改造项目范围内有房产的，需提供原始的公安户籍资料作为产权调换人口基数的认定材料。

（二）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。

（三）对经市民政部门核定的最低生活保障家庭，按人均 30 平方米予以安置，但最高不超过 120 平方米/户，并免予结算差价。

（四）上述保障措施，由征收人组织被征收人代表进行决议，并按规定在征收区域内进行公示，无异议后组织实施。其中人均面积包括征收区域内的住房面积和区域外的其他住房面积。

二十四、房屋权属不清的处理办法

被征收房屋无产权证明、产权人下落不明、暂时无法确定产权和其他产权不清的，由征收人在做好被征收房屋的勘察记录，向公证机关办理证据保全、补偿款提存后实施拆除。

二十五、制约措施

被征收人对本实施方案中所列补偿安置标准有异议协商不成的，被征收人和征收人均可委托具有相应资质的评估机构对被

征收房屋及安置房进行评估。评估价格经征收双方当事人协商认可的，按评估价格进行补偿安置，但不再适用本实施方案的奖励办法和保障措施。征收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征收补偿安置协议的，按有关法律法规规定执行，直至强制征收；凡被实施强制征收的，不再适用本实施方案的奖励办法和保障措施。

二十六、设定他项权利的处理

被征收房屋设定抵押权的，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，并向征收人提交有关书面协议或向登记部门注销抵押关系。

二十七、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“该房屋为拆迁安置房”（以出让方式取得土地使用权的被征收房屋不必标注）。安置房取得《不动产权证书》后可依法上市交易，但办理交易过户前，权属证书附记栏标注“该房屋为拆迁安置房”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“该房屋为拆迁安置房”。

二十八、特殊情况

本实施方案未明确的其他特殊情形，由石狮市大仑东片区改造建设工作指挥部根据片区实际情况集体研究后处理。

第六部分 附则

二十九、本实施方案仅适用于石狮市大仑东片区（一期）改造建设项目的征收补偿安置，不作为其他项目征收补偿安置的依据。

三十、本实施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。

三十一、本实施方案由石狮市大仑东片区改造建设工作指挥部和市自然资源局、住房和城乡建设局负责解释。

- 附件：1. 住宅房屋重置价格表
2. 住宅室内二次装修价格表
3. 房屋及装修成新率评定标准表
4. 私人自建民宅等面积补差价表
5. 地上附着物补偿价格表
6. 房屋附属物补偿价格表
7. 简易搭盖补偿价格表

附件 1

住宅房屋重置价格表

房屋类别	等级	重置价格 (元/平方米)	主要特征
框架结构	一等	900	高层框架结构、桩基础或满堂基础、外墙面高级防水涂料粉刷、高级塑钢窗钢化玻璃、屋面双层防水隔热层
	二等	700	多层框架结构、桩基础、外墙面瓷砖贴面、塑钢或铝合金窗、屋面双层防水隔热层
	三等	650	多层框架结构、独立基础、外墙面瓷砖贴面、塑钢或铝合金窗、屋面双层防水隔热层
砖混结构	一等	600	砖混结构、条形基础、外墙面瓷砖贴面、塑钢或铝合金窗、屋面双层防水隔热层
	二等	550	砖混结构、条形基础、水刷石外墙面、钢窗木门、屋面单层防水隔热层
	三等	500	砖混结构、条形基础、水泥砂浆抹平外墙面、木门窗
石混结构	一等	650	石混结构、条形基础、外墙正面细凿粗石或水磨抛光，其他斩凿或剁斧，石质门、窗框，正面抛光
	二等	550	石混结构、条形基础、外墙面条石粗打、水泥砂浆勾缝、粗打石质门窗框、木质窗扇
	三等	520	石混结构、条形基础、外墙面条石四线直、水泥砂浆勾缝、粗打石质门窗框、木质门扇
石结构	一等	580	低层石结构、外墙正面细凿粗石或水磨抛光，其他斩凿或剁斧，石质门窗框，正面抛光
	二等	450	低层石结构、条形基础、外墙面条石粗打、水泥砂浆勾缝、粗打石质门窗框、木质窗扇
	三等	400	低层石结构、条形基础、外墙面四线直条石、水泥砂浆勾缝、粗打石质门窗框、木门窗
砖木、石 木结构	一等	470	主体梁柱用料好、用工精细、木隔断、外墙面正面清水砖、其他混合砌体表面片石捡平、木门窗
	二等	330	主体梁柱用料一般、用工一般、木门窗、外墙面片石捡平、木门窗
	三等	270	乱毛石混合砌体，面层片石捡平，木门窗

注：1. 外装修特征与本表描述有差异时，按外装修修正表差异程度的比例关系调整。同一结构类型，同一装修特征，其砖砌体约占总重置价的 9%~11%，外门窗约占 8%~9%，外墙面、屋面约占 10~11%（仅供缺项在建房屋估值时参考）。

2. 本重置价格包括房屋外装修、外门窗，屋面防水、隔热，不包括室内二次装修。

附件 2

住宅室内二次装修价格表

档次	重置价格 (元/平方米)	楼地面	内墙面	天棚	门窗	厨房	卫生间	其他
1	900	高级材料铺装（高级石板材、缸砖、木地板）。	高级石板材或缸砖踢脚线（或木质），高级漆料（ICI、立邦漆、乳胶漆）或高级墙纸、高级质感材料、高级木质墙面（榉木、油木、桃木等）。	木作造型艺术吊顶及四周角线带灯座（豪华）。	高级艺术、木门（原木或拼木）、入户门为双层防火、防盗门、高级塑钢或铝合金窗（或带纱窗）、木质窗帘盒、窗、阳台设不锈钢防盗罩、部分双层防护网。	高级防滑缸砖（瓷砖）地面、高级瓷砖墙面、整体式厨具、吊柜、钙塑板或铝塑防火板吊顶、铝合金（塑钢）或木质艺术门框，钢化玻璃推拉门。	高级防滑缸砖（瓷砖）楼地面、高级缸砖（瓷砖）内墙面、吊顶、高级卫生洁具、整体式洗手盆、浴房。	楼梯高级实木扶手、艺术铁花栏杆或不锈钢艺术扶手栏杆，高级缸砖或石板材踏步。室内组合式壁橱、壁柜。给排水、强弱电等管线（暗线）高级齐全。
2	700	装修格局、项目同上，但其用料系次高级，用工较精细。						
3	500	普通石板材或缸砖，普通硬化复合木地板。	普通瓷砖脚线或复合木质踢脚线ICI涂料或水泥漆粉刷、部分瓷砖墙裙或木质墙裙。	普通木质（合拼）造型吊顶、四周石膏角线。	木质平板门、铝合金窗，入户门为普通双层防盗铁门（烤漆）、窗、阳台设有不锈钢防盗网、木质窗帘盒。	普通石板材或缸砖楼地面、瓷砖墙面铝塑板吊顶、组合式厨具（不锈钢或复合式）、普通铝合金推拉门。	普通缸砖或防滑瓷砖楼地面、普通吊顶、卫生洁具、浴具齐全（普通）。	楼梯普通实木扶手或不锈钢普通扶手栏杆、普通石材料或缸砖踏步。室内普通壁橱、低柜（不可移动）。给排水、强弱电

								管线（暗线）次高级。
档次	重置价格 (元/m²)	楼地面	内墙面	天棚	门窗	厨房	卫生间	其他
4	350	普通花岗岩 石材或缸 砖。	普通瓷砖踢脚 线、ICI 中级粉 刷、水泥漆、部 分木作墙裙或 瓷砖墙裙。	局 部 普 通 木 作 吊 顶 或 四 周 木 吊 顶、或 四 周 装 饰 线 条 抹 灰。	木门、普通铝合 金窗、设有钢烤 漆防盗罩（窗阳 台），室内附有木 质窗帘。	瓷砖楼地面、内 墙面、铝塑板吊 顶、普通组合式 灶台。	普通卫生洁具 齐全。	梯间普通镀锌管 扶手、栏杆、普 通缸砖踏步，室 内部分固定壁 橱、低柜。 配套管线（暗线） 普通。
5	200	普通缸砖。	部分瓷砖墙裙， 其他为普通涂 料粉刷瓷砖踏 脚线。	普 通 涂 料 粉 刷、部分装饰 线条角线。	普通木门、普通 铝合金窗，部分 窗、阳台设有镀 锌管防盗罩。	普通缸砖楼地 面、瓷砖内墙 面、非组合式板 材灶台。	普通卫生洁具 齐全。	梯间普通镀锌管 扶手、栏杆，部 分缸砖踏步、部 分水泥砂浆抹平 踏步。 配套管线（明线） 普通。
6	100	低档材料铺 装（斗底砖、 水泥花砖 等）。	普通抹灰、涂料 提白。	普通抹灰、涂 料提白。	普通木门窗。	斗底砖、水泥花 砖楼地面，简易 灶台。	简陋配置卫生 洁具。	梯间镀锌管栏 杆、扶手，踏步 水泥砂浆抹平或 花岗岩原石一遍 凿。 配套管线（明线） 简陋。

附件 3

房屋及装修成新率评定标准表

房屋标准	成新率	主要结构划分标准
完好房	95% ~ 100%	结构构件完好，装修和设备完好，齐全完整，管道畅通，现状良好，使用正常或虽个别分项有轻微损坏，但一般经过小修就能修复。
基本完好	80% ~ 95%	结构基本完好，少量构部件有轻微损坏，装修基本完好，油漆缺乏保养，设备管道现状基本良好，能正常使用，经过一般性维修就能修复。
一般损坏房	65% ~ 80%	结构一般性破坏，部分构部件有损坏或变形，屋面局部漏雨，装修局部有破损、老化，设备管道不够畅通，水卫电照管线、器具和零件有部分老化、损坏或残缺，需要进行中修或局部大修更换部分部件。
严重损坏房	50% ~ 65%	房屋年久失修，结构有明显变形或损坏，屋面严重漏雨，装修严重变形、破损、老化见底，设备陈旧不齐全，管道严重堵塞，水卫、电照管线、器具和零部件残缺及严重损坏，需进行大修或翻修、改建。
危险房	40% ~ 50%	承重构件已成危险构件，结构丧失稳定及承载能力，随时有倒塌可能，不能确保住用安全。

注：1. 以实际观察判定房屋标准，参照房屋耐用年限，在确定成新率时，可在各档次间上下浮动；

2. 主体结构耐用年限：框架结构 60 年、砖混结构 50 年、砖木结构 40 年、简易搭盖 10 年；

3. 装修耐用年限：高级装修 15 年、次高级装修 12 年、普通装修 10 年。

附件 4

私人自建民宅等面积补差价表

结构	装修标准	等面积补差价（元/平方米）					
		总一层	总二层	总三层	总四层	总五层	总六层及以上
框架结构	较好	0	0	100	200	300	400
	普通	0	30	130	230	330	430
	较差	0	50	150	250	350	450
砖混结构	较好	0	30	130	230	330	430
	普通	0	50	150	250	350	450
	较差	0	80	180	280	380	480
石混结构	较好	0	50	150	250	350	450
	普通	0	80	180	280	380	480
	较差	0	100	200	300	400	500
石结构	较好	0	100	200	300	400	500
	普通	0	100	200	300	400	500
	较差	0	100	200	300	400	500
砖木 石木 结构	较好	0	100	200	300	400	500
	普通	0	100	200	300	400	500
	较差	0	100	200	300	400	500

附件 5

地上附着物补偿价格表

果树类型	规格	单位	补偿价格 (元)	备注
龙眼、荔枝	树高 ≥ 5 米	株	950	
	4 米 $\leq$ 树高 < 5 米	株	800	
	3.5 米 $\leq$ 树高 < 4 米	株	600	
	2.5 米 $\leq$ 树高 < 3.5 米	株	400	
	1 米 $\leq$ 树高 < 2.5 米	株	200	
	树高 < 1 米	株	100	
橄榄、杨梅	已产果	株	400	
	已成年未产果	株	250	
	未成年	株	100	
芦柑	已产果	株	150	
	未产果	株	50	
杂果		株	50	
果苗		株	10	
材林	幼林	亩	500	
	中龄林	亩	700	
	成熟林	亩	1000	
竹林和其他非经济林		亩	500	
花木、苗圃	盆栽	亩	3000	
	苗栽	亩	7000	
其他青苗	\	\	\	按耕地 年产值 补偿
坟墓	绞棺	个	3000	
	长墓	个	2000	
	中墓	个	1500	
	小墓	个	1000	

注：征收公告发布后抢栽、抢种的，不予补偿；征收后砍伐的林（果、竹）木等归原所有者所有。

附件 6

房屋附属物补偿价格表

项目名称	种类	计算单位	单价（元）	说明
民用井	水井	口	5000	
	机井	口	2000	
风楼		平方米	300 ~ 350	和房屋同时建设，层高 H<2.2 米
阁楼		平方米	150 ~ 200	
炉灶	土	口	200 ~ 300	分别带烟囱的双连灶、无烟囱双连灶、单口灶等按炉口计补偿
	砖	口	400 ~ 500	
	瓷贴	口	500 ~ 600	
成套橱柜	上柜	米	350	
	下柜	米	600	
厕所	茅厕	间	500 ~ 800	指室外另行独立盖
	公厕	平方米	300 ~ 450	
	三化厕	个	1000 ~ 1500	
埕院	石板	平方米	45 ~ 55	根据石板材材质进行调整
	砖	平方米	25 ~ 40	根据实际用料进行调整
	水泥	平方米	20 ~ 35	根据水泥用料情况进行调整
池塘	鱼池	亩	300 ~ 500	产量另计补偿，单价按计划价和市场调剂价结合
	其他	亩	300 ~ 500	
围墙	石	立方米	120 ~ 150	裸石浆砌，可根据表层实际装饰调整
	砖	立方米	150 ~ 180	裸石浆砌，可根据表层实际装饰调整
猪舍		平方米	20 ~ 40	
鸡舍		平方米	10 ~ 20	

水池水柜	抹水泥砖	个	80 ~ 100	指厨房或浴室内洗刷用小水池小水柜
	砖贴瓷砖	个	100 ~ 150	指厨房或浴室内洗刷用小水池小水柜
水塔	不锈钢	个	700 ~ 800	
	砖混	个	400 ~ 1000	砖混砂浆抹面, 600 ~ 900, 3 吨以下
	砖混	个	1100 ~ 1600	砖混砂浆抹面, 1000 ~ 1600, 4-6 吨
	混凝土	个	1200 ~ 1500	小, 3 吨以下
	混凝土	个	1800 ~ 2500	中, 4 ~ 9 吨
	混凝土	个	2500 ~ 3500	大, 10 吨以上
浴室		间	500 ~ 800	指室外另行独立盖
路灯		杆	180 ~ 240	庭院或露台照明的路灯, 一股为 5 个灯头, 钢管为 $\Phi 80$
电话移机		部	58	应提供电信部门的相应发票或证明材料
宽带移机		部	200	
有线电视		部	380	应提供广电部门的相应发票或证明材料
数字电视		部	200	
三相电	20A	部	5500	应提供供电所相应的发票或证明材料
	40A	部	6850	
	60A	部	8850	
	80A	部	10000	
空调移机		台	150	指移机费用
热水器	太阳能	台	200	指移机费用
油烟机		台	50	指移机费用
自来水开户费		户	1300	

注：本表中的补偿单价区间值为新旧程度及实际状况的调整幅度。

附件 7

简易搭盖补偿价格表

序号	类别	补偿单价 (元/平方米)
1	主架为竹（木），屋面为油毛毡（木棉瓦），没有墙体。	30 ~ 60
2	墙体为机砖（空心砖），木屋架，屋面为油毛毡（木棉瓦）。	90 ~ 120
3	墙体为机砖（空心砖），角铁屋架，屋面为油毛毡（木棉瓦）。	130 ~ 180
4	铁支架，角铁屋架，屋面为彩钢板，无围护。	150 ~ 220
5	墙体为机砖（空心砖），角铁屋架，钢屋面。	200 ~ 240
6	工业厂房类的简易建筑（含地面基础，类同建筑物），四周砖墙体或铁皮围护，钢屋面，屋架及承重架为轻型构架。	300 ~ 400

注：本表中的补偿单价区间为新旧程度及实际状况的调整幅度。