

泉州台商投资区白沙片区改造项目一期工程 土地房屋征收拆迁补偿安置实施方案

为积极稳妥推进泉州台商投资区白沙片区改造项目一期工程土地房屋征收拆迁工作，根据有关法律、法规及政策的规定，结合片区的实际情况，制订如下实施方案。

第一部分 总则

一、基本原则

坚持“依法依规、公开透明、以人为本、权益保障、和谐征收”的原则，实行“六公开、两监督”的制度。土地房屋征收部门（下称征收人）将征收拆迁通告、补偿安置实施方案、工作流程、征收拆迁房屋面积、选房顺序、安置结果等事项公示。征收人对在规定的动迁期限内签订协议并腾空房屋的被征收人给予优惠奖励。

二、征收范围

具体征收范围以泉州台商投资区白沙片区改造项目一期工程土地房屋征收拆迁红线图为准。

三、动迁期限

以泉州台商投资区管委会关于白沙片区改造项目一期工程土地房屋征收拆迁的通告规定的时间为准。

四、征收拆迁补偿组成

征收拆迁补偿由三部分组成，包括土地补偿、房屋及附属物补偿、补助和奖励。

五、用途的认定

土地性质、房屋用途以现行有效的《土地使用权证》、《房屋所有权证》登记的用途或规划、土地管理部门签发的合法有效文件为依据。现状已改变用途的按本方案相关规定认定补偿。

六、面积计算

土地、房屋面积按现状实地测量计算，选房时按产权登记面积结算。面积测量由具有房地产测绘资质的测量单位，依据国家、省、市房地产测绘技术规范计算。若被征收人按期签订协议并腾空房屋的，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，有下列情况的可享受下述优惠：

1、平屋外墙至滴水线的水平投影面积按 50%计算建筑面积。

2、室外雨篷按外挑面积的 50%计算建筑面积。

3、房屋二层以上的门厅、门廊、阳台、外走廊、檐廊(80cm及以上)等建筑物，按建筑物外围水平投影面积 100%计算建筑面积。

4、平屋的天井按 50%计算建筑面积。局部总两层房屋，天井在一层部位的，天井部分按平屋处理，滴水线面积不予计算。

5、利用坡屋顶做阁楼（与主体建筑同时建）的房屋，其楼底高度在 2.4 米以上，阁楼层高在 1.6 米以上的部分，按其阁楼使用面积的 50%计算建筑面积；低于 1.6 米的部分，按附表 6 规定标准补偿。

6、通往屋顶的风楼，其层高低于 2.2 米的，按附表 6 规定标准补偿，层高超过 2.2 米的，按 100%计算建筑面积。

七、补偿安置

（一）补偿方式。分为产权调换、货币补偿、产权调换与货币补偿相结合三种方式。被征收人可以选择其中一种补偿方式。

（二）补偿计算。补偿金额实行土地、房屋分别计算，合并结算。

1、土地补偿：经认定的宅基地按 900 元/平方米计算；经认定的国有出让工业用地按 25 万元/亩计算，集体（国有）划拨工业用地按 19 万元/亩计算；未经批准建设用地及非建设用地按 71 元/平方米计算。

2、房屋补偿：由房屋重置价和二次装修结合成新率组成。

（三）安置方式。住宅按照“等面积调换、差价互补、限量安置、严控扩购、就近安置”的原则，采取“先签约腾空、先抽取选房顺序号”的办法，同一天腾空房屋的被征收人以抽签方式确定选房顺序，并在相应的安置区按选房顺序号选房。

（四）安置价格。由基准楼面地价、建安成本价、配套费、相应税费等组成进行优惠计算。

（五）华侨私有房屋按《中华人民共和国归侨侨眷权益保护法》有关规定执行。

八、财务结算

（一）被征收人全部选择货币补偿的，其被征收的土地

房屋必须权属清楚、无纠纷，抵押、典当等他项权利已解除，且能自行解决住房安置，补偿款在被征收人签订协议并腾空房屋后，由征收人在规定期限内一次性付清。

（二）被征收人全部选择产权调换或选择货币补偿与产权调换相结合的，签订协议并腾空房屋后，先发放搬迁补助费、第一期过渡补助费、按期签约腾空奖励金、自行过渡奖励金和提前搬迁奖励金；以及应付补偿金额与应缴金额对抵后超出部分。应付补偿金额与应缴金额对抵后不足部分，被征收人应在交房时规定期限内缴清。

第二部分 住宅手续认定

九、手续完整

（一）同时持有有权机关颁发的现行有效的《土地使用权证》及《房屋所有权证》的，为土地、房屋手续完整，按土地使用权证和房屋所有权证记载的面积认定可补偿面积。

（二）为照顾被征收人利益，在动迁规定期限内签订协议并腾空房屋的，具有以下手续之一的，视为手续完整，土地按 100%认定补偿。

1、持有《土地使用权证》的，以登记的用途及用地面积认定为合法建设用地；原批准用地面积大于确权登记面积，可酌情以原批准用地面积认定为有效的建设用地手续，但批准用地面积大于实际用地面积，按实际用地面积计算。

2、持有 1962 年《农村人民公社工作条例草案》（六十

条)公布以前颁发的《福建省惠安县土地房产所有证》以及经县人民政府验证的原民国房产契证等证件(验契章标明惠安县人民政府,并附注验契时间),现状、四至与实际相符的,只认定房产部分的用地面积,且不动产种类应为房屋的,可认定为有效的建设用地手续,不动产种类为基地或空基的,可结合现实状况认定,但批准用地面积大于实际用地面积,按实际用地面积计算。

3、1962年后至1987年前经县级政府或其授权部门批准的用地文件:

(1)福建省惠安县人民委员会公定(建筑)契纸即福建省惠安县房地产所有权契;(2)福建省惠安县革命委员会契纸;(3)惠安县人民政府(1982年)契纸。

4、1987年后经乡(镇)人民政府批准并已报土地管理局认可备案的《福建省惠安县农村建筑用地申请表》(盖县土地管理局章、注明补办手续面积),附有建筑用地许可证,可认定为有效的建设用地手续。

5、持有1998年前清查处理的手续(通知),并附有按规定全额缴纳费用发票原件的,可认定为有效的建设用地手续。

6、持有1998年12月31日前经惠安县各乡镇人民政府批准的《农村村民建房用地申请表》,附缴款发票的,可认定为有效的建设用地手续。

7、持有房屋翻建、改建有效批准手续,并附有原批准用地文件的,按批复建筑面积和用地面积分别认定可补偿面积。

8、持有《土地使用权证》或县级以上政府(含县级)土地批文和《土地使用权出让合同》，并全额交付出让金。

9、因政府建设项目而被拆迁安置的（须提供镇级以上人民政府(含镇级)签订的房屋拆迁补偿安置协议书原件），按协议确定的土地安置面积 100%认定。

十、手续不完整

持有 2007 年 6 月 20 日惠委[2007]47 号文件实施前出具的镇、村票据，查有内档、非经骗取且无重复使用，在**提前批时段内**签订协议并腾空房屋的，按建设年限折算认定可补偿面积，被折算的面积不予补偿安置或材料费补贴。（详见《泉州台商投资区白沙片区改造项目一期工程土地房屋征收拆迁补偿安置实施方案补充规定》，以下简称《补充规定》）

1、经认定为有效镇（乡）票据的，土地按 100%认定。

2、经认定为有效村票的，土地根据建设情况（已建、未建）进行认定。

3、2007 年 6 月 20 日惠委[2007]47 号文件实施后出具或查无内档的镇村票据，一律不予认定。

4、没有在**提前批时段内**签订协议并腾空房屋的，镇村票据一律不予认定。

十一、无手续

下列情形属于无手续的，在**提前批时段内**签订协议并腾空房屋的，按建设年限折算认定可补偿面积，被折算的面积不予补偿安置或材料费补贴。（详见《补充规定》）

1、经动迁工作组和村委会确认为 1987 年 1 月 1 日前建

成的旧房屋（现状结构全部为土木、砖木、石木、石结构），土地和房屋按 100%认定。

2、1987 年 1 月 1 日至 2010 年 3 月 18 日前建成的房屋，土地按 71 元/平方米，房屋按 70%认定。

十二、“两违”建筑的补偿认定

（一）2010 年 3 月 18 日泉政〔2010〕5 号文件实施后至 2016 年 12 月 31 日的“两违”建筑，原则上不予补偿安置。

1、若被征收人在**提前批时段内**签订协议并腾空房屋的，可按《补充规定》给予认定补偿。

2、若被征收人在动迁第一时段内签订协议并腾空房屋的，按新建房屋材料费 50%补贴。（新建房屋材料费见附表 8）

3 若被征收人在动迁第二时段签约的，一律不予补偿，并依法实施拆除。

（二）2017 年 1 月 1 日后的“两违”建筑及简易搭盖（包括新建、扩建、改建、加层的住宅及企业用房）一律不予认定补偿安置和材料费补贴。

（三）“两违”建筑的认定以现有的地形图、航拍图和行政执法管理部门的立案记录以及相关法律法规等为依据。

第三部分 住宅补偿安置

十三、补偿计算

(一) 房地补偿金额实行土地、房屋分别计算，合并结算。

即：房地补偿金额=建筑占地的土地补偿款+房屋补偿款

1、建筑占地的土地补偿款

经认定的宅基地按 900 元/平方米进行补偿，若土地规费未缴清，按实补足；未经批准的土地，不分地类，按 71 元/平方米进行补偿。

2、房屋补偿款=（房屋重置价×房屋成新率+房屋室内二次装修×二次成新率）×经认定的补偿面积，详见附表 1、附表 2、附表 3、附表 4。

3、综合补偿单价的确定

土地分摊单价=建筑占地的土地补偿款/经认定的补偿面积；

房屋补偿单价=房屋重置价×房屋成新率+房屋室内二次装修×二次成新率；

综合补偿单价=土地分摊单价+房屋补偿单价

(二) 关于夹层的认定

房屋夹层实行货币补偿，不予安置，不计入总层数，不享受货币补偿奖励金。层高 2.20 米及以上的补偿标准，按照补偿方案附表 1、2、3、4 计算；层高小于 2.2 米的补偿标准，按附属物“阁楼”标准计算，如建筑结构属于框架、砖混结构的，按附表 1 对应标准的 50%给予补偿。

(三) 关于风楼的认定。

1、风楼建筑面积在主体建筑占地面积 30%以内的，不计入总层数，不享受照顾购买。风楼建筑面积超过主体建筑占地面积 30%以上（含 30%）计入总层数。

2、不计层风楼的建筑面积，可给予享受增加补偿奖励，但不予享受照顾购买。

(四) 关于祖厝倒塌的认定

1、房屋已倒塌只剩下墙基的，按宅基地认定补偿，可享受照顾购买。

2、屋顶已倒塌、房屋内外分隔墙完整的，按等面积 100% 认定，不予享受照顾购买；

3、屋顶只倒塌小部分，房屋内外分隔墙完整的，若倒塌面积不大于被征收建筑面积 10%，且不超过 5 平方，按原面积 100% 认定，可享受照顾购买。

4、屋顶已倒塌，房屋内分隔墙不存在，只剩下四面外墙围护的房屋，按房屋面积 50% 认定，不予享受照顾购买。

5、屋顶已倒塌，房屋内分隔墙不存在，且有一面及以上外墙倒塌的，按宅基地认定补偿，其余未倒塌部分按附属物围墙计算。

6、房屋已完全倒塌并荒废，且内外间隔墙和基础已基本无法辩认的，土地按 900 元/平方米认定补偿，不予享受照顾购买。

(五) 关于滴水线的认定

平屋外墙至滴水线的水平投影面积按 50% 计算建筑面积，不予计算占地面积，可享受照顾购买。

(六) 关于室外雨篷的认定

室外雨篷按外挑面积的 50%计算建筑面积，不予享受照顾购买。

(七) 关于复式挑空的认定

复式“楼中楼”房屋的挑空部分给予认定建筑面积，挑空部分按扣除楼板建设材料费 100 元/m²计算。

(八) 关于住宅层高超过 4.0 米部分的补偿认定

住宅层高超过 4.0 米的，每增加 0.1 米，超高部分按房屋补偿单价 2%给予增加补偿，该部分补偿款不纳入补差价核算。

(九) 关于采光井的认定

平屋采光井面积小于 1.0 平方米的，不予扣除建筑面积；采光井建筑面积大于 1.0 平方米的，属于平屋按 50%计算建筑面积；属于二层及以上房屋的，按实扣除建筑面积；天井中空上有围护成采光井，并做盖板防雨处理的，可按楼中楼中空补偿。

(十) 关于房屋少批多建的认定

房屋少批多建：房屋于 2010 年 3 月 18 日前建成的，超建部分与主体连成一体、功能一致，且超建部分占地面积不超过主体房屋合法用地手续面积的 30%。

若超建部分不超过合法用地面积 30%的部分，按 100%认定补偿，超出 30%的部分按 70%认定补偿，可享受照顾购买。

十四、安置办法

(一) 可安置面积的认定

1. 《房屋所有权证》载明的住宅建筑面积，按 100%认定为安置面积。

2. 未持有《房屋所有权证》或《房屋所有权证》未载明的面积，按下列办法计算可安置面积。

(1) 属私人自建民宅的，房屋四层及以下部分按 100%认定为可安置面积，五层至六层部分按 70%折扣计算可安置面积；其余 30%面积部分和七层及以上部分按综合补偿单价给予货币补偿，不予计算可安置面积。

(2) 属多户一宅，且其房屋是四层以上的，每户平均不足 120 平方米的，可根据实际情况认定可安置面积，每户可安置面积不超过 120 平方米。

(二) 限量安置的认定

1、每宗被征收房屋的限量安置面积原则上不超过经认定总可安置面积（可安置面积+照顾购买面积）的 70%，且最高不超过 1080 平方米。若限量安置面积符合下列条件，可按以下方式选择安置：

(1) 每宗被征收房屋的限量安置面积小于 450 平方米的，最高可给予按不超过 450 平方米选择安置，且不超过经认定的总可安置面积。

(2) 每宗被征收宅基地的限量安置面积小于 120 平方米的，最高可给予按不超过 120 平方米选择安置，且不超过经认定的总可安置面积。

(3) 多批少建部分的照顾购买面积应纳入已建房屋总可安置面积，不得拆分为独立单宗宅基地。

(4) “一宅多户”且在本村无其他住宅的，其被征收房

屋经认定的限量安置的面积小于家庭安置人口人均 70 平方米的，可按人均 70 平方米选择安置，且不超过经认定的总可安置面积。家庭安置人口数的确定时间为征迁通告发布之日，原则上以公安部门户籍登记情况为准，结合房屋实际共有产权人认定。若户主的直系亲属属于现役军人、在校大学生等临时性或政策性户口迁出的，可认定为家庭安置人口。

2、祖厝不纳入限量安置。祖厝：家族(刊头)房屋，四代及以上的共有祖业。

3、限量安置面积计算办法：被征收房屋限量安置面积确定后，经认定的可安置面积需全部选择产权调换，方可使用照顾购买的可安置面积。

(三) 照顾购买面积的认定

1、私人自建民宅被依法征收后，可根据被征收房屋情况给予限量照顾购买安置面积。

(1)属总一层房屋的，按不超过可安置面积的 1 倍给予照顾购买或按可安置面积的 40%直接增加安置；

(2)属总二层房屋的，按不超过可安置面积的 30%给予照顾购买或按可安置面积的 15%直接增加安置；

(3)属总三层房屋的，按不超过可安置面积的 10%给予照顾购买或按可安置面积的 5%直接增加安置；

(4)安置房照顾购买价格按 1500 元/平方米进行结算。

2、被征收房屋可限量照顾购买安置面积的认定，按垂直投影方式确定投影面积所在建筑总层次后，按阶梯式分别享受照顾购买。

3、手续完整的宅基地（包括已批未建、多批少建、地

上房屋已倒塌或只有房屋基础的），经认定后，按未建用地面积等面积照顾购买安置房，照顾购买价按 1600 元/平方米计算。

4、放弃照顾购买面积的，按放弃照顾购买面积给予 1000 元/平方米补助。

（四）产权调换与货币补偿相结合处置

选择产权调换与货币补偿相结合方式进行补偿时，货币补偿部分的面积应从房屋的总层数由高往低计算，选择产权调换部分的补差价减免按照剩余面积对应的剩余层数进行计算。

（五）安置方式

1、采取相应安置区集中安置套房，涉及被征迁房屋安置在白沙安置小区。

2、被征收人选取安置房的建筑面积，必须最接近产权调换面积（含照顾购买面积）。

3、可安置面积加上照顾购买面积小于 40 平方米的，原则上实行货币补偿；如被征收人在本区域内有其他被拆迁住宅的，可合并安置。

（六）安置房价格

被征收人对本方案的补偿标准无异议的，且在规定的期限内签订协议并腾空房屋的：

1、安置住宅为高层电梯住宅，安置房价格（即安置价）为 3000 元/平方米，不计算层次差价。产权调换实行等面积

补差价减免，即：

等面积应补差价=（安置价-综合补偿单价）×（1-减免率）

减免率按以下分时段实行：

被征收房屋 总层数	产权调换（补差价减免率）		
	提前批时段	第一时段	第二时段
一层	100%	95%	90%
二层	97%	90%	85%
三层	94%	85%	80%
四层及以上	91%	80%	75%

2、确实由于安置户型、建筑结构等原因，导致选房安置时实际安置面积超出总可安置面积的，超出面积在10平方米以内（含10平方米）部分，按3000元/平方米计算；超出面积在10平方米至20平方米（含20平方米）的部分，按安置房综合成本价结算；超出面积在20平方米以上部分按市场价结算。

十五、住宅搬迁、过渡

（一）搬迁补助

选择货币补偿的，按6元/平方米标准发放一次搬迁补助费；选择产权调换的，按6元/平方米标准发放两次搬迁补助费（不含照顾购买面积）。

（二）过渡补助

1、过渡补助费标准按产权调换面积6元/平方米·月标准进行补助，最高不超过6500元/月。若被征收人属一户一宅，每月过渡补助费低于800元的，给予补足800元/月；过渡补助费按季度发放。

2、过渡期限自签订协议并腾空房屋之日起至书面通知被征收人交房止，最长不超过 36 个月。属非被征收人原因造成过渡期限超出 36 个月的，从逾期之日起，按双倍补助标准发放过渡补助费。

3、被征收人在规定交房期限内，结清安置房应补差价款并办理交房手续的，按补助标准一次性再发给三个月过渡补助费。

4、选择货币补偿的，按经认定的可安置面积 6 元/平方米·月一次性给予 6 个月的临时安置费。

十六、房屋二次装修补助

1、二次装修补助。部分房屋主体工程室内外装修超出补偿安置方案所列的最高装修类别的，由项目征迁指挥部委托有资质评估公司对其进行评估，超过部分按货币形式给予补偿。

2、二次装修补助结算办法。二次装修补助应纳入安置房房款与货币补偿款的差额结算，应付补偿金额与应缴金额对抵后，超出部分征收人在结算后规定期限内付清，不足部分被征收人在交房时规定期限内缴清。

十七、奖励措施

(一) 提前批签约奖励

1、宅基地被征收的奖励：被征收人在提前批时段内签订协议并腾空的，合法用地面积 50 平方米以下的，给予 1 万元奖励；合法用地面积 50 平方米以上（含 50 平方米）80

平方米以下的，给予 2 万元奖励；合法用地面积 80 平方米以上的，给予 3 万元奖励。

2、独立单宗房屋被征收的奖励：

(1) 被征收人在**提前批时段内**签订协议并腾空房屋的，经认定的可安置面积在 20 m²以下的，给予 3 万元奖励；20 m²（含）以上至 50 m²以下的，给予 4 万元奖励；50 m²（含）以上至 80 m²以下的，给予 5 万元奖励；80 m²（含）以上至 360 m²（含）以下的，给予 6 万元奖励；360 m²以上的，在 6 万元奖励的基础上，对超过 360 m²的部分，再给予每平方米 100 元奖励，每宗最高累计不得超过 12 万元。

(2) 独立单宗的认定原则：以原产权户为基础，并结合现状中是否已具备“独立建筑”的认定条件进行确认。主体建筑的生活配套用房原则上不得拆分为独立单宗，应与主体房屋合并计算提前批奖励。独立建筑：具有独立的入户主大门，房屋内部结构的生活居住功能配置齐全。

3、祖厝、旧厝及独立零散房屋被征收的奖励：

(1) 被征收人在**提前批时段内**签订协议并腾空房屋的，房屋完整部分按经认定的可安置面积给予 700 元/平方米的综合奖励（包括提前批签约奖励、自行过渡奖励、按期搬迁奖励、提前搬迁奖励）；房屋倒塌部分，按 350 元/平方米给予综合奖励；综合奖励金最高不超过 8.25 万元。

(2) 结构和规格完整的祖厝允许选择按独立单宗进行奖励。

（二）选择产权调换奖励

1、在**提前批时段内**签订协议并腾空房屋的，按产权调换面积计算，给予每平方米 250 元奖励；

2、在第一时段内签订协议并腾空房屋的，按产权调换面积计算，给予每平方米 150 元奖励；

3、在第二时段内签订协议并腾空房屋的，不予享受奖励；

4、被征收人（祖厝的除外）自行过渡的，以宗为单位，每宗给予 5000 元自行过渡奖励。

（三）选择货币补偿奖励

1、在**提前批时段内**签订协议并腾空房屋的，按经认定的可安置面积给予 2000 元/平方米奖励；

2、在第一时段内签订协议并腾空房屋的，按经认定的可安置面积给予 1800 元/平方米奖励；

3、在第二时段内签订协议并腾空房屋的，不予享受奖励。

（四）搬迁奖励

1、按期搬迁奖励金。在协议约定的 20 天搬迁期限内，若被征收人按期搬迁的（祖厝除外），每宗给予 7500 元奖励。

2、提前搬迁奖励金。在协议约定的 20 天搬迁期限提前搬迁的被征收人（祖厝除外），按天数计算发给奖励金，每天 500 元，最高每宗 10000 元。

3、在第二时段内签订协议并腾空房屋的，不予享受搬

迁奖励。

（五）其他增加补偿奖励

2010年3月18日泉政〔2010〕5号文件实施后，原宗地没有新增加建筑面积的，在**提前批时段内**签订协议并腾空房屋的可给予增加补偿奖励。

1、属总一层房屋的，按可安置面积给予按（附表1）重置价的30%增加补偿奖励；

2、属总二层房屋的，按可安置面积给予按（附表1）重置价的15%增加补偿奖励。

3、房屋倒塌只剩下墙基及房屋内外分隔墙完整可屋顶已倒塌的房屋，不予享受增加补偿奖励。

第四部分 经营性房屋补偿认定

十八、补偿计算

（一）合法经营性房屋

指经产权机关登记确认为经营性房屋的，或未经产权机关登记但经规划部门批准建设经营性房屋的，原则上实行货币补偿，补偿金额按土地房屋合并补偿，补偿价格委托有资质中介机构评估确定。

（二）未经批准改为经营性房屋

在征地拆迁通告发布前，被征收人未经规划部门批准，将在洛白公路两侧第一排房屋自行改变原批准用途进行商业性经营的，原则上按房屋批准用途进行补偿。如按期腾空

签订协议，该房屋第一层部分面积按下列办法补偿：

1、必要条件。(1)持有手续完整或手续不完整的房屋；(2)持有工商营业执照和税务登记证，连续经营时间达三年以上，且征收时仍在经营的。

2、进深认定。进深按房屋沿路第一层原结构第一自然间进行认定，且最大进深认定不得超出 12 米。

3、补偿价格。按原房屋用途进行补偿安置，为照顾被征收人的利益，在原房屋用途补偿价格基础上根据持有土地手续情况、连续经营、区位、装修等情况给予被征收人一次性终止经营补贴 1200 元/平方米补贴。

4、房屋一层进深 12 米以上部分及二层以上部分，均按房屋批准用途进行补偿安置。

5、将其他村主干道两侧第一排房屋自行改变原批准用途进行商业性经营的，原则上按房屋批准用途进行补偿，不再给予一次性终止经营补贴，可给予停产停业补助。

十九、搬迁补助

经营性房屋（合法经营性房屋和未经批准改为经营性房屋）按经认定的补偿面积 6 元/平方米给予补助。

二十、停产停业补助

经营性房屋按经认定的经营性用房面积计算，按每平方米 30 元/月标准一次性给予 6 个月补助；如通告发布前已停产停业的，原则上不予补助。

第五部分 其他规定

二十一、其他类别房屋补偿安置

（一）村集体公产的补偿认定

1、属于办公等非生产性用房的，按照住宅的征收补偿标准进行认定。

（1）1987年1月1日前建成的房屋，按100%认定可安置面积，土地按71元/平方米，不予享受照顾购买与增加补偿奖励；

（2）1987年1月1日至2010年3月18日前建成的房屋，按70%认定可安置面积，土地按71元/平方米，不予享受照顾购买与增加补偿奖励。

（3）2010年3月18日后建成的房屋按照本方案第十二条执行。

2、属生产性用房的，按照企业的征收补偿标准进行认定补偿。

（二）层高2.2米及以上且有上盖的公厕等公用设施，不予安置，建筑物部分参照住宅标准计算补偿款，但不予享受住宅奖励补助措施。

（三）机关、国有企事业单位用房，参照本实施方案规定标准给予货币补偿，原则上不予安置。

（四）官社、骨灰堂根据实际情况给予整合迁建或补偿拆除。

（五）学校、医院、寺庙、教堂、军事设施以及文物古迹等房屋，按照有关法律、法规的规定处理。

二十二、房屋附属物及临时建筑的补偿

1、分别按附表5、附表6所列标准计算，实行一次性货

币补偿，一律不予安置。

2、征收未超过批准期限的临时建筑，补偿金额按附表 5 规定标准结合剩余使用年限比例及实际情况进行计算，实行货币补偿。

二十三、保障措施

在提前批时段内签订协议并腾空房屋的，经公示无异议，可享受下列保障措施。

(一)属低保户的（具有 2 个及 2 个以上经民政部门认定的低保对象），住宅可安置面积全部选择产权调换（包括照顾购买面积）后，人均面积仍不足 20 平方米的，可照顾至人均 20 平方米保障居住，应缴安置房款根据实际情况给予减免。

(二)属居住困难户的，住宅可安置面积选择全部产权调换（包括照顾购买面积）后，人均面积仍不足 35 平方米的，可照顾购买至人均 35 平方米，按照照顾购买价格 1500 元/平方米计算。

(三)老人生活费补助。自签订协议并腾空房屋之日起至通知回迁安置之日期间内，户籍在征迁区域所在村的被征收人，如按时签约并腾空的，男满 60 周岁、女满 55 周岁，每人每月给予 200 元生活补助，单独设立账户按季度发放。

(四)物业管理费补助。被征收人选择产权调换进行安置房安置的，享受被征收户人均不超过 60 平方米的物业管理费“五免五减半”优惠，即被征收户享受物业管理费补助的部分面积自交房后起前五年物业管理费免交，后五年物业管理费减半缴交，免交和减半缴交的物业管理费用由区管委会

财政补助。

二十四、补偿标准异议处理办法

被征收人若对补偿标准存在异议的，经双方协商委托评估公司进行评估补偿的，需同时对新建安置房价格进行评估，根据评估结果计算应补差价，且不再享受本方案规定的补差价减免优惠、奖励、照顾措施。

二十五、延期搬迁与逾期搬迁的处置

1、在提前批时段内签约的，享受按期搬迁奖励和提前搬迁奖励的兑现时点，从提前批时段结束后的第 11 天起开始计算。

2、在第一时段内签约的被征迁户，享受按期搬迁奖励和提前搬迁奖励的兑现时点，从第一时段结束后的第 1 天起开始计算。

3、在协议约定的 20 天搬迁期过后仍未腾空搬迁的，不再享受按期搬迁奖励和提前搬迁奖励，并给予每天 500 元违约金处罚直至房屋搬迁腾空之日止。违约金从相关的签约奖励金扣除。

4、涉及村公产、祖厝房屋搬迁腾空奖罚措施参照民宅部分执行。

二十六、房屋纠纷及权属不清的处理办法

(一)房屋产权纠纷的，原则上由纠纷当事人自行友好协商解决；经协商能够达成一致的，由纠纷当事人向征迁人提交调解协议原件存档备案，按调解协议内容处理。若签约期限届满，产权纠纷仍无法自行协商解决的，由征收人委托公证机关就被征收房屋的有关事项办理证据保全后予以拆除。

(二)被征收产权人下落不明、暂时无法确认产权和其他产权不清的房屋，由征收人委托公证机关就被征收房屋的有关事项办理证据保全后予以拆除。

二十七、设定他项权利限制的处理办法

被征收土地房屋已设定抵押的，相关当事人应自行协商解除抵押关系，并在签订协议前注销抵押关系。

第六部分 附则

二十八、本方案仅适用于泉州台商投资区白沙片区改造项目一期工程土地房屋的征收拆迁补偿安置，不作为其他项目征收拆迁补偿安置的依据。

二十九、自《关于白沙片区改造项目范围内相关禁止实施行为的通告》发布之日起至征收工作完成前，征收范围内不得进行下列行为：（一）新建、扩建、改建和装修房屋；（二）改变房屋、土地用途；（三）新设立或变更房屋租赁关系；（四）抢栽抢种花木、果树、种苗；（五）办理户籍分户、入户；（六）办理工商营业执照、税务登记证；（七）土地房屋析产过户；（八）非法买卖土地房屋等不动产；（九）其他不当增加补偿费用的行为。

对擅自从事上述行为的，在征收补偿安置时将视为无效，一律不予认定和补偿。

三十、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。

三十一、本方案由泉州台商投资区环境与国土资源局负

责解释。

附表：

- 1、住宅房屋重置价补偿表
- 2、住宅房屋成新率等级表
- 3、住宅房屋室内二次装修补偿表
- 4、住宅房屋室内二次装修成新率等级表
- 5、简易搭盖补偿表
- 6、房屋附属物补偿表
- 7、地上附着物补偿表
- 8、新建房屋材料费

附表 1：住宅房屋重置价补偿表(单位：元 / m²)

序号	房屋类别	等级	主体工程重置价	外墙装饰及门窗工程重置价	合计	特征
1	框架结构	一等	830	200	1030	外墙三面以上条砖贴面、砌清水砖或同档次外墙饰面；铝合金门窗、胶合板门。
		二等	830	180	1010	外墙部分条砖贴面、砌清水砖或同档次外墙饰面；铝合金门窗，胶合板门。
		三等	830	150	980	外墙水泥砂浆抹面，未做饰面；胶合板门，铝合金窗。
		四等	830	100	930	外墙无装修，无水泥砂浆抹面；铝合金窗（小部分木窗），胶合板门。
		五等	830	0	830	只完成主体工程并填充内外墙(无门窗)
		六等	710	0	710	只完成主体工程，墙体未填充(或只填充小部分墙体)
2	砖混结构	一等	730	200	930	外墙三面以上条砖贴面、砌清水砖或同档次外墙饰面；铝合金门窗、胶合板门。
		二等	730	180	910	外墙部分条砖贴面、砌清水砖或同档次外墙饰面；铝合金门窗、胶合板门。
		三等	730	150	880	外墙水泥砂浆抹面，未做饰面；铝合金窗，胶合板门。
		四等	730	100	830	外墙无装修，无水泥砂浆抹面；铝合金窗（小部分木窗），胶合板门
		五等	730	0	730	只完成主体工程（无门窗）
3	石混结构	一等	680	200	880	外墙正面水磨抛光，其它斩凿或剁斧（或与砖混一等同）；石质门窗框，正面磨光，外墙面水泥浆勾缝，门窗齐全。
		二等	680	180	860	外墙正面斩凿或剁斧，其它条石粗打（或与砖混二等同）；石质门窗框，门窗齐全，外墙面水泥浆勾缝。

		三等	680	130	810	外墙条石粗打，石质门窗框，门窗齐全，外墙面粉浆勾缝。
		四等	680	0	680	外墙条石粗打，石质门窗框，内外墙面无装修。
4	石结构	一等	650	200	850	外墙正面水磨抛光，其它斩凿或剁斧，石质门窗框，正面磨光，外墙面粉浆勾缝，门窗齐全。
		二等	650	180	830	外墙正面斩凿或剁斧，其它条石粗打，石质门窗框，门窗齐全，外墙面粉浆勾缝。
		三等	650	130	780	外墙条石粗打，石质门窗框，门窗齐全，外墙面粉浆勾缝。
		四等	650	0	650	外墙条石粗打，石质门窗框，内外墙面无装修，无水电。
5	砖木、石木结构	一等	520	100	620	外墙正面清水砖，梁柱用材较好，木隔断，门窗齐全。
		二等	470	100	570	外墙正面清水砖，木隔断，门窗齐全。
		三等	470	70	540	用材粗糙、简单，门窗齐全。
6	祠堂	一等	950	400	1350	层高 3.5 米以上，墙体厚度在 24cm 以上，外墙红砖贴面或清水砖、正面外墙有石材雕花，梁柱用材较好，梁柱表面有雕刻图案或整木雕刻及其它风俗造型，木质隔墙，木门窗，门窗有雕刻图案，水电到位。
		二等	850	300	1150	层高 3.5 米以上，墙体厚度在 18cm 以上，外墙红砖贴面或清水砖，梁柱用材较好，少部分图案雕刻，木质隔墙，木门窗，水电到位。
		三等	730	200	930	层高 3.5 米以上，墙体厚度在 18cm 以上，梁柱用材一般，结构简单，木门窗。
<p>备注：1、本表主体工程重置价(含基础)，不包括室内二次装修，若桩基础将根据设计和现场施工资料给予酌情补助处理。</p> <p>2、住宅层高超过 4.0 米的，每增加 0.1 米，房屋补偿价增加 2%，该部分的增加补偿款不纳入补差价控制。</p>						

附表 2：住宅房屋成新率等级表

等级	成新率	基本评定标准
一等	100%	能正常使用、房屋使用年限 1-5 年。
二等	97%	能正常使用、房屋使用年限 6-10 年。
三等	95%	能正常使用、房屋使用年限 11-20 年。
四等	90%	能正常使用、房屋使用年限 21-30 年。
五等	85%	尚能正常使用，房屋使用年限 30 年以上。
六等	70%	基本不能正常使用。房屋结构、部分构件有损坏或变形，屋面局部漏雨，外装修局部有破损，老化，设备、管道不够畅通，水、电照管线有部分老化、损坏残缺，需要中修或局部大修更换部分部件才能使用。
七等	60%	不能正常使用，房屋年久失修，结构有明显变形或损坏，屋面严重学习漏雨，外装修严重变形、破损，老化见底，设备陈旧不齐全，管道严重堵塞，水卫、电照管线老化、损坏残缺，需要进行大修或翻修、改建。（严重损坏房）
八等	40%	承重构件已属危险构件，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。（危险房）

附表 3：住宅房屋室内二次装修补偿表(单位：元 / m²)

装修档次	全新单价 (元 / M ²)	主要特征
1	200	地面为普通地板砖(或只少量斗地砖)；内墙面及天棚普通粉刷；普通石门窗框、普通木门窗；简单通水及电照。
2	150	地面为低档地板砖或斗地砖；内墙面大部分普通粉刷、天棚无粉刷；普通石门窗框、普通木门窗；简单通水及电照。
3	80	地面为低档地板砖或斗地砖或水泥扫平；内墙面及天棚无粉刷或只少部分粉刷；简单木门窗；简单通水及电照。

附表 4：住宅房屋室内二次装修成新率等级表

装修新旧程度	成新率	基本评定标准	新旧程度
一等	98%	楼地面：完好、平整；门窗：开启灵活，五金完好，漆面光亮；内粉饰：完好，无痕迹，漆面光亮；顶棚：完好；细木：完好，无痕迹，漆面光亮；洁具、灯具：使用正常，外观颜色无变化。整体装修外观如同新做。	新
二等	90%	楼地面：基本完好、平整；门窗：开启基本灵活，五金略有锈点，漆面略有褪色；内粉饰：基本完好，局部处有损痕，漆面缺乏保养；顶棚：基本完好；细木：基本完好，个别处有损痕，漆面略有褪色；洁具、灯具：使用正常，外观颜色基本无变化。整体装修外观较新。	较新
三等	80%	楼地面：有一定磨损、起砂，但基本平整；门窗：开关有杂音，个别处腐朽变形，五金锈蚀，漆面褪色；内粉饰：个别处破损，老化，个别处轻度裂缝、剥落；顶棚：一般；细木：较旧，局部有损痕，个别处开裂；洁具、灯具：使用基本正常，洁具外观颜色发黄，灯具金属锈蚀褪色。整体装修外观一般。	一般
四等	70%	楼地面：磨损严重、起砂、不平；门窗：尚能开关，局部腐朽变形，五金锈蚀，油漆老化；内粉饰：部分裂缝、剥落；顶棚：较旧；细木：陈旧、局部咸蚀、开裂；洁具、灯具：尚能但简单陈旧。整体装修外观较旧。	较旧
五等	60%	楼地面：严重破损、起砂、剥落、不平；门窗：大部腐朽变形，普通开关不灵，五金残损，油漆老化见底；内粉饰：部分空鼓、裂缝、剥落；顶棚：陈旧；细木：陈旧、有咸蚀；洁具、灯具：器具和零部件残缺及严重损坏。基本无人维护保养。	旧

附表 5：简易搭盖补偿表（单位：元/m²）

序号	类别	补偿单价(元/m ²)
1	主架为竹(木)，屋面为油毛毡(木棉瓦)，没有墙体	80-100
2	墙体为机砖(空心砖)，木屋架，屋面为油毛毡(木棉瓦)	150-220
3	墙体为机砖(空心砖)，角铁屋架，屋面为油毛毡(木棉瓦)	180-240
4	铁支架，角铁屋架，屋面为彩钢板、无围护的等	200-270
5	墙体为机砖(空心砖)，角铁屋架，屋面为铁皮	250-300
说明：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。		

附表 6：房屋及附属物地上附着物补偿表（单价：元）

项目名称	种类	计算单位	单价	说明
水井	机井	口	5000	以 30 米为基础, 递加 1 米增加 500 元, 最高不超过 15000 元
	条石	米	400	
	砖	米	250	
	乱石	米	200	
	土井	米	100	
	水泥圈	米	300	
	手压井	口	1200-1500	
	废井	口	400	
阁楼		平方米	350	和房屋同时建设的、层高 H<1.6m
风楼		平方米	400	和房屋同时建设的、层高 H<2.2m
浴室		平方米	450	是指室外另行独立盖, 层高 H<2.2m
地下室		平方米	550	和房屋同时建设的、层高 H<2.2m
炉灶	土	口	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	500	
	瓷贴	口	550	
	清水砖	口	700	
厨房整体灶台	上柜	米	350	成品成套
	下柜	米	600	成品成套
厕所	茅厕	间	650	指室外另行独立盖
	公厕	平方米	400	
	三化厕	个	2500	
埕院	石板	平方米	40-80	根据石板材质进行调整
	砖	平方米	30-60	根据实际用料进行调整
	水泥	平方米	30-50	厚度 8cm 以上, 根据水泥用料情况进行调整
围墙	石	立方米	330-370	裸石浆砌, 可根据表层实际装饰调整
	砖	立方米	350-450	裸砖浆砌, 可根据表层实际装饰调整
挡土墙	条石	立方米	330-370	

	乱石	立方米	230-280	
基础	乱石	平方米	120-180	房屋只建至基础尚未建设上部主体(前单价为内分隔没完整,可结合现状进行调整)
	条石	平方米	150-200	
	钢筋砼	平方米	220-300	
猪舍		平方米	70-120	猪舍超 15m ² 需提供测绘资料
鸡舍		平方米	30-90	鸡舍超 10m ² 需提供测绘资料
室外洗衣池(指不可移动或移动可能损坏的)	一般尺寸 (0.6-0.8)* 0.5*0.8	个	170	石板材
		个	70	水泥预制板或水泥砖砌,贴砖砌的每个加 40 元
	加长尺寸 (0.9-1.2)* 0.5*0.8	个	250	石板材
		个	130	砖砌水泥砂浆或水泥预制板,每增加一格(80cm),增加 50-70 元/个,贴砖+30 元/格
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	
水塔	不锈钢	个	700-800	
	砖混	个	400-700	砖混砂浆抹面,3 吨以下
	砖混	个	700-1600	砖混砂浆抹面,4 吨-6 吨
	混凝土水塔	个	1200-1500	(小)混凝土水塔小 3 吨以下
	混凝土水塔	个	1800-2500	(中)混凝土水塔中 3-6 吨以下
	混凝土水塔	个	2500-3500	(大)混凝土水塔大 6-10 吨
路灯		个	180-240	庭院或露台照明,一般为 5 个灯头,钢管为 ϕ 80
电话移机		部	158	指移机费用
宽带移机		部	200	
有线电视		部	350	
三相电	20A	部	1520	应提供供电所相应的发票或证明材料
	40A	部	3040	
	60A	部	4560	
空调移机		台	150	指移机费用
电表移装		只	300	指移机费用
油烟机		台	50	指移机费用
自来水开户费		户	1300	应提供算自来水公司相应的发票或证明材料

附表 7：地上附着物补偿表（单价：元）

品种	规格	单位	补偿价格(元)	合理株树(株/亩)	备注
龙眼荔枝	未产	35cm 以下	9.5	25	属嫁接果苗按相应规格档次增 80%补偿
		35-75cm	11.4	25	
		75-125cm	14.25	25	
		125cm 以上	17.81	25	
	初产	株	50	25	株高 150cm-200cm
	中产	株	80		株高 200cm 以上，树冠覆盖直径小于 2m
		株	150		株高 200cm 以上，树冠覆盖直径 2m-3m(含 3m)
	盛产	株	300		树冠覆盖直径 3m-5m(含 5m)
		株	500		树冠覆盖直径 5m-7m(含 7m)
		株	700		树冠覆盖直径 7m-9m(含 9m)
株		950	树冠覆盖直径 9m 以上		
橄榄杨梅	未产	株	50	100	未收获
	初产	株	100		1-2 年
	中产	株	200		3-5 年
	盛产	株	300		5 年以上
桃、李柑、橙	未产	株	50	100	未收获
	初产	株	70		1-2 年
	中产	株	90		3-5 年
	盛产	株	120		5 年以上
葡萄	果苗	未产	20	230	
		已产	30	230	
	初产	株	200	-	庭院单株
	中产	株	300	-	
	盛产	株	400	-	
田间种植	亩	11500	230		
香蕉	未产	丛	20	225	-
	已产	丛	50		-
芒果枇杷红柿柠檬石榴柚树	苗	株	20	-	
	未产	株	100	-	1 米≤树高<2.5 米
	已产	株	300		2.5 米≤树高<3.5 米或胸径<10 cm
	大产	株	500		3.5. 米≤树高<4 米或 10 cm≤树胸径<30 cm

其他 杂果	未产	株	10	100	-
	小产	株	50		-
	中产	株	70		-
	大产	株	100		-
花、竹	花、竹	棵	10-25	-	非名贵
果苗	幼苗		15	-	1米>树高
	成苗		30		-
刺桐 榕树 玉兰 凤凰木 重阳木 香樟 黄槿	苗	棵	100		1米>树高
	小	棵	300		1米≤树高<2.5米或胸径<10cm
	中	棵	500		2.5米≤树高<3.5米或10cm≤胸径<20cm
	大	棵	1000		3.5米≤树高<4米或30cm≤树胸径<40cm
	较大	棵	2000		4米≤树高<5米或40cm≤胸径<50cm,特大的通过评估询价。
杂木	小	棵	20		1米≤树高<2.5米
	中	棵	100		2.5米≤树高<4米或20cm≤树胸径<30cm
	大	棵	200		4米≤树高<5米或30cm≤胸径<40cm
村路及 公共道路	C25 水泥混凝土 路面	平方米	90--110		厚度 15--18cm。若砼 C25 以上,或厚度 18cm 以上的,根据砼等级和厚度以及磨损情况进行调整。
变压器					按功率大小(含线长)给予迁移补偿,具体根据电力公司提供的标准进行协商确定。
“三杆” 迁移	220V-380V 电力杆线	公里	50000		应提供相关部门相应的发票 或证明材料
	10KV 电力杆线	公里	80000		
	35KV 电力杆线	公里	120000		
	110KV 电力杆线	公里	200000		
	通讯杆线	公里	60000		
	有线电视杆线	公里	25000		
说明	1、超出合理株数的按合理株数补偿 2、套种的果树取其中补偿标准高的品种补偿 3、名贵树种根据市场价确定				

附表 8：新建房屋材料费（单位：元/m²）

结构	建筑成本	外墙装修费	室内二次装修费	合计	特征描述
框架	560	200	200	960	完成主体工程并填充内外墙；外墙三面以上条砖贴面、砌清水砖或同档次外墙饰面，铝合金门窗、胶合板门；普通水电、地面为普通磁砖、内墙面及天棚普通粉刷及超出以上标准。
		150	150	860	完成主体工程并填充内外墙，外墙水泥砂浆抹面，未做饰面，胶合板门，铝合金窗；简单粉刷、简单水电。
		100	100	760	完成主体工程并填充内外墙；外墙无装修，无水泥砂浆抹面；铝合金窗（小部分木窗），胶合板门；简单粉刷。
		100	50	710	完成主体工程并填充内外墙；外墙无装修，无水泥砂浆抹面，简单门窗结构；简单粉刷。
		60	0	620	仅完成框架结构、墙体基本无填充或仅有部分填充，无门窗安装。
砖混	450	200	200	850	完成主体工程并填充内外墙；外墙三面以上条砖贴面、砌清水砖或同档次外墙饰面，铝合金门窗、胶合板门；普通水电、地面为普通磁砖、内墙面及天棚普通粉刷及超出以上标准。
		150	150	750	完成主体工程并填充内外墙，外墙水泥砂浆抹面，未做饰面，胶合板门，铝合金窗；简单粉刷、简单水电。
		100	100	650	完成主体工程并填充内外墙；外墙无装修，无水泥砂浆抹面；铝合金窗（小部分木窗），胶合板门；简单粉刷。
		100	50	600	完成主体工程并填充内外墙；外墙无装修，无水泥砂浆抹面，简单门窗结构；简单粉刷。
		60	0	510	仅完成外墙墙体砌筑，内墙墙体基本无砌筑填充或仅有部份砌筑填充，无门窗安装。

泉州台商投资区白沙片区改造项目一期工程 土地房屋征收拆迁补偿安置实施方案补充规定

一、关于 1987 年 1 月 1 日前已建房屋的补偿认定

(一) 认定办法

1、房屋结构为土木、砖木、石木、石结构的，由被征收人出具《房屋建设年限具结书》，经所在村村书记、主任签名加盖村委会公章，并报送动迁工作组组长签名确认。具结书应在该村村务公开栏上公示 7 天，无异议的给予认定。

2、房屋结构不属于土木、砖木、石木、石结构的，根据上述第 1 款公示无异议后，须上报指挥部审批认定。

(二) 补偿安置

1、若被征收人在**提前批时段内**签订协议并腾空房屋的，土地和房屋按 100%认定补偿，并享受照顾购买。

2、若被征收人没有在**提前批时段内**签订协议并腾空房屋的，按无手续认定。

二、关于镇村票据的补偿认定

(一) 镇村票据手续的认定办法

1、镇票查档复核：所在镇政府查档——复印存根联等资料——工作组组长签名确认——镇政府盖章证明。

2、村票查档复核：所在村委会查档——复印存根联等资料——村委会盖章证明——工作组组长签名确认。

3、权源核查：经查档确认的票据凭证，需镇村联合调

查，出具无重复使用的调查报告。

4、公示：持票人应提供原申请用地的位置及与原票据人的关系说明书，经所在村村书记、主任签名并加盖村委会公章后，在该村村务公开栏上公示 7 日，无异议的给予认定。

（二）镇村票据面积认定标准

被征收人提供的镇村票据，票据上有标注用地面积的，原则上按票据标注的用地面积认定，票据上没有标注用地面积的，由工作组根据被征收人提供的镇村票据年份和标注金额，对照各年份的收费标准，核算用地面积。各乡镇镇村票据收费标准详见附表 1。

（三）镇村票据手续的补偿认定

1、经认定为有效镇票，且在**提前批时段内**签订协议并腾空的补偿认定：

(1) 2010 年 3 月 18 日前建成的，土地按 900 元/平方米，房屋按 100%认定补偿，可享受照顾购买；

(2) 2010 年 3 月 18 日至 2016 年 12 月 31 日前建成的，土地按 900 元/平方米，房屋按《补充规定》第十一条的规定认定补偿。

2、经认定为有效村票，且在**提前批时段内**签订协议并腾空的补偿认定：

(1) 2010 年 3 月 18 日前建成的，土地按 900 元/平方米，房屋按 100%认定补偿，可享受照顾购买；

(2) 2010 年 3 月 18 日至 2016 年 12 月 31 日前建成的，土地按 900 元/平方米，房屋按 70%认定补偿，不予享受照顾

购买；

(3) 村票未建部分（含空票），一律不予安置，按 450 元/平方米给予补偿。

(四) 2007 年 6 月 20 日惠委[2007]47 号文件实施后出具或查无内档的镇村票据，一律不予认定。

(五) 没有在**提前批时段内**签订协议并腾空房屋的，镇村票据一律不予认定。

三、宅基地家庭内部流转的认定

(一) 认定条件

1、必须是在项目征迁实施前宅基地手续已全部或部分流转至其他家庭成员，且当事人各方无异议；

2、仅限于直系兄弟姐妹之间的流转，其他亲属关系的流转不予认定。

(二) 认定办法

由当事人各方共同签署具结保证书，经所在村村书记、主任甄别核实签名并加盖村委会公章后，在该村村务公开栏上公示 7 日，无异议的给予认定。

(三) 符合认定条件的，可作为被征收人签订协议。

四、宅基地村集体内部流转的认定

1、2010 年 3 月 18 日前，宅基地手续已自行流转给本村村民，且当事人双方无异议的，由当事人双方共同签署具结保证书，经所在村村书记、主任甄别核实签名并加盖村委会公章，在该村村务公开栏上公示 7 日，无异议的给予认定；

可接受让方作为被征收人签订协议。

2、2010年3月18日后宅基地手续自行流转的一律不予认定。

3、严禁临时进行交易骗取补偿行为，一经查实将撤消签约并退回更正；若骗取行为涉及违法的，将依法给予追责。

五、建筑占地面积的认定

建筑占地面积按建筑物底层实际占地面积计算。

六、房屋阳台面积的认定

1、房屋二层阳台投影在庭院内的部分，按100%计算建筑面积，投影在庭院外的部分不予认定。

2、房屋阳台从第三层及以上部位外挑的（跃层阳台），阳台楼板至地面的挑空部分，按一层的建筑面积认定，认定办法参照第六条第1款规定执行。

七、地下室(半地下室)的补偿认定

1、地下室(半地下室)高度不足2.20米的，按附属物认定补偿，即：建筑高度不足1.60米的，按450元/平方米补偿；高度1.60米—2.20米（含1.60米）的，按550元/平方米补偿；高度超过2.20米（含2.20米）的，给予认定建筑面积。

2、地下室(半地下室)建筑面积不超过一层主体建筑占地面积50%的不计入总层数，超过50%的计入总层数。

3、不计层地下室(半地下室)建筑面积，可享受增加补偿奖励，但不予享受照顾购买。

八、新建搭盖的补偿认定

1、屋顶新建搭盖的承重柱为钢管柱，屋架为角铁屋架，四周无围护，按附属物简易搭盖 240 元/平方米补偿；四周有砖(石)墙体围护的，按附属物简易搭盖 250-300 元/平方米补偿；若被征收人认为补偿标准不足的，可通过评估确定。

2、利用围墙、埕地新建的简易搭盖，按 240 元/平方米补偿，简易搭盖投影范围内的埕地、围墙等附属物给予按标准认定补偿，合并计算。

九、2010 年航测前建设，无用地手续的补偿认定

1987 年 1 月 1 日后至 2010 年 3 月 18 日泉政〔2010〕5 号文件实施前的“两违”建筑，按以下办法给予补偿认定。

1、若被征收人在**提前批时段内**签订协议并腾空房屋的，土地部分按 71 元/m²，房屋按 70%认定补偿，可享受照顾购买优惠政策。

2、若被征收人在动迁第一时段签订协议并腾空房屋的，按房屋补偿单价 50%补贴(详见《指导意见》附表 1、附表 2、附表 3、附表 4)；

3、若被征收人在动迁第二时段签约的，一律不给予补偿，依法实施拆除。

十、关于翻建房屋的补偿认定

1、2010 年 3 月 18 日前建成的未经批准翻建房屋，且无用地手续，按 2003 年地形图对比认定原房屋占地面积和建筑面积。若翻建前建筑面积大于翻建后建筑面积的，按现状

房屋认定补偿； 翻建前建筑面积小于翻建后建筑面积的， 超出部分按无用地手续的规定办法认定。

2、 2010年3月18日至2016年12月31日前建成的未经批准翻建房屋， 按以下办法认定：

(1) 翻建房屋有用地手续的， 占地面积按不超过原批准用地面积， 且不大于120平方米认定； 房屋三层及三层以下部分按100%认定， 最高认定可安置面积不超过360平方米， 可享受照顾购买。 超出部分按新建房屋认定。

(2) 翻建前房屋土地权属是通过产权具结取得的， 翻建房屋可安置面积按第2款第1项的规定认定， 土地按900元/平方米计算， 不予享受照顾购买。 超出部分按新建房屋认定。

3、 2010年3月18日至2016年12月31日建成的， 在已倒塌房屋宅基地上翻建的房屋， 若土地权属是通过产权具结取得的， 房屋三层及三层以下部分按80%认定补偿， 且最高认定可安置面积不超过360平方米； 土地按900元/平方米计算， 不予享受照顾购买。 超出部分按新建房屋认定。

4、 持有镇级及以上批准手续翻建的房屋， 按批准的土地房屋面积认定； 未超出批准的， 按实际测量的土地房屋面积认定； 超出批准的， 超出部分按新建房屋认定。

5、 被折扣的面积不予补偿安置和材料费补贴； 超过可认定部分的新建面积， 按照建筑材料费补贴。

6、 没有在**提前批时段内**签订协议并腾空房屋的， 原则

上按“两违”建筑认定。

十一、关于 2010 年航测成图后整宗新建房屋的补偿认定

(一) 持有合法用地手续

(二) 现状房屋属三层及三层以下的，建筑占地面积小于 300 平方米，且总建筑面积 900 平方米以下的，三层及三层以下部分按照 80% 认定补偿，且最高认定可安置面积不超过 360 平方米；土地按 100% 认定补偿；可享受照顾购买。

(三) 现状房屋属四层及四层以上的，建筑占地面积小于 200 平方米，且总建筑面积 900 平方米以下的，三层及三层以下部分按照 80% 认定，且最高认定可安置面积不超过 360 平方米；四至五层部分按照 50% 认定；六层及六层以上部分按新建房屋材料费补贴；不予享受照顾购买。

(3) 多户(含两户)合作建房，现状房屋属三层及三层以下，建筑占地面积大于 300 平方米，且总建筑面积 900 平方米以上的，房屋按 80% 认定补偿，最高认定可安置面积不超过 720 平方米，可享受照顾购买。提前批签约奖励和地上物补偿按一宗计算。

(4) 多户(含两户)合作建房，现状房屋属四层及四层以上，建筑占地面积大于 200 平方米，且总建筑面积 900 平方米以上的，三层及三层以下部分按 80% 认定，四至五层部分按 50% 认定，且最高认定可安置面积不超过 720 平方米；六层及

六层以上部分按新建房屋材料费补贴；不予享受照顾购买。提前批签约奖励和地上物补偿按一宗计算。

（二）未持有用地手续

（1）现状房屋属三层及三层以下，建筑占地面积小于300平方米，且总建筑面积900平方米以下的，三层及三层以下部分按70%认定补偿，且最高认定可安置面积不超过360平方米；土地按71元/平方米认定补偿；不予享受照顾。

（2）现状房屋属四层以上及四层以上，建筑占地面积小于300平方米，且总建筑面积900平方米以下的，三层及三层以下部分按70%认定，且最高认定可安置面积不超过360平方米；四至五层部分按50%认定；六层及六层以上部分按新建房屋材料费补贴；土地按71元/平方米认定补偿；不予享受照顾。

（3）多户（含两户）合作建房，现状房屋属三层及三层以下，建筑占地面积大于300平方米，且总建筑面积900平方米以上的，三层及三层以下部分按70%认定补偿，最高认定可安置面积不超过720平方米；土地按照71元/平方米认定补偿；不予享受照顾购买优。提前批签约奖励和地上物补偿按一宗计算。

（4）多户（含两户）合作建房，现状房屋属四层及四层以上，建筑占地面积大于300平方米，且总建筑面积900平方米以上的，三层及三层以下部分按70%认定，四至五层部分按50%认定，且最高认定可安置面积不超过720平方米；六层及

六层以上部分按新建房屋材料费补贴；土地按71元/平方米认定补偿；不予享受照顾购买。提前批签约奖励和地上物补偿按一宗计算。

（三）在持有合法用地手续上建设的基础上又扩建的整宗新建房屋，分别按不同用地手续性质（有手续、无用地）认定补偿，在符合对应类型的整宗新建补偿认定对可安置面积的最高限制前提下，给予合并计算可安置面积。计算办法：三层及三层以下部分先予计算，但有手续建设部分应优先认定。

（四）被折扣的面积不予补偿安置和材料费补贴；超过可认定部分的新建面积，按建筑材料费补贴。

（五）没有在**提前批时段内**签订协议并腾空房屋的，按“两违”建筑认定。

十二、关于2010年航测成图后利用房前屋后新建房屋的补偿认定

利用房前屋后新建房屋是指利用主体建筑的房前屋后空地新建且与主体分离的房屋，按以下给予认定补偿：

1、三层及三层以下无用地手续的按70%认定（有手续按80%），四层至五层新建部分按50%认定，且最高认定面积不超过360平方米；

2、被折扣的面积不予补偿安置和材料费补贴；超过可认定部分的新建面积，按照建筑材料费补贴。

3、房前屋后新建房屋不得拆分为独立单宗，应与主体房屋合并计算提前批奖励。

4、没有在**提前批时段内**签订协议并腾空房屋的，按“两违”建筑认定。

十三、利用主体建筑上加层新建房屋的补偿认定

利用主体建筑上加层新建房屋是指主体建筑在2010航测成图前已建成，2010航测成图后在主体建筑上加层的新建房屋。

（一）持有合法用地手续

1、现状房屋属三层及三层以下的，总建筑面积不足360平方米，按实际建筑面积予以100%认定可安置面积；总建筑面积超过360平方米的，超过部分按80%认定；可享受照顾购买。

2、现状房屋属四层及四层以上的，三层及三层以下按以本条第1款的规定认定，四至五层部分按50%认定，六层及六层以上部分按新建房屋材料费补贴，不予享受照顾购买。

（二）未持有用地手续

1、现状房屋属三层及三层以下的，三层及三层以下部分按70%认定；航测前已建部分，按现状总层数给予享受对应的照顾购买。

2、现状房屋属四层及四层以上的，三层及三层以下部分按70%认定，四至五层部分按50%认定，六层及六层以上

部分按新建房屋材料费补贴，不予享受照顾购买。

（三）持有经认定为有效镇村票，且底层2010年3月18日前建成的，可参照持有合法用地手续的相关规定进行认定补偿。

（四）房屋属石结构加层的，石结构房屋若通过具结取得土地权源的，航拍前加层部分按70%认定，享受照顾购买；航拍后加层部分按70%认定，不享受照顾购买。

（五）被折扣的面积不予补偿安置和材料费补贴；超过可认定部分的新建面积，按建筑材料费补贴。

（六）没有在**提前批时段内**签订协议并腾空房屋的，新建部分按“两违”建筑认定。

十四、在主体房屋上加层新建的同时又扩建的补偿认定
为区分计算不同时期、不同建设类型房屋的可安置面积认定，将被征收房屋按“航拍前”和“航拍后”建设为界线进行“模块化管理”，分“主体模块”和“延伸模块”两部分。

1、“主体模块”：2010年3月18日航拍成图前已建主体建筑的垂直投影区域。“延伸模块”：利用“主体模块”外用地新建房屋部分，且与“主体模块”连成一体。

2、“主体模块”的补偿认定按第十三条执行，“延伸模块”的补偿认定按第十二条执行，合并计算可安置面积。

3、被折扣的面积不予补偿安置和材料费补贴；超过可认定部分的新建面积，按建筑材料费补贴。

4、没有在**提前批时段内**签订协议并腾空房屋的，按“两违”建筑认定。

备注：在航测前已建房屋上扩建的补偿认定按第十四条规定执行。

十五、多户合作建房的补偿认定

1、多户(含两户)合作建房，现状房屋属四层及四层以上，建筑占地面积大于360平方米，且总建筑面积大于1500平方米的，符合条件的给予最高认定可安置面积1080平方米，不予享受照顾购买。提前批签约奖励和地上物补偿按一宗计算。

2、被折扣的面积不予补偿安置和材料费补贴；超过可认定部分的新建面积，按建筑材料费补贴。

3、没有在**提前批时段内**签订协议并腾空房屋的，按“两违”建筑认定。

十六、被征迁户申请补助程序与标准。

1、被征迁户属于计生二女户(含独女户)、困难户、残疾户的，可个案申请最高不超过2万元补助。

2、病灾户可根据实际情况给予补助，最高不超过3万元补助，即：普通疾病需住院的按不超过1万元补助；较严重疾病需住院的按不超过2万元补助；重大疾病的按不超过3万元补助。

1、疾病证明需县级以上医院出具；计生证明由乡镇计生部门出具。

2、申请困难户补助的，须经村委会确认并出具证明并在村务公开栏上公示 7 日，无异议后给予补助。

3、各种补助原则上不予叠加。

十七、其他方面

1、房屋利用楼梯平台做阁楼，且与房屋同时建设、层高小于 2.2 米的，围护面积按地上物阁楼补偿标准认定。

2、利用两幢厂房之间的通道用铁皮或彩钢材料加盖的用房（即围护面积内无独立承重立柱），按搭盖计算。

3、结构完整的祖厝可参照祠堂三等标准认定补偿。

4、屋顶已倒塌、房屋内分隔墙不存在、只剩下四面外墙围护的，房屋重置价原则上按不超过三等，成新率 40% 计算，不计室内二次装饰；不予享受照顾购买、增加补偿奖励、自行过渡费补助、搬迁补助和提前搬迁奖励，但可享受按期搬迁奖励金、自行过渡奖励金。

5、房屋主体未被征收，仅征收部分配套用房（总建筑面积 80 平方米以下）的，产权调换按期签约奖励、自行过渡奖励、按期搬迁奖励、提前搬迁奖励按 50% 计算。

6、利用居住房屋或配套用房开办家庭小作坊的，经现场核实后，按现状经认定的生产面积给予 12 元/平方米·月*12 个月停产停业补助和 6 元/平方米搬迁补助。

7、桩基础补贴标准。按被征收房屋底层占地面积给予计算补贴，现状房屋总层数为二层及二层以下的给予不超过

300 元/平方米补贴；三层以上五层以下的给予不超过 200 元/平方米补贴；六层及以上的给予不超过 100 元/平方米补贴。

8、居住困难户在未经批准用地上建房适用“一户一宅”的补偿认定。

(1)2010 年 3 月 18 日前已建成的，用地面积原则上以不超过已建房屋占地面积且不大于 120 平方米，三层及三层以下最高可安置面积不超过 360 平方米认定补偿，土地按 71 元/平方米，不予享受照顾购买；超出部分按无用地手续的认定办法执行。

(2)2010 年 3 月 18 日至 2016 年 12 月 31 日前在已建房屋上加层的，三层及三层以下加层部分按 70%认定，已建部分按以上(1)款执行。

(3)2010 年 3 月 18 日后新建的，一律不予适用“一户一宅”补偿政策。

9、独立单宗分户的补偿认定

需按独立单宗计算可安置面积后，通过分家析产或赠与形式处置各自的可占有权益，若权益人选择产权调换与货币补偿相结合方式进行补偿的，原则上经认定的可安置面积需全部选择产权调换，方可使用照顾购买的可安置面积。

10、养殖场(矿区)管理房的征收补偿处置。原则上按地上物征收方式进行补偿，可通过评估询价确定。在符合我区产业政策前提下，可享受停产停业补助、搬迁补助、转产补助的优惠政策。

11、航测对比图上被征收房屋若标注为“建”的，动迁补偿计算时按已建一层认定。

12、赠与业务仅适用于直系亲属第一顺序继承人中的子女成员，否则以原产权人作为被征收人进行签约。

泉州台商投资区各镇(乡)、村两级收取申请宅基地的费用标准(附表1)

乡镇	收款年限	收费标准(元/平方米)
洛阳镇	1981年至1986年12月31日	杂地按0.6元/平方米、耕地按1.2元/平方米;
	1987年1月1日至1988年12月31日	不分地类按5元/平方米;
	1989年1月1日至1993年12月31日	50元/平方米;
	1994年1月1日至1996年12月31日	50元/平方米(镇区三村60-80元/平方米,具体由国土所确认);
	1997年1月1日至2002年12月31日	100元/平方米。
东园镇	1981年至1986年12月31日	杂地按0.6元/平方米、耕地按1.2元/平方米;
	1987年1月1日至1990年12月31日	不分地类按5元/平方米;
	1991年1月1日至1994年12月31日	40元/平方米;
	1995年1月1日至2002年12月31日	60元/平方米;
	2003年1月1日至2007年6月20日	90元/平方米。
张坂镇	1981年至1986年12月31日	杂地按0.6元/平方米、耕地按1.2元/平方米;
	1987年1月1日至1990年12月31日	不分地类按5元/平方米;
	1991年1月1日至1994年12月31日	40元/平方米;
	1995年1月1日至2006年12月31日	60元/平方米。
百崎乡	1981年至1986年12月31日	杂地按0.6元/平方米、耕地按1.2元/平方米;
	1987年1月1日至1990年12月31日	不分地类按5元/平方米;
	1991年1月1日至1994年12月31日	40元/平方米;
	1995年1月1日至2000年12月31日	60元/平方米;
	2001年1月1日至2005年12月31日	120元/平方米;
	2006年1月1日至2007年6月20日	200元/平方米。
备注:因新农村建设而统一规划的,每宗用地收费标准以当时实际收费标准确认。		

