

德化县人民政府办公室文件

德政办规〔2026〕2号

德化县人民政府办公室关于印发德化县工业 用地土地与厂房征收补偿安置 实施意见的通知

各乡镇人民政府，县直有关单位：

《德化县工业用地土地与厂房征收补偿安置实施意见》已经县政府第83次常务会研究同意，现印发给你们，请结合实际抓好贯彻落实。

德化县人民政府办公室

2026年7月10日

（此件主动公开）

德化县工业用地土地与厂房征收 补偿安置实施意见

为规范德化县工业用地土地与厂房征收补偿安置管理，盘活存量土地资产、优化资源配置、提升土地利用效能，支持企业稳健发展，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《福建省土地管理条例》（省人大常委会公告〔十三届〕第七十七号）、《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）、《泉州市国有土地上房屋征收与补偿规定》（泉政规〔2024〕6号）等相关规定，结合德化县发展实际，制定本实施意见。

一、厂房征收补偿方式、适用范围及安置办法

（一）厂房征收补偿方式

1. 企业可自主选择货币补偿、以旧换新、厂票补偿三种方式，也可选择多种方式组合使用。

2. 被征收厂房，需满足产权合法、权属清晰要求，提供不动产权证书、土地出让合同等有效权属证明；权属不清或存在纠纷的，需先厘清权属后再办理补偿手续。

（二）适用范围

德化县城城区规划范围之内。

（三）厂房征收补偿安置办法

1. 货币补偿

由县城建办、项目办及被征收企业分别委托一家具备相应资质的房地产评估机构，对工业用地所处地段的土地、厂房、其他地上建筑物、构筑物、无法搬迁的生产设备以及可搬迁的设备物品搬迁工费等进行综合评估，取上述三家评估机构评估值的均价并经项目领导小组集体研究决定后作为货币补偿金额，并一次性给予补偿。

被征收企业委托评估机构的行为应遵循自愿原则，若企业未委托评估机构开展评估，则视为其主动放弃该委托评估的权利。

2. 以旧换新

被征收厂房的产权面积大于1000平方米，被征收人可遵循“以旧换新”原则，按照产权面积进行等面积调换县国企开发的标准化厂房，新旧厂房土地面积差异按现行基准地价互补。调换面积应符合所选标准化厂房规划报建时的消防单元最小面积标准。调换后剩余的被征收厂房面积，按以下规定处理：1. 若剩余面积不足再次调换所选标准化厂房消防单元最小面积的50%，不予调换，剩余部分按市场综合评估价给予一次性货币补偿；2. 若剩余面积达到上述比例的，可按市场评估价扩购至所选标准化厂房消防单元最小面积。

3. 厂票补偿

厂票安置是指征收厂房时，将厂房征收补偿权益货币量化后，计入厂票面值并发放给被征收人，由被征收人持厂票自行购买符合条件的房源或工业用地实现补偿安置的方式。

(1) 厂票面值

厂票初始面值总额由厂票货币补偿金额、厂票政策性奖励金额和按期签约腾空奖励金额三部分组成，不计利息。

①厂票货币补偿金额。按照上述货币补偿办法，对工业用地所处地段的土地、厂房、其他地上建筑物、构筑物、无法搬迁的生产设备以及可搬迁的设备物品搬迁工费等给予的征收货币补偿金额，即为厂票货币补偿金额。

②厂票政策性奖励金额。即选择使用厂票购买厂票房源，被征收人可额外获得厂票货币补偿金额25%的奖励。

③按期签约腾空奖励金额。在征收公告规定的签约期限内完成签约并经腾空验收合格的被征收人，可享受厂票货币补偿金额15%作为奖励，原则上应分三个及以上时段奖励，具体由项目领导小组结合实际确定。

(2) 厂票发放

①厂票票样由县住建局统一设计，厂票带有唯一识别码，载明被征收人名称、票面金额、征收补偿协议编号等信息，并与征收补偿协议的相关要素信息保持一致。被征收人签订厂票安置征收补偿协议并经腾空验收合格后，由县住建局和项目征收实施单位共同核发厂票。县住建局牵头委托第三方开发或租用数字化厂票应用系统（以下简称“厂票系统”），并进行后期管理和维护，由县陶管会和有关项目指挥部具体操作使用。厂票在厂票系统内采取封闭管理，纸质厂票不得脱离厂票系统独立运行。

②厂票票面金额为被征收厂房货币补偿及奖励金额，可用于购买厂票房源，使用期限为自厂票核发之日起48个月。

(3) 厂票使用

厂票使用范围包括：

①德化县行政区域范围内已办理预售许可、现售备案的新建商品房（包括住宅、商业、办公、车位）、县政府购买的存量商品房等所有未办理网签备案的房源，房源交易以买卖双方自愿为原则。

②县国企及社会资本方开发的可分割销售的标准化厂房（企业自持部分应已建成）；

③参与本县工业用地公开竞价，成交后按出让公告的要求足额将土地出让金缴纳入库，县财政局在资金到位后，会同相关部门对竞得的企业进行持有厂票金额的不计息兑付。

被征收人可使用厂票，一次或多次购买一套或多套厂票房源。厂票只可转让一次，但不得变更用途。

(4) 厂票兑现结算

①被征收人或厂票受让人资金结算。厂票有效期满后，被征收人或厂票受让人未使用厂票或者使用厂票金额不足初始票面价值的，在扣除余下厂票金额中相应的政策性奖励及按期签约腾空奖励金额后在厂票系统申请余额结算。

②开发企业资金结算。

一是房地产开发企业。在办理商品房买卖合同备案时，可将

厂票视同预售款存入商品房预售资金监管专用账户的凭证。备案完成后，在厂票系统申请资金结算（在预售资金监管状态下，按照商品房预售资金监管有关规定，厂票结算资金直接兑付到商品房预售资金监管专用账户）。具体如下：完成商品房买卖合同网签备案之日起12个月内，结算厂票使用面值的40%；完成商品房主体结构封顶后12个月内，结算厂票使用面值30%；房屋验收后12个月内，结算厂票使用面值20%；实物交付后12个月内，结清厂票使用面值。

二是厂房开发企业。按以下流程申请资金结算：完成标准化厂房主体结构封顶后12个月内，结算厂票使用面值50%；标准化厂房验收后12个月内，结算厂票使用面值30%；厂票使用人办理不动产证后12个月内，结清厂票使用面值。

二、工作要求

（一）强化组织领导。各有关部门要高度重视工业厂房征收补偿安置工作，强化组织领导，统筹推进厂票制度实施。县财政局负责统筹保障厂房征收补偿资金和结算等工作；县自然资源局负责实施土地收购、储备以及供应的技术性、辅助性、事务性等工作；县陶管会会同住建局制定厂票补偿相关配套政策，制定实施细则，指导征收实施单位推动开展厂票安置工作及企业规范使用厂票；县工信商务局配合做好企业征收安置工作；项目所在乡镇人民政府作为厂房征收实施单位负责具体项目征收补偿安置实施工作。

（二）夯实前期工作。项目启动前，征收实施单位要开展事前评估论证，落实资金来源，编制征收补偿方案和资金平衡方案，相关工作要以群众自愿为前提，并有充足房源供被征收人选择。

（三）严防债务风险。各项目要根据厂票资金需求，合理安排资金计划，提前筹集资金，确保厂票兑付有明确资金保障。厂票资金要按规定时限结算，严防厂票无法兑付产生债务风险和社会风险。

（四）防范金融风险。厂票实行实名制，作为购买厂票房源结算凭证使用，不具有金融票据抵押、套现、融资功能，不具备金融属性。建立风险预警机制，保障厂票系统安全运行。厂票的核发、使用、结算等纳入厂票系统实行闭环管理，确保全流程可追溯。

（五）强化监督管理。各有关部门各乡镇应严格执行厂票安置相关政策，加强监督管理，不得超出征收补偿政策开具厂票，不得在厂票系统之外核发、开具厂票。县陶管会（园区办）牵头建立可分割销售标准化厂房预售资金监管及销售价格备案机制。对弄虚作假、套取厂票安置资金，或擅自突破政策标准，造成重大影响和损失的，依法依规追究相关单位和人员的责任。县国企开发企业经查实存在弄虚作假、提供不实信息、拒收或变相拒收厂票等行为的，将按规定退出厂票房源，涉嫌违法的，依法予以处理。

三、其他

本实施意见自2026年8月10日起施行，有效期至2029年8月10

日止，由县住建局、自然资源局、财政局、工信商务局、陶管会及项目所在乡镇人民政府依职责解释。本实施意见施行前已发布征收土地预告或厂房征收公告的厂房征收项目，仍按原政策执行。原有持续性、分期建设的已实施项目，以原项目领导小组的研究决定内容为准，并按原项目安征迁方案及补偿标准等继续实施。

县直有关单位：县工信商务局、司法局、财政局、自然资源局、住建局、交通局、农业农村局、林业局、水利局、文旅局、市场监管局、城管执法局、陶管会、金融办，城建集团、文旅集团。

抄送：县委办公室。

人大常委会办公室，县政协办公室。

德化县人民政府办公室

2026年7月10日印发