

德政〔2022〕38号

德化县人民政府关于印发德化县龙门滩镇苏洋工业园及道路等基础设施工程和德化县古洋至苏洋公路工程项目土地及房屋征收安置补偿实施方案的通知

龙门滩镇人民政府，县直有关单位：

为做好德化县龙门滩镇苏洋工业园及道路等基础设施工程和德化县古洋至苏洋公路工程项目土地及房屋征收安置补偿工作，确保项目建设顺利推进，现将《德化县龙门滩镇苏洋工业园及道路等基础设施工程和德化县古洋至苏洋公路工程项目土地及房屋征收安置补偿实施方案》印发给你们，请遵照执行。

德化县人民政府
2022年4月24日

(此件主动公开)

德化县龙门滩镇苏洋工业园及道路等基础设施工程和德化县古洋至苏洋公路工程项目土地及房屋征收安置补偿实施方案

一、总则

(一) 指导思想

为做好德化县龙门滩镇苏洋工业园及道路等基础设施工程和德化县古洋至苏洋公路工程项目土地及房屋征收安置补偿工作，确保项目顺利推进，依法维护被征收单位和个人（以下简称被征收人）的合法利益，妥善做好土地和房屋征收安置补偿工作，本着“以人为本、依法依规、公开透明、和谐稳定”的原则，确保土地和房屋征收安置补偿工作顺利进行。

(二) 法律法规及政策依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号)；
3. 《福建省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》；
4. 《福建省实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>办法》；
5. 《福建省征地补偿和被征地农民社会保障办法》；
6. 《福建省自然资源厅关于做好新土地管理法实施后建设用地报批有关工作的通知》(闽自然资发〔2020〕36 号)；
7. 《泉州市人民政府关于印发泉州市国有土地上房屋征收与补偿暂行规定》；

8.《中共德化县委 德化县人民政府关于印发德化县城区外周边乡镇土地和房屋征收补偿安置实施方案的通知》(德委〔2019〕35号)；

9.相关法律法规及配套政策。

(三)土地和房屋征收工作实行“六公开，两监督”

1.六公开

(1)土地和房屋征收与补偿有关政策公开；

(2)土地和房屋征收与补偿工作程序公开；

(3)被征收的房屋坐落、结构、建筑面积、各种附属物和土地情况公开；

(4)安置地(房)的地段、坐落、户型、层次、面积公开；

(5)被征收人搬迁验收时间、选地(房)顺序号公开；

(6)被征收人的补偿安置情况及房屋搬迁过渡情况公开。

2.两监督

(1)接受有关部门和社会的监督；

(2)接受被征收人的监督。

(四)征收实施单位及征收范围

1.征收范围：具体位置详见项目规划红线图。

2.征收实施单位：德化县龙门滩镇人民政府。

(五)工作职责与任务

1.德化县苏洋工业园及道路等基础设施工程和德化县古洋至苏洋公路项目建设领导小组成员单位和各有关部门要加强领

导，密切配合，扎实推进项目安征迁工作。县直相关单位要各司其职，各负其责，积极配合，主动服务，确保项目开发用地和建设顺利实施。

2. 本项目安征迁工作实行“属地管理、分级负责、任务包干、责任包干、限期完成”原则。乡镇主要领导为项目安征迁工作第一负责人，同时抽调品德端正、作风扎实、工作能力强的干部组成强有力征迁组，确保顺利推进项目安征迁工作。安征迁款项要做到专款专用，要及时做好补偿款的发放工作，确保工程建设“无障碍”施工。

（六）土地和房屋征收补偿安置方式、安置地点

1. 私人住宅

（1）房屋征收补偿安置方式：采取货币补偿、产权调换、安置地安置等三种。同一被征收人只能选择产权调换或安置地安置其中的一种安置方式，不能同时选择产权调换、安置地安置。

（2）产权调换安置房地点：原则上实行就地就近安置的办法，具体位置详见项目规划红线图。

（3）选择安置地的安置地点：具体位置详见项目规划红线图。

2. 被征收祖厝产权人选择产权调换的可析分或共同共有，安置补偿后不得再安排用地建设祖厝。

3. 征收机关、企事业单位房屋按有关规定补偿安置。

4. 征收中涉及军事设施、教堂、寺庙以及文物古迹等房屋的，

依照有关法律、法规的规定补偿安置。

（七）被征收房屋合法手续的认定原则

1. 依照法律法规和政策规定，持有有效土地使用权证及房屋所有权证、不动产权证书的房屋为完全产权。

2. 为照顾被征收人利益，结合历史事实，虽不具有前款有效证件，但在规定期限内完成签订协议并搬迁腾空，被征收房屋具有以下手续之一的，可视为完全产权：

（1）持有解放前相关契证的房屋；

（2）持有“土改”时县级人民政府颁发的土地房屋所有权证记载的房屋；

（3）1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》颁布实施前，经有权机关批准在规定时间内基建的房屋；

（4）1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》颁布实施后1998年12月31日前，原规划区内经县人民政府批准在规定时间内基建的房屋，原规划区外经乡镇人民政府批准在山杂地上按规定时间内基建的房屋；

（5）持有2002年12月31日前县土地清查完成凭据（包括福建省代收行政罚款收据原件）的房屋；

（6）因县政府建设项目用地需要而拆迁安置但未办理权属登记的房屋。

（八）被征收房屋建筑面积的计算方法

已经办理房屋所有权证的被征收房屋，若产权证载明的建筑

物与现状一致的，以产权证载明的建筑面积为准，不再重新测量；若不一致的，按有关规定予以认定。未办理权属登记的被征收房屋，由征收人按规定组织中介测绘机构按国家现行的房产测量规范计算建筑面积。

（九）征收被抵押的房屋依照国家有关担保法律规定执行

（十）房屋权属不清的处理办法

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，必须实行产权调换。征收前，征收人应就征收房屋的有关事项向公证机关办理证据保全。

（十一）奖励措施

被征收人在规定的时间内，完成签订协议并搬迁腾空移交房屋的，给予奖励和优惠；未在规定的时间内完成签订协议并搬迁腾空移交房屋的，一律不予奖励和优惠。

（十二）强制措施

1. 房屋征收部门与被征收人依照本方案的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋和安置地的地点和面积、搬迁费、临时安置费、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。补偿协议签订后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

2. 被征收人在公告的签约期限内未签订补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请县人民政府按照

本方案作出补偿决定，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。

3. 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，征收人依法申请人法院强制执行。

凡被实施强制执行的房屋，不再适应本方案的优惠、奖励办法。

二、房屋征收补偿安置实施办法

(十三) 住宅货币补偿的办法

被征收人在规定的期限内完成签订协议并搬迁腾空，将房屋交付征收人后，由征收人一次性付清征收补偿费。

各类房屋货币补偿标准委托具有相应资质的房地产评估机构按规定评估确定。

(十四) 住产权调换的补偿安置办法

1. 产权调换实行“先签订协议并搬迁腾空，先领取选房顺序号”及“调换相应产权面积”的原则。

按照“先签订协议并搬迁腾空，先领取选房顺序号”原则，在规定的期限内完成签订协议并搬迁腾空移交房屋的当日由征收部门或征收实施单位发给被征收人“搬迁腾空验收证”，被征收人凭“搬迁腾空验收证”以指定时间段或单个工作日为批次公开抓阄方式确定并换取“选房顺序号”（注：多处产权的被征收人以最

后腾空的房屋时间为准)。安置时，被征收人凭“选房顺序号”按顺序在规定时间、指定安置区内选房，否则视为放弃此顺序。

为落实国家保护台、港、澳同胞及华侨权益政策，被征收人的房屋经县侨办、台办确认为台、港、澳同胞及华侨私有房屋的，被征收人在签订协议并搬迁腾空的当日优先于当日或指定时间段其他被征收人取得“选房顺序号”；若同一工作时间内有两户或两户以上房屋完成签订协议并搬迁腾空的，“选房顺序号”以公开抓阄的方式优先确定。

2. 安置房等面积产权调换部分保留被征收房屋原土地使用权类型，扩购部分的土地使用权性质为国有划拨。

3. 产权调换结算办法

(1) 必须以最接近被征收房屋面积(包括奖励和优惠部分)的原则来选择安置房。被征收人仅可安置一套的，原则上其被征收房屋的面积必须达到所选安置房面积的 25%以上；被征收人可选择 2 套及以上的，选房后剩余的被征收房屋面积不足所选安置面积 50%的，不予产权调换，实行货币补偿。安置房面积超过其可产权调换的房屋面积的 15 m²以内(含 15 m²)，按安置房市场价(不含层次差价，下同)的 85%结算，15 m²以上 25 m²以内(含 25 m²)，按安置房市场价的 90%结算，超过 25 m²以上的一律按安置房市场价结算，安置房市场价委托具有相应资质的房地产评估机构进行评估；属住房困难户的，在征收公告规定的时间内签订协议并腾空房屋，经集体研究公示无异议后，按本条款第 4 项执

行，超出可扩购安置面积的按市场价计算。

(2) 被征收人在同一征收范围内有多处房屋被征收的，按累计后的被征收房屋总建筑面积进行补偿安置。

(3) 分户析产原则。选房前以有房产继承权的子女达到法定婚龄为析产户，如未达到法定婚龄的子女应与父母合计立户析产。

(4) 住房困难户的认定：户籍在本乡镇区，其在城区、乡镇区内住房面积（包括亲属父母、子女另有房产的应合并计算）较小的（人均居住面积小于 20 m^2 ）；按人均可扩购的面积和扩购价格进行安置扩购。无偿安置及享受扩购价格的面积，土地使用权类型属行政划拨，享受住房困难户的，不得分户析分安置，住房困难户可扩购的面积和价格详见附件 1。

(5) 选择在总 7 层（含 7 层）以下安置房的被征收人不需缴交楼层层次差价；选择 7 层以上安置房的被征收人应缴交楼层层次差价。安置房楼层层次的确定以自然资源局规划审批的设计图纸为准，层次差价依据〔2010〕77 号县政府会议纪要执行（详见附件 9）。

(6) 征收人或征收实施单位交房时，被征收人应按规定补交超出安置面积的房屋价款和层次差价、住宅专项维修资金给征收人。如被征收人逾期交付款项，应按逾期之日起应付应交款额日千分之三违约金，且征收人或征收实施单位不承担第十八条第二款第 2 项规定的违约责任；被征收人逾期 3 个月未交付款项，

取消全部奖励。

(7) 被征收人应按选房后房屋面积（含扩购部分）缴交住宅专项维修资金，标准按德建〔2007〕110号文件执行（详见附件7）。

(8) 为规范物业管理活动，维护小区住户和物业管理企业的合法权益，改善生活和工作环境，安置户应服从小区物业管理的有关规定并自行缴交物业管理费及住宅专项维修资金等相关费用。

(9) 产权调换安置房装修标准详见附件3。

(十五) 选择安置地的补偿安置办法

1. 选择安置地的安置方式，原则上采用“集中成片、统一规划，加强监管、统一立面设计，自行建设、集中配套”的安置办法。集中安置的安置地由征收人或征收实施单位负责统一征用。

2. 房屋征收补偿标准

(1) 征收住宅房屋建筑物货币补偿标准委托具有相应资质的房地产评估机构评估按规定评估确定。

(2) 被征收房屋建筑占地面積按建筑物外墙及滴水和阳台的垂直投影面積计算，天井、内埕、附属物、雨蓬用地面積不計算建筑占地面積；被征收房屋建筑占地面積，全部由具有相应资质测绘单位按相关规定测量确认。

(3) 征收房屋附属物及其它构筑物不安排安置用地，具体补偿标准详见附件4。

3. 选择安置地的集中统一安置实施办法

(1) 要遵循“一户一宅”的原则，每户（产权人）被征收户最多只能选择两个开间（约 $54 \times 2 = 108\text{m}^2$ 占地面积、包括出挑和阳台的投影面积）的安置用地，剩余的安置用地由征收单位回购。

(2) 安置地分户安置原则。安置户选地前不可析分，选地后可过户给有房产继承权的子女法定婚龄户，父母与其中一子女法定婚龄户合户。

(3) 安置地的建筑占地面积按被征收合法建筑占地面积的 75% 进行安置。

(4) 被征收人可安置建筑占地面积不足一个开间一半的，不安排安置用地，只能选择产权调换补偿安置，等于或超过一半的可扩购至一开间。

①在提前时间内被征收人完成房屋（包括祖厝）、附属物的确认、签订协议及腾空交付验收合格，完成耕地、林地测量、面积确认、地表青苗清理并签定协议，在公告规定的时间内完成坟墓迁移的，可扩购的安置地按 1900 元/ m^2 标准执行，回购的安置地按 2000 元/ m^2 标准执行；②在规定时间内被征收人完成房屋（包括祖厝）、附属物的确认、签订协议及腾空交付验收合格，完成耕地、林地测量、面积确认、地表青苗清理并签定协议，在公告规定的时间内完成坟墓迁移的，可扩购的安置地按 2000 元/ m^2 标准执行，回购的安置地按 1900 元/ m^2 标准执行。

(5) 按照“先签订协议并搬迁腾空的先领取选择安置地顺序号”的原则，在规定期限内完成签订协议并搬迁腾空移交房屋的当日由征收人或征收实施单位发给被征收人“搬迁腾空验收证”，被征收人凭“搬迁腾空验收证”（注：多处产权的被征收人以最后腾空的房屋时间为准）以指定的时间段或单个工作日为批次公开抓阄方式确定并换取“选择安置地顺序号”。安置时，被征收人凭“选择安置地顺序号”按顺序在规定时间、指定安置区内选地，否则视为放弃此顺序。

为落实国家保护台、港、澳同胞及华侨权益政策，被征收人的房屋经县侨办、台办确认为台、港、澳同胞及华侨私有房屋的，被征收人在签订协议并搬迁腾空的当日优先于当日或指定时间段内其他被征收人取得“选择安置地顺序号”；若同一工作时间内台、港、澳同胞及华侨有两户或两户以上房屋完成签订协议并搬迁腾空的，“选择安置地顺序号”以公开抓阄的方式优先确定。

(6) 同一被征收人在同一征收范围内有多处房屋被征收的，按累计后的被征收房屋（包括祖厝）产权面积合并安置。

(7) 安置地规划建设方案由征收实施单位统一规划，各房屋产权人根据征收实施单位提供的立面方案和主体设计指导意见，以幢为单位自行委托有资质的设计单位进行地质勘察、施工图纸设计，并办理施工图设计文件审查，费用自理；办理施工许可并委托有资质的施工单位进行施工，依法接受有关部门质量安全监督。

4. 被征收人的建房手续由被征收人自行办理。办理建房手续规费属于新建房屋建筑面积与被征收房屋建筑面积等面积部分由征收单位承担；属于被征收人新建房屋建筑面积超过被征收房屋建筑面积的，按有关部门规定的标准在签订供地协议时缴纳；有关税收按新建房屋总建筑面积由被征收人按规定全额缴纳。

5. 电力配套由征收实施单位统一实施，但新建房屋建筑面积超过被征收房屋建筑面积部分的电力配套费用由被征收人承担。

6. 安置地的土地使用权性质。属于新建房屋建筑面积与被征收房屋建筑面积等面积部分按原土地使用权性质；属于新建房屋建筑面积超过被征收房屋建筑面积部分，按规定缴纳有关税费后以划拨方式办理手续。

(十六) 房屋周边空地超出建筑占地1倍以上部分的土地按60元/ m^2 征收标准补偿，1倍以内的不予补偿。

(十七) 其它附着物及私有地下室的征收补偿安置办法

1. 征收临时搭盖、附属建筑物、构筑物等地上附着物一律按货币补偿，补偿标准见附件4。

2. 选择产权调换和安置地的有线电视、电话（宽带移机）、自来水、供电、空调的迁移费用按两次包干给予补偿，选择货币补偿的按一次包干给予补偿，补偿标准见附件4。

3. 私有地下室的补偿办法。有合法权属来源的私有地下室和车库，一律按评估价进行货币补偿；无合法权属来源的私有地下室和车库，按附属物补偿标准给予货币补偿。

(十八) 住宅用房搬迁过渡补助办法

1. 选择货币补偿的

根据附件 2 标准一次性发给被征收人一次搬迁补助费。

2. 选择产权调换的

(1) 搬迁补助费：根据附件 2 标准一次性发给被征收人两次搬迁补助费。

(2) 过渡期限及方式

① 搬迁过渡期限：自签订征收补偿安置协议并搬迁腾空验收通过之日起 36 个月以内。

② 搬迁过渡方式：被征收人领取临时过渡补助费自行过渡，按附件 2 标准先发给 24 个月的临时过渡补助费，第 25 个月起按实际过渡月数支付。

③ 临时过渡时间计算：过渡时间自被征收人完成签订协议并搬迁腾空验收通过之日起算起，至征收人通知交房之日止，再按原标准发三个月临时过渡补助费。属征收人的责任，造成过渡期限超出 36 个月，从逾期之日起，征收人应每月双倍付给临时过渡补助费。

3. 选择安置地的

(1) 搬迁补助费：根据附件 2 标准一次性发给被征收人两次搬迁补助费。

(2) 过渡期限及方式

① 搬迁过渡期限：自签订征收补偿安置协议并搬迁腾空验收

通过之日起 36 个月以内。

②搬迁过渡方式：征收私有房屋由被征收人自行解决过渡房，过渡补助费补偿标准按附件 2 先发给 24 个月的临时过渡补助费，第 25 个月起按实际过渡月数支付。

③临时过渡时间计算：过渡时间自被征收人完成签订协议并搬迁腾空验收通过之日起算至供地日后 6 个月止（以供地公告为准）。属征收人的责任，造成过渡期限超出 36 个月，从逾期之日起，征收人应每月双倍付给临时过渡补助费。

（十九）电力、通讯、供水、供气设施迁移

需动迁的电力、供水、供气、通信、广电、地下光缆等设施由权属单位按规定的时间内自行迁移，迁移费用自理。

（二十）企业厂房、仓库等建筑物及设备征收补偿标准

根据《德化县人民政府关于印发德化县土地收购储备管理规定的通知》（德政〔2016〕288 号），企业厂房、仓库、农业设施等土地收购，由有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、构筑物及无法搬迁的生产设备等进行综合评估后，提交项目领导小组集体研究决定，一次性给予收购补偿。

（二十一）房屋被征收后，土地使用权同时收回，被征收房屋及附属物的建筑材料归征收单位所有。

三、土地征收补偿办法

（二十二）土地征收补偿标准

征收耕地、园地、林地等土地，补偿标准按《德化县人民政府关于实施德化县征地区片综合地价的通知》（德政〔2017〕64号文）规定的标准执行，另加上青苗、林木青苗补偿费1000元/亩，果园整畦费1500元/亩。

（二十三）其他地上物补偿

1. 征收果树及名贵树种补偿标准详见附件5、附件6。
2. 黄花菜、西瓜：3000元/亩；生姜、淮山、草莓：3000-5000元/亩；如有其它特殊附着物以个案形式处理。
3. 坟墓：
 - (1) 迁移方式：有集中迁墓区的，统一迁到集中迁墓区；没集中迁墓区的，一律采取火化处理；
 - (2) 大宗族墓（10代、200户、1000人以上）6000元/座，小宗族墓（5代、20户、200人以上）4000元/座；
 - (3) 水泥、灰石墓3000元/座；土墓1500元/座；
 - (4) 尸骨罐按个补偿：300元/个；
 - (5) 无主坟墓500元/座。
4. 饮水设施：
 - (1) 简易水井500元/个；砖砌粉刷或石砌水井200元/ m^3 。
 - (2) 蓄水池：200元/ m^3 ；不足 $1m^3$ 按 $1m^3$ 计算。
 - (3) “人饮工程”补偿标准详见附件8。
5. 土地征收协议签定后，被征收土地应按时交付使用。对于在土地和房屋征收协商期间抢种的林木、果树和抢建的地面上附着

物不予补偿。

四、优惠、奖励办法

(二十四) 被征收人在规定或提前的时间内，完成签订协议并搬迁腾空的，给予下列优惠或奖励：

“提前时间” “规定时间”以德化县龙门滩镇苏洋工业园及道路等基础设施工程和德化县古洋至苏洋公路工程项目建设领导小组发布的公告为准。

1. 面积奖励：

(1) 私人合法建筑选择产权调换和货币补偿的优惠或奖励：

①平屋、总二层房屋外墙至滴水线的水平投影面积部分按50%计算补偿安置面积。

②平屋的天井按 50%计算补偿安置面积（必须是房屋四周围合的平屋天井）。

③利用坡屋顶空间作阁楼的（与主体房屋同时建造），其楼层高度在 2.2m（含 2.2m）以上按 100%计算面积，2.2m 以下至 1.6m 之间按 50%计算面积，1.6 m 以下按附属物进行补偿）。

④通往屋面的风楼、屋面梯间（与主体房屋同时建造），其楼层高度低于 2.2m（不含 2.2m）的，不计算建筑面积，按附属物给予补偿；层高超过 2.2m（含 2.2m）的，可计算征收建筑面积。

⑤祖祠堂、公妈厅层高超过 6m（含 6m，层高指坡屋面与墙体接触最低点高度）的，面积按 2 倍计算。

⑥被征收房屋属平房或只建一层的，按被征收房屋的面积

(不含奖励增加面积部分)给予增加 30%的补偿安置面积; 总二层的按被征收房屋的面积(不含奖励增加面积部分)给予增加 20%的补偿安置面积; 总三层及三层以上的不予增加补偿安置面积。

(2) 私人合法建筑选择安置地的优惠或奖励:

① 占地面积:

在提前时间内签订征收补偿安置协议、完成房屋搬迁腾空交付验收合格的, 选择第一排的安置地安置面积按被征收合法建筑占地面积的 80%确定; 选择第一排以外的安置地安置面积按被征收合法建筑占地面积的 100%确定。

在规定时间内签订征收补偿安置协议、完成房屋搬迁腾空交付验收合格的, 选择第一排的安置地安置面积不予奖励, 按 75%确定; 选择第一排以外的安置地安置面积按被征收合法建筑占地面积的 90%给予确定。

② 建筑面积:

在提前时间内签订征收补偿安置协议、完成房屋搬迁腾空交付验收合格的, 其建筑面积的优惠或奖励奖励标准参照选择产权调换和货币补偿的优惠或奖励(见本条第一款第 1 项)。

2. 货币奖励:

整座(幢)在提前时间内签订征收补偿安置协议、完成房屋搬迁腾空交付验收合格的, 按确认被征收合法房屋面积(不包括奖励面积)奖励 150 元/ m^2 , 否则不予奖励。

(二十五) 征收违法(章)建筑, 原则上参照城区违法(章)

建筑处理办法执行。

五、其他事项

(二十六) 被征收人对房屋、土地权属有争议的，由所在乡镇、村协调解决，相关部门应给予积极配合，不得影响项目建设实施。

(二十七) 地类参照全国第一次和第二次农村土地调查成果，并结合现状认定。

(二十八) 从本《方案》发布之日起，被确定征收的房屋，任何人不得毁坏或拆走建筑物及其附属设施，否则，征收人可根据被拆走或毁坏的程度相应减少补偿费。征收范围确定后任何被征收单位和个人进行抢修、抢建、扩建、改建以及抢种的多年生植物，一律不予补偿。

(二十九) 故意扰乱征收工作秩序，煽动闹事，损坏和哄抢财物，强占房屋，妨碍征收工作人员执行公务的，由公安机关依照治安管理处罚法依法处理；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

(三十) 被征收土地的地上青苗物和被征收房屋建筑物、附着物等都归征收人所有。房屋、厂房被征收后，土地使用权同时收回。任何单位和个人不得私自拆除、损坏和出卖。否则，应照价赔偿，并追究相关法律责任。

六、附则

(三十一) 本方案未尽事宜按相关法律、法规执行。

(三十二) 本方案解释权归德化县龙门滩苏洋工业园及道路等基础设施工程和德化县古洋至苏洋公路工程项目建设领导小组。

(三十三) 本实施方案自发文之日起实施。

- 附件： 1. 乡镇住房困难户可扩购面积和价格
2. 房屋搬迁补助费和临时过渡补助费标准
3. 产权调换安置房装修标准
4. 附属物等项目补偿标准
5. 果树补偿标准
6. 名贵树种补偿标准
7. 住宅物业专项维修资金收取标准
8. “人饮工程” 补偿标准
9. 安置房楼层层次差价表
10. 违法（章）建筑处理办法

附件 1

乡镇住房困难户可扩购面积和价格

人均可扩购面积	人均扩购建筑面积	扩购价格
不足 20m ² 的， 可扩购至 20m ²	20m ² 以内部分	免费
人均建筑面积不足 30m ² 的， 可扩购至 30m ²	20 以上-30m ² 部分	1500 元/m ²
人均建筑面积不足 40m ² 的， 可扩购至 40m ²	30 以上-40m ² 部分	2500 元/m ²

附件 2

房屋搬迁补助费和临时过渡补助费标准

项目	搬迁补助费（元/m ² ·次）		临时过渡补助费（元/m ² ·月）
	住宅	营业性店面	
标准	3	3	6

附件 3

产权调换安置房装修标准

项目	装修标准
外部及公共部分装修标准	外墙按统一规划设计进行装修，外墙铝合金窗，屋面配设防水隔热；楼梯间墙体涂料饰面、地面水泥抹面、不锈钢扶手。
内装修标准	套房内初装修： (1) 内墙砌筑及水泥砂浆打底； (2) 总入户门统一安装防盗门。室内分户门、楼地面、卫生间、厨房等由用户自行安装、装修； (3) 自来水或山泉水、供电、电话、有线电视管道线路到户（指总入户门内），入户费由用户自理。自来水入户水表及表后工料费和电话、有线电视迁移费及材料费由用户自理。

附件 4

附属物等项目补偿标准

项目	计算单位	单价(元)	说明
树木	棵	80	一般树木高 5 米以上
		50	一般树木高 2-5 米
毛竹	根	10	
绿竹	丛	40	
围墙	m ³	250	石体
		300	砖体
		150	土体
		200	土石混
灶	m	500	
厕所	m ²	80-300	土木 200 元/m ² 、砖木 250 元/m ² 、砖混 300 元/m ² 、水泥瓦 100 元/m ² 、油毡 80 元/m ² (均指室外厕所)
鱼池	亩	1500	
牛(猪)舍	m ²	200 - 300	土木 200 元/m ² 、砖木 250 元/m ² 、砖混 300 元/m ²
煤、柴间 及其它构 筑物、搭 盖等	m ²	300	砖混土结构
		250	砖木结构
		200	主架机砖(空心砖), 屋面铁皮
		150	主架机砖(空心砖)屋面为油毛毡(木棉瓦)
		100	主架竹(木), 屋面为油毛毡(木棉瓦)
风楼	m ²	100-300	砖木 250 元/m ² 、砖混 300 元/m ² 、土木 200 元/m ² 油毡 100 元/m ² 、水泥瓦 150 元/m ²
阁楼			
屋面梯间			
庭埕	m ²	40-80	庭埕是指围墙内的埕地, 即土埕 40 元/m ² 、砖埕 60 元/m ² 、水泥埕、石埕 80 元/m ² 、
花坛	m ²	200-300	水泥砂浆抹面 200 元/m ² 、贴瓷砖 300 元/m ²
空调移机	台	150	
电话移机	部	158	包括宽带迁移费
有线电视	部	100	
供电电表	个	80	
自来水表	个	100	
窑炉	m ³	1000 元	
搅土池	m ³	200	
水碓 (含水 车、车碓、 碓臼等)	一拖一	12000	以一个水车带动一个碓头为一拖一, 一个水车 带动二个碓头为一拖二依此类推。
	一拖二	15000	
	一拖三	18000	
	一拖四	21000	
	一拖五	24000	
	一拖六	27000	
	一拖七	30000	
	一拖八	33000	

附件 5

果树补偿标准

果茶品种	补偿标准			
	盛产	初产	未产	苗木
板栗、梨	500 元 / 棵	200 元 / 棵	50 元 / 棵	10 元 / 棵
柿	200 元 / 棵	100 元 / 棵	50 元 / 棵	10 元 / 棵
桃、李	300 元 / 棵	200 元 / 棵	100 元 / 棵	10 元 / 棵
柑桔类	400 元 / 棵	250 元 / 棵	50 元 / 棵	10 元 / 棵
枇杷、酸梅、杨梅、	100 元 / 棵	50 元 / 棵	30 元 / 棵	10 元 / 棵
茶 树	铁观音	12000 元 / 亩	7000 元 / 亩	5000 元 / 亩
	佛手	10000 元 / 亩	6000 元 / 亩	4500 元 / 亩
	毛蟹等	8000 元 / 亩	5000 元 / 亩	4000 元 / 亩
油 茶	普通	200 元 / 株	100 元 / 株	40 元 / 株
	大油茶	250 元 / 株	150 元 / 株	50 元 / 株
油桐	150 元 / 株	100 元 / 株	50 元 / 株	10 元 / 株
苗圃	6000 元 / 亩，只补偿移植费用			

- 注：1、此补偿标准包括挖穴、定植、管理等费用。
 2、盛产树指种植 6 年以上，管理水平较高，有较高经济产量。
 3、初产树指种植 3 年以上，管理水平一般，有部分经济产量。
 4、未产树指种植 1-3 年，管理水平一般、未投产。
 5、苗木指种植 1 年以内。
 6、成片果园定植规格每亩最高不得超过 70 株。
 7、成片油茶定植规格每亩最高不得超过 110 株

附件 6

名贵树种补偿标准

单位：元

名称	单位	补偿标准			
		大	中	小	苗
桂花树	棵	300 (胸径 21cm 以上)	150 (胸径 11—20cm)	30 (胸径 4—10cm)	10
茶花树	棵	500 (地径 13cm 以上)	250 (地径 7—12cm)	100 (地径 3—6cm)	10
樱花树	棵	500 (地径 11cm 以上)	250 (地径 7—10cm)	100 (地径 3—6cm)	10
罗汉松	棵	500 (胸径 21cm 以上)	300 (胸径 11—20cm)	150 (胸径 4—10cm)	10
樟树	棵	1000 (胸径 31cm 以上)	500 (胸径 21—30cm)	100 (胸径 10—20cm)	10
红豆杉	棵	2000 (胸径 31cm 以上)	700 (胸径 15—30cm)	150 (胸径 5—14cm)	20
其它名贵树种	棵	500 (胸径 31cm 以上)	250 (胸径 15—30cm)	100 (胸径 5—14cm)	10

备注：胸径大于 40cm 以上的另行研究。

附件 7

住宅物业专项维修资金收取标准

项 目	缴交标准 (元/m ²)
别墅	50
不带电梯的房屋	20
带电梯的房屋 (总层数≤10 层)	25
带电梯的房屋 (10 层 < 总层数≤20 层 =	30
带电梯的房屋 (20 层 < 总层数≤35 层 =	40
带电梯的房屋 (总层数 > 35 层)	70
地下室 (按车位面积)	25

附件 8

“人饮工程”补偿标准

镀锌钢管 (元/m)		塑料管 (元/m)	
型号	标准	型号	标准
4 分	6.86	4 分	5.3
6 分	8.35	6 分	5.7
1 寸	11.50	1 寸	7.2
1.5 寸	14.36	1.5 寸	11.6
2 寸	22.10	2 寸	16
3 寸	36.8	3 寸	26
		4 寸	33
		直径 300	80

另加水管埋设工资：1.5 元/m。

附件 9

安置房楼层层次差价表

安置房类别	房屋层数	层次	层次差价 (元/m ²)
安置房 1	带电梯 12 层房屋	1-7 层	不加层次差价
		8-9 层	每层+50
		10-11 层	每层+40
		12 层	+0
安置房 2	带电梯 15 层房屋	1-7 层	不加层次差
		8-9 层	每层+50
		10-11 层	每层+40
		12-13 层	每层+30
		14 层	每层+20
		15 层	+0
安置房 3	带电梯 18 层房屋	1-7 层	不加层次差
		8 层	每层+40
		9-10 层	每层+50
		11-12 层	每层+40
		13-14 层	每层+30
		15-16 层	每层+20
		17 层	每层+10

		18 层	+0
安置房 4	带电梯 24 层房屋	1-7 层	不加层次差
		8-9 层	每层+30
		10-11 层	每层+40
		12-13 层	每层+50
		14-15 层	每层+40
		16-17 层	每层+30
		18-19 层	每层+20
		20-23 层	每层+10
		24 层	+0
安置房 5	带电梯 30 层房屋	1-7 层	不加层次差
		8 层	每层+10
		9-10 层	每层+20
		11-12 层	每层+30
		13-14 层	每层+40
		15-16 层	每层+50
		17-18 层	每层+40
		19-20 层	每层+30
		21-22 层	每层+20
		23-29 层	每层+10
		30 层	+0
安置房 6	带电梯 32 层房屋	1-7 层	不加层次差
		8-9 层	每层+10
		10-11 层	每层+20
		12-13 层	每层+30
		14-15 层	每层+40
		16-17 层	每层+50
		18-19 层	每层+40
		20-21 层	每层+30
		22-23 层	每层+20
		24-31 层	每层+10
		32 层	+0

注：以上层次差价由低层到高层累加计算，如遇以上不同层次房屋，1-7 层不计算层次差，最后一层层次差与倒数第二层相同，以中间两层（如 24、25 层房屋中间两层为 12-13 层，30、31 层房屋为 15-16 层）加层次差 50 元为标准，层次差分别向高层和低层每两层减 10 元，直至层次差为 10 元时不再调整，以此类推。

附件 10

违法（章）建筑处理办法

建设时间 处理办法	项目 无审批手续的	土地手续和建筑手续合法审批，但超时间违法建设的	土地手续合法、建筑物部分不合法	土地手续经镇政府审核，但未经县批准
“土改”至 1982.4.30	按 100% 补偿	按合法确认		
1982.5.1-1986.12.31	按 50% 补偿	按 95% 补偿	按 50% 补偿	按 70% 补偿（大队已审核）
1987.1.1-1996.4.1	按 35% 补偿	按 90% 补偿	按 35% 补偿	按 50% 补偿
1996.4.2-2000.7.21	按 15% 补偿	按 85% 补偿	按 15% 补偿	按 40% 补偿
2000.7.21 以后	不予安置补偿	不予安置补偿	不予安置补偿	

备注：

1. 处理基本原则：①合法建筑的补偿从优，违法的从严；
②2000 年 7 月 21 日后违法的从严，1986 年 12 月 31 日《土地管理法》实施前灵活处理。

2. 以上处理办法中除按合法确认外一概不享受任何奖励。

3. 1982 年 5 月 1 日为国务院《村镇建房用地管理条例》颁布实施时间。

4. 1987 年 1 月 1 日为《土地管理法》实施开始时间。

5. 1996 年 4 月 2 日为我县违法用地大清理截止时间。

6. 2000 年 7 月 21 日为我县停止审批县城规划区内个人建住宅的时间。

县直有关单位：县发展和改革局、财政局、自然资源局、住房和城乡建设局、林业局、陶瓷产业园区管理委员会、行政服务中心。

抄送：县委办公室。

县人大常委会办公室，县政协办公室，县监委。

德化县人民政府办公室

2022年4月24日印发