

德政〔2023〕19号

德化县人民政府土地和房屋征收决定书

因德化县城城区大外环路盖德至英山段（含大坂连接线）项目建设需要，现决定征收下列范围内的土地和房屋，土地和房屋征收部门应按照《中华人民共和国土地管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《福建省土地管理条例》、《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》、《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》、《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的通知》、《德化县人民政府关于印发德化县城城区大外环路盖德至英山段（含大坂连接线）项目土地和房屋征收补偿安置实施方案的

通知》等有关规定开展土地和房屋征收与补偿工作，保护被征收人的合法权益，征收范围内的单位和个人应积极配合做好土地和房屋征收工作。

一、征收范围：主线盖德至英山段，起点在盖德动车站，终点在大坂村与大坂连接线相交；大坂连接线起点接现状南三环路，终点与厦沙高速德化收费站衔接，具体位置详见《德化县城城区大外环路盖德至英山段（含大坂连接线）项目用地勘察定界图》。

二、土地和房屋征收主体：德化县人民政府。

三、征收实施单位：德化县龙浔镇人民政府、德化县盖德镇人民政府。

四、房屋签约和腾空期限：

签订征收房屋安置补偿协议并房屋腾空验收合格期限：自2023年2月25日至4月30日24时止（其中，在2023年2月25日零时起至3月31日24时止期间的视为按规定时间内提前签订征收房屋安置补偿协议并房屋腾空验收合格期限；2023年4月1日零时起至4月30日24时为按时签订征收房屋安置补偿协议并房屋腾空验收合格期限）。超过2023年5月1日零时起签订征收房屋安置补偿协议签订并房屋腾空验收的视为逾期。

在2023年3月31日24时前签订征收房屋安置补偿协议并房屋腾空验收合格的，享受该项目征收补偿安置方案规定的全部奖励政策。

五、房屋征收补偿方案：详见附件。

特此决定

附件：德化县城大外环路盖德至英山段（含大坂连接线）
项目土地和房屋征收补偿安置实施方案

德化县人民政府

2023年2月23日

（此件主动公开）

附件

德化县城区大外环路盖德至英山段 (含大坂连接线)项目土地和房屋 征收补偿安置实施方案

一、总则

(一) 指导思想

为维护公共利益,保障被征收房屋所有权人的合法权益,妥善做好土地和房屋征收的补偿安置工作,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与补偿工作顺利进行。

(二) 适用范围

德化县城区大外环路盖德至英山段(含大坂连接线)项目。

(三) 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. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第743号);
4. 《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);

5. 《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉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. 《中共德化县委 德化县人民政府关于印发德化县城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）；

8. 相关法律、法规及配套政策。

（四）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。

（五）土地和房屋征收主体及征收范围

1. 本方案土地和房屋征收主体为德化县人民政府。

2.征收范围：德化县城城区大外环路盖德至英山段（含大坂连接线）项目，用地红线范围内的土地、房屋等（具体范围以规划红线图为准）。

3.征收实施单位：龙浔镇人民政府、盖德镇人民政府。

（六）土地和房屋征收补偿安置方式、安置地点

1.被征收人住宅。

（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）产权调换安置房地产地点：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，征收人应就被征收房屋的有关事项向公证机关办理证据保全。

（十一）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的义务的，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，征收人依法申请人民法院强制执行。

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由指挥部办公室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）住宅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“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。

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，安置房市场价由指挥部办公室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 m²）；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，不得析分，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无需缴交楼层层次差价；选择 7 层以上安置房的被征收人应交楼层层次差价。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，应按逾期之日起承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 3 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：本项目安置地规划建设封闭式安置区，安置地安排在大坂连接线北侧（现大坂村 7 组官田洋及下洋位置），安置地由征收实施单位负责统一征用，由县陶瓷管委会组织规划设计统一建设（层数为 3.5 层并限制建筑高度，不再由安置户自行建设），建设成本另行公布。

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由指挥部办公室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积按建筑物外墙及滴水和阳台的垂直投影面积计算，天井、内埕、附属物、雨蓬用地面积不计算建筑占地面积；被征收房屋建筑占地面积，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。扩购或回购的安置地价格委托具有相应资质的房地产评估机构评估确定。

（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。

4. 被征收人的建房手续由县陶瓷管委会统一办理。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，其中土地出让金的缴纳，在办理不动产权证书时按照德化县人民政府公布的现行基准地价文件规定标准，根据被征收人安置地所处的地级全额缴纳；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，按规定缴纳土地出让金后办理出让手续。

(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/m²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. 搬迁补助费：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。选择产权调换的，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

征收私有房屋由被征收人自行解决过渡房，过渡补助费按

“附件 2”标准先发给 12 个月的临时过渡补助费，第 13 个月起按实际过渡月数支付。被征收人搬迁补助费按被征收合法房屋建筑面积 3 元/m² 一次性发给被征收人两次搬迁补助费。

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算起至统一建设安置地建筑物一层地面零点标高止（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）店面认定和补偿安置办法

1. 经营性店面以城乡规划主管部门批准的合法有效文件为依据，按其批准面积或产权登记面积进行产权调换补偿安置。

2. 选择货币补偿的，由指挥部办公室委托具有相应资质的房地产评估机构评估。

3. 选择产权调换的，同一地段实行“先签订协议并搬迁腾空，先领取选房顺序号”和“调换相应产权面积、差价互补”的原则安置。被征收人有多处店面的，按累计后的总建筑面积进行产权调换，超过应安置面积的部分按交房时同地段的商品店面市场价结算补交房价款。

4. 选择产权调换的，旧店面调换新店面被征收人应补交差价 800 元/m²。

5. 经营性店面面积的认定，除经城乡规划主管部门批准的合法有效文件载明的外，框架、砖混、土木结构的，按城市或公路

主干道临街底层第一自然间的建筑面积计算;进深不足 8m 的按实际进深计算面积,超过 8m 的按 8m 计算面积,其余部分面积按住宅进行安置补偿。

6.若店面的产权为多人共有的,按多人共有产权予以安置,不得拆分再进行安置。

(二十)店面过渡及停业、停产补助办法

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.产权调换

(1)营业性店面搬迁补助费:根据“附件 2”标准一次性发给被征收人两次搬迁补助费。

(2)店面的停业、停产补助:根据合法面积,按每月 30 元/m²计算,一次性给予 6 个月的停业、停产补助费。

(二十一)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。

(二十二)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,提交指挥部集体研究决定,一次性给予收购补偿。

(二十三) 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

(二十四) 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）规定的标准执行。

1. 水田：40000 元/亩，加上 1000 元/亩的青苗补偿费。

2. 果园地：每亩=水田*0.37=14800 元/亩，加上整畦费 1500 元/亩，再加上果树补偿费。

3. 林地：经济林=水田*0.37=14800 元/亩，非经济林=水田*0.24=9600 元/亩，加上 1000 元/亩的林木青苗补偿费。

(二十五) 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. 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。

3. 饮水设施:

(1) 简易水井 500 元/个; 砖砌粉刷或石砌水井 200 元/m³。

(2) 蓄水池: 200 元/m³; 不足 1m³ 按 1m³ 计算。

(3) “人饮工程”补偿标准详见附件 8。

4. 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、果树和抢建的地面附着物不予补偿。

四、优惠、奖励办法

(二十六) 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:

“规定时间”以德化县城区大外环路盖德至英山段项目指挥部发布的公告为准。

“规定时间内提前”指在规定时间内提前 1 个月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。

1. 面积奖励:

(1) 被征收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 50%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 30%的补偿安置面积; 总三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 10%的补偿安置面积; 三层以上的不予增加补偿安置面积。

⑦被确认是店面的, 不论是产权调换或者是货币补偿, 一律不给予增加补偿安置面积奖励。

(2) 被征收人合法建筑选择安置地的优惠或奖励:

在规定时间内提前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, 选择安置地安置的可在原有 3.5 层的基础上增加一层, 按成本价扩购。

2. 货币奖励:

(1) 选择安置地、产权调换、货币补偿的, 按确认被征收合法房屋面积(不包括奖励面积) 或店面面积 150 元/m² 给予奖励。

(2) 选择产权调换的, 认定为店面的旧店面等面积调换新店面, 差价给予减免 80%。

(3) 对未经批准擅自将沿城市或公路非主干道具有合法手续的住宅一层改为营业性用房的, 按临时经营性面积 30 元/m² 月计算, 一次性给予 6 个月的停产、停业补助 (经营性面积以底层第一自然间的建筑面积计算), 但不按店面补偿安置。

3. 店面认定奖励:

对历史原因存在的沿城市或公路主干道具有合法手续的住宅一层改为经营性店面的, 且在征收时同时具备以下四个条件的, 被征收人应根据德化县人民政府公布的基准地价文件规定标准, 按被征收人选择商业店面所处地段商服用地级别价按规定的比例补交土地出让金后, 可按店面给予产权调换或货币补偿安置:

- (1) 具有店面门面结构特征;
- (2) 至今连续 5 年正常经营;
- (3) 至今连续 5 年持有有效工商营业执照;
- (4) 至今连续 5 年持有有效税务登记证并依法纳税。

(二十七) 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。

(二十八) 超过规定的时间 15 日内完成签订房屋征收补偿安置协议并搬迁腾空交付验收的, 违法违章建筑物一律不予安置和补偿, 本方案第二十六条第二款第 1 项规定的货币奖励只按 50 元/m² 给予奖励; 再超过规定的时间 15 日后未签订房屋征收补偿

安置协议并搬迁腾空交付验收的,或被申请法院执行的房屋均不适用本征收方案所有的优惠或奖励措施。

五、附则

(二十九) 涉及集体土地上房屋的征收补偿, 应先按程序把集体土地转为国有土地后, 按国有土地上房屋的征收补偿办法执行。

(三十) 本方案未尽事宜按相关法律、法规执行。

(三十一) 本方案解释权归德化县自然资源局、德化县住房和城乡建设局。

(三十二) 本实施方案适用德化县城城区大外环路盖德至英山段(含大坂连接线)征安迁项目, 于发文之日起实施。

- 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. 无法确认为合法建筑的房屋处理办法

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	住宅
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、厨房间等由用户自行安装、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	
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、葡萄等杂果类		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	0.30 元 / 棵
	佛手	10000 元 / 亩	6000 元 / 亩	4500 元 / 亩	0.25 元 / 棵
	毛蟹等	8000 元 / 亩	5000 元 / 亩	4000 元 / 亩	0.20 元 / 棵
油 茶	普通	200 元 / 株	100 元 / 株	40 元 / 株	10 元 / 株
	大油茶	250 元 / 株	150 元 / 株	50 元 / 株	10 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
安置房 3	带电梯 18 层房屋	15 层	+0
		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

无法确认为合法建筑的房屋处理办法

项目 处理办法 建设时间		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
城关中心区 38 平方公里以内	1996. 4. 2-2000. 7. 21	按 15%补偿	按 85%补偿	按 15%补偿	按 40%补偿
城关中心区 38 平方公里以外 140 平方公里内	1996. 4. 2-2010. 4. 17	按 15%补偿	按 85%补偿	按 15%补偿	按 40%补偿
城关中心区 38 平方公里以内 2000 年 7 月 21 日以后建设的不予安置补偿					
城关中心区 38 平方公里以外 140 平方公里内 2010 年 4 月 17 日以后建设的不予安置补偿					

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；
7. 2010 年 4 月 17 日为我县加强县城规划区规划管理的（德政〔2010〕62 号）实施时间。

