

德政〔2025〕96号

德化县人民政府土地和房屋征收决定书

因德化县驾云亭公园扩建项目（二期）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规定的通知》《德化县人民政府关于印发德化县驾云亭公园扩建项目（二期）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：东至浔北路，北至浔北路，西至瓷都酒店皇家楼、南至浔溪绿道(具体范围以规划红线图为准)。

二、土地征收部门：德化县人民政府。

三、房屋征收部门：德化县住房和城乡建设局，电话：23522774。

四、土地和房屋征收实施单位：德化县浔中镇人民政府，现场办公地址：浔中镇凤凰新城四号楼2楼。

五、房屋签约和腾空期限：

1. 房屋征收安置补偿协议签约期限：自2025年9月1日至9月30日24时止。超过以上期限签约的视为逾期。

2. 房屋腾空期限：在2025年10月31日24时前腾空房屋交付验收合格的为按期腾空期限，超过以上期限腾空房屋的视为逾期。

在上述规定的签约期限内签订房屋征收安置补偿协议并按期腾空房屋交付验收合格的，方能享受该项目征收补偿安置方案规定的全部奖励政策。

六、房屋征收补偿方案：详见附件。

特此决定。

附件：德化县驾云亭公园扩建项目（二期）土地和房屋征收
补偿安置实施方案

德化县人民政府

2025 年 7 月 18 日

（此件主动公开）

附件

德化县驾云亭公园扩建项目（二期） 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，确保德化县驾云亭公园扩建项目（二期）土地和房屋征收、补偿与安置工作顺利进行。

（二）法律法规及政策依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 743 号）；
2. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）；
3. 《福建省土地管理条例》（省人大常委会公告〔十三届〕第七十七号）；
4. 《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》；
5. 《泉州市国有土地上房屋征收与补偿规定》（2019 年修订）；
6. 《中共德化县委 德化县人民政府关于印发德化县土地和房屋征收补偿安置实施方案的通知》（德委〔2022〕77 号）（以下简称德委〔2022〕77 号文）；

7. 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。

（四）土地和房屋征收主体及征收范围

1. 房屋和土地征收部门

土地征收主体为德化县人民政府，国有土地上房屋征收部门为德化县住房和城乡建设局。

2. 征收实施单位：德化县浔中镇人民政府。

3. 征收范围：东至浔北路、北至浔北路、西至瓷都酒店皇家楼、南至浔溪绿道，具体征收范围以《德化县驾云亭公园扩建项目（二期）征收范围红线图》为准。

4. 征收补偿对象：凡在本征收范围内被征收房屋的所有权人

为被征收人。由房屋征收部门与被征收人签订征收补偿安置协议。

（五）土地和房屋征收补偿安置方式、安置地点

1. 征收补偿安置方式：包括货币补偿、产权调换二种方式。

（1）沿街店面（以下简称店面）。被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

（2）非店面商业用房（以下简称商业用房）。被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。鼓励被征收人全部选择货币补偿。选择货币补偿的，必须权属清楚，凡权属不清或有产权纠纷的，必须实行房屋产权调换。

（3）企业厂房、仓库及其他配套用房。实行货币补偿。

（4）违法违章建筑补偿方式按有关规定处理。

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）。

（1）店面原则上安置在新建安置区的沿浔北路主干道的店面。被征收人也可以按照等价置换的原则，异地安置城区其他项目剩余的店面，按签订协议时的评估价格互补差价。

（2）商业用房按照等价置换的原则，实行有条件的限量置换，安置在项目安置区一层及以上的商业用房。其中原一层被征收的商业用房原则上依次安置在项目安置区一至三层的商业用房、原二层被征收的商业用房原则上依次安置在项目安置区三层剩余的可安置商业用房和四层及以上的商业用房、原三层及以上被征收的商业用房原则上依次安置在安置区四层及以上剩余的可安置

商业用房。

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。

（六）签约期限

以德化县人民政府发布的《德化县驾云亭公园扩建项目（二期）土地和房屋征收决定公告》规定的时间为准。

（七）被征收房屋合法手续的认定原则

1. 店面。本方案所称的店面是仅指沿浔北路主干道、《土地使用权证》和《房屋所有权证》或《不动产权证》明确登记为店面并实际用于商业经营的房屋。店面的开间以原设计（或初始建设）或初始登记的开间认定。

2. 商业用房。本方案所称的商业用房是指《土地使用权证》和《房屋所有权证》或《不动产权证》明确登记为商业但不认定为店面的商业用房（包括产权面积和店面一起登记但原设计（或初始建设）或初始登记不认定为店面的店后、仓库等商业用房、沿浔溪绿道、面向瓷都酒店停车场、二层及以上等登记为商业的房屋）。

（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、不动产权证书的被征收房屋，若产权证载明的建筑物与现状一致的，店面以原设计（或初始建设）或初始登记的面积计算征收面积、商业用房以产权证载明的建筑

面积计算征收面积，原则上不再重新测量，若不一致的，房屋面积测量后按有关规定予以认定。未办理权属登记的被征收房屋，由征收人按规定委托中介测绘机构按国家现行的房产测量规范计算建筑面积，再根据有关规定予以征收补偿。

（九）征收被抵押的房屋依照国家有关法律规定执行

（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）奖励措施

被征收人在规定的批次期限内，完成协议签订并搬迁腾空移交房屋的，给予本方案规定的相应奖励和优惠；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、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿安置协议。补偿安置协议签订后，一方当事人不履行补偿安置协议约定的义务的，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，不再适应本方案相应的优惠、奖励办法。

二、房屋征收补偿安置实施办法

（十三）货币补偿的办法

被征收人在规定的期限内完成协议签订并搬迁腾空，将房屋交付征收人后，由征收人一次性付清征收补偿费。对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

被征收的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进行评估（评估结果另行公布），评估时点为征收决定公告发布之日。

（十四）产权调换的补偿安置办法

1. 选择产权调换的，安置顺序分四批实施：第一批为沿街店面，第二批为一层商业用房，第三批为二层商业用房，第四批为三层及以上商业用房。

同一批（类别）房屋实行“先签订协议并搬迁腾空移交房屋，先按照相应批次抽签领取选房顺序号”和“调换相应产权面积、

差价互补”的原则安置。

按照“按相应批次时限签订协议并搬迁腾空移交房屋，在相应批次抽签取得选房顺序号”原则，在规定的批次期限内（规定批次期限另行公布，下同）完成签订协议并在规定时限（规定时限另行公布，下同）搬迁腾空移交房屋的当日（多处产权的被征收人以最后腾空房屋的时间为准），由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”在相应的批次，通过公开抽签的方式确定“选房顺序号”。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，否则视为放弃此选房顺序。被征收人选房后，根据所选择的安置房与安置房建设方签订《商品房买卖合同》。

为落实国家保护台、港、澳同胞、华侨权益及烈士优抚政策，被征收人的房屋经县侨办、台办确认为台、港、澳同胞、华侨私有房屋的，以及烈士被征收人的房屋经县退役军人事务局确认为烈士直系子女的，且其被征收的房屋在规定的批次期限内签订协议并搬迁腾空移交房屋的，可优先于该批次其他被征收人取得“选房顺序号”；若同一批次期限内符合前述条件的两户或两户以上房屋完成签订协议并搬迁腾空移交房屋的，“选房顺序号”以公开抽签的方式确定。

2. 安置房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）店面原则上按被征收开间数进行产权调换安置。店面选

择产权调换的，超过应安置建筑面积的部分按安置店面市场价结算补交；同一被征收人既有店面又有商业用房被征收的，所选安置店面建筑面积超过应安置店面建筑面积的部分，可先用可安置商业用房面积，按照等价置换方式转换成可安置店面面积后，先进行产权调换；应安置建筑面积多于所选安置店面面积的部分按市场评估价给予货币补偿；同一被征收人既有店面又有商业用房被征收的，应安置建筑面积多于所选安置店面面积的部分，可以选择货币补偿或者按照等价置换方式转换成商业用房可安置面积后，合并到第二批次选择安置商业用房。

（2）原一层商业用房选择产权调换，原则上按产权登记号个数，先在一层或二层（按照等价置换方式计算安置面积）选择一开间较小面积（安置面积小于 40m²）的安置商业用房。选择一开间较小面积的安置商业用房后剩余的可安置商业用房面积，按照等价置换方式依次安置在二至三层的安置商业用房。

（3）商业用房等价置换方式。商业用房（第二批次、第三批次、第四批次）选择产权调换时，根据等价置换的原则，实行有条件的限量置换，即被征收房屋经认定的可安置商业用房面积，先按原被征收房屋所在楼层安置商业用房的市场价计算应安置的价值，再按等价置换方式转换成拟安置楼层同等价值的可安置面积，等面积调换商业用房。商业用房等价置换安置选房后，剩余的被征收面积按照等价置换方式转换的面积必须达到所选安置商业用房建筑面积的 50%及以上方可扩购，超过应安置面积部分按

安置商业用房市场价结算补交；不足所选安置商业用房面积 50% 的，不予扩购，按市场评估价给予货币补偿。同一被征收人同一楼层有两处或多处商业用房被征收的，按累计后应安置的总建筑面积进行产权调换。

（4）被征收的商业用房原则上只能等价置换第五条第二款第二项规定的商业用房。商业用房选房安置须遵循从低楼层往高楼层依次选择的原则，即必须在低楼层没有可选的安置商业用房时才能选择高一楼层的安置商业用房。

（5）若店面、商业用房的产权为两人或多人共有的，按两人或多人共有产权予以安置，不得拆分再进行安置。两人或多人共有有一个产权登记号的，按两人或多人共有有一个产权号计算，不得拆分计算。

（6）所选的安置商业用房内有挑空空间区域的，挑空空间区域的高度超过一个自然层、不高于二个自然层的，按二个自然层建筑面积计算安置面积；超过二个自然层的、不高于三个自然层的，按三个自然层建筑面积计算安置面积；挑空空间超过更多自然层的，以此类推计算安置面积。挑空空间安置商业用房的价值按其所处各自然层的市场价分别计算。

（7）安置店面和安置商业用房市场价，委托具有相应资质的房地产评估机构进行评估（评估结果另行公布），评估时点为发布征收决定公告之日。

（8）选择产权调换的，旧店面调换新店面被征收人应补交差

价 2000 元/m²，旧商业用房调换新商业用房的，被征收人应补交的差价参照德委〔2022〕77 号文关于郊区及郊区外旧店面调换新店面被征收人应补交差价 800 元/m²的标准执行。

（9）征收人或征收实施单位交房时，自交房起始日起 3 个月内被征收人应按规定补交超出安置面积的房屋价款、专项维修资金给征收人，并办理交房手续。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万分之四违约金；被征收人逾期 3 个月未交付款项，取消全部奖励。

（10）被征收人应按选房后房屋面积（含扩购部分）缴交专项维修资金，标准按我县相关规定执行。

（11）为规范物业管理活动，维护产权人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专项维修资金等相关费用。

（12）产权调换安置房装修标准详见附件 3。

（十五）店面、商业用房搬迁及停业、停产补助办法

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。

生产、经营涉及的特殊、精密物品和大吨位物品（原则上单件重量在一吨以上）的搬迁补助费、因搬迁丧失使用功能的特殊

设备、设施，由被征收人提出申请，经现场核实后，由具有相应资质的评估公司进行评估，根据评估结果进行补偿。

2. 选择产权调换的店面、商业用房的停业、停产补助：征收店面造成停产停业的，按德委〔2022〕77号文规定，根据合法面积，按店面城区一类区100元/m²·月计算，一次性给予6个月的停业、停产补助费。

征收商业用房造成停产停业的，根据确认的合法建筑面积，一次性给予6个月的停产、停业补助费，标准为60元/m²·月。

（十六）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。

（十七）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，提交集体研究决定，一次性给予补偿。

（十八）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人所有。

三、土地征收补偿办法

（十九）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

府关于调整征地区片综合地价标准的通知》(德政〔2023〕125号)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) 其它地上物、附着物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. 征收名贵树种补偿标准详见附件5。

4. 德委〔2022〕77号文未标明补偿标准的新型建筑物、构筑物、设施、设备参照附件类似的建筑物、构筑物、设施、设备标准补偿或由具有相应资质的评估公司进行评估,根据评估结果进行补偿。

5. 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(消防池):200元/m³;不足1m³按1m³计算。

(3) “人饮工程”补偿标准详见附件6。

6. 三相电表:每个开户电表一次性给予补偿1000元/个(含线路及其他相关设施)。

7. 土地征收协议签订后,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和抢建的地面附着物不予

补偿。

四、优惠、奖励办法

(二十一) 被征收人在规定的期限内，完成签订协议并搬迁腾空移交房屋的，给予下列优惠或奖励：

1. 店面选择货币补偿和产权调换的，按确认被征收合法店面建筑面积 400 元/m²给予奖励。

2. 商业用房选择货币补偿和产权调换的，按确认被征收合法建筑面积，参照德委〔2022〕77 号文关于郊区外确认被征收合法店面面积 350 元/m²给予奖励的标准给予奖励。

3. 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%。

4. 选择产权调换的，认定为商业用房等价调换新商业用房，差价给予减免 80%。

(二十二) 征收违法违章建筑物原则上不予安置和补偿。

(二十三) 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补偿，本方案第二十一条第一款、第二款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

(二十四) 本方案未尽事宜按相关法律、法规执行。

（二十五）本方案解释权归德化县人民政府所有，具体解释工作由德化县自然资源局、德化县住房和城乡建设局负责。

（二十六）本方案于发文之日起实施。

附件：1. 城区三类核心区划分

2. 产权调换、货币补偿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. 名贵树种补偿标准

6. “人饮工程”补偿标准表

附件 1

城区三类核心区划分

区类	范 围	备注
一类区	东至宝美街、浔东路，西至瓷都大道 1、2 号楼，南至瓷都大道至平行南环路的支路，北至尚思小学南侧支路，该区域面积 2.24km ² 。	
二类区	东至热电厂桥、西至唐寨山路口至法院新办公楼、南至南环路至平行环城路与瓷都大道之间的 18m 支路、北至诗墩中路，该区域面积 4.49km ² 。	
三类区	二类核心区以外至城区画线范围。	

附件 2

产权调换、货币补偿房屋
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	6	4	7

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；按商业经营标准配备必要的电梯，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	安置房内初装修： （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、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	

附件 5

名贵树种补偿标准

名称	单位	补偿标准（单位：元）			
		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
其他名贵树种	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 6

“人饮工程”补偿标准表

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
备注：另加水管埋设工资：1.5 元/m。			

