

德化县人民政府文件

德政〔2026〕94号

德化县人民政府关于印发德化县云亭里片区 更新改造项目土地和房屋征收补偿 安置实施方案的通知

浔中镇人民政府，县直有关单位：

为切实做好德化县云亭里片区更新改造项目土地和房屋征收补偿安置工作，现将《德化县云亭里片区更新改造项目土地和房屋征收补偿安置实施方案》印发给你们，请遵照执行。



（此件主动公开）

德化县云亭里片区更新改造项目 土地和房屋征收补偿安置实施方案

一、总 则

（一）指导思想

以“群众参与、自主更新、利益互补、自求平衡”为核心导向，坚持“以人为本、依法依规、公开透明、和谐稳定”的工作原则，确保德化县云亭里片区更新改造项目土地和房屋征收补偿安置工作顺利进行。

（二）适用范围

德化县云亭里片区更新改造项目。

（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. 《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》（泉政规〔2024〕6号）；

8. 《泉州市城市更新办法》；

9. 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. 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. 征收四至范围：东至福兴路、北至城后路、西至驾云亭公园、南至聚星官路口，具体征收范围详见项目规划红线图。

3. 征收实施单位：浔中镇人民政府。

（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：被征收人可以选择产权调换、也可以选择货币补偿或房票安置。

(2) 产权调换安置房地点：原则上实行就近就地集中安置，具体位置详见项目规划红线图，也可申请异地安置，选择县政府集中建设的现有存量安置房或者县政府回购的定向定价商品房即安置型商品房。

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，结合各项目区域历史事实，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) 持有中华人民共和国成立之前相关契证的房屋；

(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、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，以产权证载明的建筑面积为准，不再重新测量；若不一致的，超出原产权登记部分建筑面积，属于原产权登记被征收房屋一体性建设且不可分割、在产权登记后未再改造、变造的，按合法征收面积给予认定，但不再给予面积、货币奖励。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）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、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，被征收人不履行补偿协议约定的义务的，依法申请人民法院强制执行。

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，属国有土地上房屋征收的，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；属集体土地征收的，由征收实施单位报请县人民政府按照本方案作出补偿安置决定。违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的，由县级以上地方人民政府作出责令交出土地的决定。

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，不再适用本方案的优惠、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本项目委托具有相应资质的房地产评估机构评估后实施。

（十四）房票（含店面）安置的办法

本项目可以选择房票安置，具体按《德化县人民政府办公室关于印发德化县房屋征收推行房票补偿安置实施意见的通知》（德政办规〔2026〕3号）执行。

（十五）住宅产权调换的补偿安置办法

1. 产权调换实行“按规定批次时限签订协议并搬迁腾空，按相应批次抽签取得选房顺序号”及“调换相应产权面积”的原则。

按照“按规定批次时限签订协议并搬迁腾空，按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（注：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方式确定“选房顺序号”。

选择本地安置的，本项目实行“房屋腾空验收拆除后依图选房”机制，被征收人凭“选房顺序号”按顺序在规定时间、依照

设计图纸选房，否则视为放弃此选房顺序。

为公平、有序推进本地安置房选房工作，本项目按以下轮次凭“选房顺序号”按顺序选房：

第一轮：等面积安置选房。每个被征收人（以产权户为单位）使用其被征收的全部或部分可安置面积（含奖励面积），在本轮中选择一套或多套安置房，所选房屋总面积不得超过其被征收的可安置面积总额。可安置面积不足首套安置住宅面积但符合扩购条件的，可在本批次直接扩购至一套安置住宅。已完成分户析产并经确认的安置户，可在本轮参与等面积选房。

第二轮：原产权户扩购部分选房。第一轮选房结束后，原被征收产权户中符合扩购条件且有扩购需求的，参与本轮选房。

第三轮：分户析产户扩购选房。前两轮选房结束后，已完成分户析产并经确认的安置户中符合扩购条件且仍有扩购面积需求的，参与本轮选房。

特殊情况处理：本项目本地安置房源已不足时，则剩余未选房的被征收人，应当从我县现有的剩余安置房源中选房，或选择货币补偿。

为落实国家保护台、港、澳同胞、华侨权益和军人抚恤优待政策，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，以及被征收人的房屋经县人武部或退役军人事务局确认为现役军人家属、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、残疾军人（身份确认有效时段以本项目征收公告之日起至优先安置对象

名单公示结束之日)的,且其被征收的房屋在规定相应批次期限内签订协议并搬迁腾空的,可优先于该批次其他被征收人取得“选房顺序号”;若同一批次期限内有两户或两户以上符合前述条件的房屋完成签订协议并搬迁腾空的,“选房顺序号”以公开抽签的方式确定。

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) 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(含安置型商品房,下同)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。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。

安置房面积超过其产权调换的房屋面积,扩购10 m²以内(含10 m²)部分,按安置房市场价(扩购价)(不含层次差价,下同)的85%结算,扩购10 m²以上20 m²以内(含20 m²)部分,按安置房市场价的90%结算,超过20 m²以上的一律按安置房市场价(扩购价)结算。

同一被征收人可以选择在不同项目安置房分开安置,只能享受扩购一次,且安置总面积不变。等面积产权调换部分,若选择

县政府集中建设的现有存量安置房，按签订协议时的基准地价互补地级差价；若选择县政府回购的定向定价商品房即安置型商品房，按所选安置型商品房市场评估价（扩购价）与本项目被征收地块房屋市场评估价（扩购价）互补差价。所选安置房面积超过其可产权调换的房屋面积的结算办法以及所选安置房的市场评估价（扩购价）、层次差价和住宅专项维修资金等有关费用的结算和缴交办法按照所选安置房项目征收补偿安置方案执行。

本项目建设的安置房市场评估价（扩购价）委托具有相应资质的房地产评估机构评估后实施（评估结果另行公布），评估时点为征收决定公告发布之日。

（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。被征收人（产权初始登记人）属于本项目征迁片区内原住民，符合土地管理有关规定申请建设用地建房的，按规定时限签订协议并腾空交付房屋的，允许分户析产安置，选择分户析产中安置的，不得再选择房票安置；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并立户析产；征收前房屋产权已分家析产、赠与、买卖的不得再分户析产；属两人或多人持证共有的产权房屋按共同共有产权予以认定征收补偿安置。

（4）住房困难户的认定：户籍在城区内，其在城区内住房面积（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），且房屋没有被法院强制拍卖和 2000 年 7 月 21 日以来没有转让私有住房的被征收人，认定为住房困难户。按城区三类核心区划分（详见附件 1）人均可扩购的面积和扩购价格（详见附件 2）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。

（5）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和层次差价、住宅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。

（6）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。

（7）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。

（8）产权调换安置房装修标准按所选安置房项目征收补偿安置方案执行。

（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 5。

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 5。

3. 私有地下室的补偿办法。楼层高度 2.2m 以上（含 2.2m）：
①有完全产权的储藏间、杂物间、车库按住宅用途安置；②可认定为完全产权的私有地下室、储藏间、杂物间和车库，按评估价进行货币补偿或住宅用途安置；③与被征收房屋同一栋建筑内，但没有相关审批手续，且没有确认产权的私有地下室、储藏间或杂物间和车库，原则上按附属物补偿标准给予货币补偿。楼层高度 2.2m 以下（不含 2.2m）：一律按附属物补偿标准给予货币补偿。完全产权和可认定为完全产权的认定原则按本方案七条的规定确认。

（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 3”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 3”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）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至征收实施单位通知交房之日止。

（2）过渡方式：被征收人按应安置面积计算领取临时过渡

补助费自行过渡，选择现房安置的，按“附件 3”标准一次性发放 6 个月的临时过渡补助费；选择非现房安置的，按“附件 3”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：被征收人按期完成签订协议的，从被征收房屋搬迁腾空验收通过之日算起，至征收实施单位通知交房之日止，再按原标准发三个月临时过渡补助费。

（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，补偿标准由项目专班委托具有相应资质的房地产评估机构评估后实施（评估结果另行公布），评估时点为征收决定公告发布之日。

3. 选择产权调换的，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。

“选房顺序号”的确定办法参照本方案第十五条第一项规定执行。安置时，同一被征收人有多间店面的，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安置店面市场价（扩购价）结算补交。

为公平、有序推进店面安置工作，充分体现对原沿街店面业主权益的照顾，对选择产权调换的店面，按以下轮次组织抽签选房：

第一轮：沿街店面选房。原福兴路沿街第一排的合法产权店面业主，享有首轮选房资格。在本轮规定时间内完成签约并搬迁腾空的业主，通过公开抽签确定选房顺序号，并按顺序优先选择新建安置区内的所有可选店面。

第二轮：后排及其他店面选房。完成第一轮选房后，其他店面业主参与本轮选房。在本轮规定时间内完成签约并搬迁腾空的合格业主，通过公开抽签确定选房顺序号，并按顺序选择第一轮选房后剩余的可选店面。

店面的可安置市场价值、拟安置店面市场价委托具有相应资质的房地产评估机构评估后实施（评估结果另行公布），评估时点为征收决定公告发布之日。

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2000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）店面停业、停产补助办法

1. 选择货币补偿的，根据“附件3”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

(1) 营业店面搬迁补助费：根据“附件 3”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，按城区三类核心区划分，按一类区每月 100 元/m²、二类区每月 80 元/m²、三类区每月 60 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

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。具体根据《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》（德政办规〔2026〕2 号）文件执行。

(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，补偿标准按现行的《德化县人民政府关于实施德化县征地区片综合地价的通告》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 6、附件 7。

2. 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 1 m^3 按 1 m^3 计算。

（3）“人饮工程”补偿标准详见附件 9。

3. 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）。

4. 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、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）私人合法建筑选择产权调换和货币补偿的优惠或奖励

被征收人在规定的时间内，完成签订协议并搬迁腾空的，给予下列优惠或奖励

1. 面积奖励

（1）增加补偿安置面积奖励

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,1.6m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选择从中心区往外异地安置的,以地级差计算,每差一个地级奖励安置面积增加5%(不含房票安置)。

(2) 总三层及以下房屋面积奖励

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。

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

2. 货币奖励

(1)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%。

(2)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，按临时经营性面积城区及郊区 40 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现行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路线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（含房票安置）：

- （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。

4. 车位购买奖励

被征收人选择就地产权调换安置套房的，按 1:1（即一套安置房一个车位）配套购买地下停车位，车位价格以两家评估公司评估价的平均值为基准。车位配套预缴金按 3 万元/个的标准予以缴纳。被征收人按期签订《模拟征收补偿安置协议书》并缴交车位配套预缴金的，可按被征收房屋析产后各户实际分得的可安置面积实行阶梯比例优惠：合法建筑面积 100 m² 及以下的，享受车

位 25%价格优惠；100—150 m²（含 150 m²）的，享受车位 30%价格优惠；150—200 m²（含 200 m²）的，享受车位 35%价格优惠；200 m² 以上的，享受车位 40%价格优惠。

（二十七）征收违法违章建筑物原则上不予安置和补偿

由于历史原因存在的违法（章）建筑，在规定的时间内完成签订协议并搬迁腾空的，按照附件 11、附件 12 的处理办法执行。

（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；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）本方案未尽事宜按相关法律法规执行。

（三十）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。

附件：1. 城区三类核心区划分

2. 住房困难户所选安置房类区可扩购面积和价格

3. 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

4. 产权调换安置房装修标准

5. 附属物等项目补偿标准

6. 果树补偿标准
7. 名贵树种补偿标准
8. 住宅物业专项维修资金收取标准
9. “人饮工程”补偿标准表
10. 安置房楼层层次差价表
11. 违法（章）建筑处理办法
12. 城区新类型违法（章）建筑处理办法

附件 1

城区三类核心区划分

类区	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

住房困难户所选安置房类区可扩购面积和价格

类区	人均可扩购面积	扩购建筑面积的价格	
		人均扩购建筑面积	扩购价格
一类区	不足 20m^2 的，可扩购至 20m^2	20m^2 以内部分	免费
二类区	人均建筑面积不足 30m^2 的，可扩购至 30m^2	20m^2 以上— 30m^2 部分	1800 元/ m^2
三类区	人均建筑面积不足 40m^2 的，可扩购至 40m^2	30m^2 以上— 40m^2 部分	2800 元/ m^2
备注：如选择二类区扩购，人均建筑面积不足一类区扩购面积的，可先享受一类区扩购价格，再享受二类区扩购价格，以此类推。			

附件 3

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 4

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、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 5

附属物等项目补偿标准

项目	计算单位	单价	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，以此类推。
	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 6

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 7

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 8

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 9

“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。			

附件 10

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)
安置房 1	带电梯 6 层房屋	1-2 层	不加层次差价
		3-4 层	每层+50
		5 层	每层+40
		6 层	+0
安置房 2	带电梯 10 层房屋	1-2 层	不加层次差价
		3-4 层	每层+40
		5-6 层	每层+50
		7-8 层	每层+40
		9 层	每层+30
		10 层	+0
安置房 3	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 4	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 5	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
安置房 6	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 7	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 8	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，除不计算层次差的楼层外，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 11

违法（章）建筑处理办法

项目 建设时间 处理办法	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《中华人民共和国土地管理法》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《中华人民共和国土地管理法》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。

附件 12

城区新类型违法（章）建筑处理办法

项目 建设时间 处理办法	“两证”办理后私自 加层或批准土地范围内 规定时间一次性建设后 超时限私自加层的	批准土地范围内规 定时间一次性建设后超 时限建设建筑物的	“两证”办理后私自拆除在旧宅基地上 翻建房屋的，按原发证面积确认，但不予优 惠、奖励，超原发证面积部分按以下不同 时间段的标准处理
“土改”至 1982.4.30	按 100%补偿	按合法确认	按 100%补偿
1982.5.1-1986.12.31	按 90%补偿	按 90%补偿	按 80%补偿
1987.1.1-1996.4.2	按 75%补偿	按 70%补偿	按 60%补偿
1996.4.3-2000.7.21	按 50%补偿	按 45%补偿	按 35%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《中华人民共和国土地管理法》实施前的灵活处理。

2.以上处理办法中除合法确认的以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《中华人民共和国土地管理法》开始实施时间。

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：县委办公室，县发改局、工信商务局、公安局、财政局、自然资源局、住建局、水利局、文旅局、城管执法局、行政服务中心管理委员会，德化生态环境局，县城建集团、文旅集团、电信公司、移动公司、联通公司、广电网络公司、国网德化县供电公司、广安天然气公司。
