

德政〔2023〕4号

德化县人民政府房屋征收决定书

因德化县笔石山老旧小区改造项目建设需要，现决定征收下列范围内的房屋，房屋征收部门应按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的有关规定开展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房屋征收工作。

一、征收范围：东至隆中路、北至隆中小区、西至毕石山小区、南至城南嘉园，具体征收范围以《德化县笔石山老旧小区改造项目征收范围红线图》为准。

二、房屋征收部门：德化县住房和城乡建设局，电话：23522774

三、房屋征收实施单位：德化县龙浔镇人民政府，现场办公地址：中共德化县委党校西侧教学楼一楼。

四、签约期限：2023 年 3 月开始，具体的签订房屋征收补偿安置协议期限的时间节点和房屋搬迁腾空并交付验收合格的截止时限将另行公告。

五、房屋征收补偿安置方案：详见附件。

特此决定

附件：德化县笔石山老旧小区改造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 1 月 9 日

（此件主动公开）

附件

德化县笔石山老旧小区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

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，确保德化县笔石山老旧小区改造项目土地和房屋征收、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. 《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）。
6. 《泉州市国有土地上房屋征收与补偿规定》（2019 年修订）。
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. 国有土地上的房屋和土地征收部门为德化县住房和城乡建设局，集体土地及地上建筑物（构筑物）、附着物的征收部门为德化县龙浔镇人民政府。

2. 征收四至范围：

东至隆中路、北至隆中小区、西至毕石山小区、南至城南嘉园，具体征收范围以《德化县笔石山老旧小区改造项目征收范围红线图》为准。

3. 征收实施单位：德化县龙浔镇人民政府。

(五) 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：被征收人可以选择货币补偿，

也可以选择产权调换。

(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)，也可以选择在其他项目剩余的安置房异地安置。

(3) 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。

2. 征收机关、企事业单位房屋按有关规定补偿安置。

3. 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) 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，结合该区域历史事实，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。

（七）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，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，由项目指挥部按规定委托中介测绘机构按国家现行的房产测量规范测量建筑面积，再根据有关规定认定后予以征收补偿安置。

（八）征收被抵押的房屋依照国家有关法律规定执行。

（九）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）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。

（十一）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，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，不再适应本方案相应的优惠、奖励办法。

二、房屋征收补偿安置实施办法

（十二）住宅货币补偿的办法

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。

被征收的各类房屋货币补偿标准由项目指挥部委托具有相应资质的房地产价格评估机构进行评估（评估结果另行公布），评估时点为发布征收决定公告之日。

（十三）住宅产权调换的补偿安置办法

1. 产权调换原则

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”。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，被征收人的身份经县侨办、台办确认为台、港、澳同胞及华侨的、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. 安置房用地性质

安置房等面积产权调换部分原则上保留被征收房屋原土地使用权类型。被征收人在征收协议书签订之前持指挥部证明到行政服务中心自然资源局窗口缴交土地出让金，合法产权调换部分的土地性质可以变更为出让用地。

3. 产权调换结算办法

(1) 被征收人(产权初始登记人)属于本项目片区原农村村民,符合土地管理有关规定申请集体建设用地建房的,征收后仅可安置一套的,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;不属上述情况的,征收后仅可安置一套的,原则上其被征收房屋的面积必须达到所选安置房面积的 50%以上。被征收人可安置 2 套及以上的,选择最后一套安置房时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。安置房市场价由项目指挥部委托具有相应资质的房地产评估机构进行评估确定(评估结果另行公布),评估时点为征收决定公告发布之日;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,按本条款第四项执行,超出可扩购安置面积的按本项目商品房最高销售均价计算且应选择最接近可扩购面积的安置房安置。

本项目被征收人也可选择在我县其他项目剩余的安置房进行产权调换安置。被征收人按本方案规定签订征收补偿安置协议后,选择在其他项目剩余的安置房进行安置的,被征收房屋和选择安置房属不同级别用地的,等面积安置部分按照《德化县人民政府关于公布 2019 年德化县城镇基准地价的通告》(德政〔2020〕

97号)规定互补地级差价;同一被征收人选择在不同项目中安置的,只能享受扩购一次,且应安置总面积不变;安置面积结算按本款第一项执行;安置房市场价(扩购价)、层次差价和住宅专项维修资金等有关费用结算和缴交办法按安置房所在项目的安置办法执行。

(2)被征收人在同一征收范围内有两处(含)或两层(含)以上房屋被征收的,按被征收房屋累计后应安置的总建筑面积进行补偿安置。

(3)分户析产原则。①被征收人(产权初始登记人)属于本项目片区原农村村民,符合土地管理有关规定申请集体建设用地建房的,按规定时限签订协议并腾空房屋,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。②除上述产权情况外的房屋不得分户析产安置,属两人或多人持证共有的产权房屋不得分割,按共同共有产权予以认定征收补偿安置。

选择在我县其他项目剩余的安置房进行产权调换安置的,按上述的分户析产原则执行。

(4)住房困难户: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 m^2),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，不得析分安置。住房困难户所选安置房类区及可扩购的面积和价格详见附件 2。

(5) 安置房需缴交的层次差价标准详见附件 10；安置房楼层数的确定原则上以规划部门审批的设计图纸为准，安置房若有架空层的视为一层。

(6) 被征收人可以选择在交房前按照征收实施单位通知的时间内缴交相应的购房款（扩购款，下同）和层次差价、住宅专项维修资金等款项，也可以在办理交房手续时一次性缴交购房款和层次差价、住宅专项维修资金等款项。

在交房前按征收实施单位通知的时间节点（在安置房项目取得商品房预售许可证后 2 个月内房屋扩购款的 20%作为首付款，在房屋主体结构形象进度达到批建层数的 50%后 2 个月内缴交房屋扩购款的 30%，在房屋主体结构封顶后 2 个月内缴交房屋扩购款的 20%，在接到交房通知后 2 个月内办理安置房交房手续并交清剩余的房屋扩购款和层次差价、住宅专项维修资金）缴交房屋扩购款的，享受安置房扩购款 6%的优惠；如果扩购部分满足按揭贷款条件，安置房建设方给予协助办理按揭手续。选择在办理交房手续时一次性缴交房屋扩购款的，不能享受该优惠办法，且需在接到交房通知后 2 个月内缴清相关款项。

被征收人未按上述通知交房期限缴清相应款项给建设方的，不能办理交房手续，并按逾期之日起承付未交款额日万分之四违约金，且征收人或征收实施单位不承担第十六条第二款第三项规

定的违约责任。

(7) 被征收人应按选房后房屋产权面积(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8)。

(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4。

(十四) 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。

(十五) 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、车库等(产权登记为商业店面的除外)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、杂物间和车库等,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第六条的规定确认。

（十六）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：按期签订征收补偿安置协议并搬迁腾空的，自房屋腾空验收通过之日起 36 个月以内。

（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：过渡时间从征收决定公告之日后，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。属征收人的责任，自规定房屋腾空最后期限次日算起，造成过渡时间超出 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。

（十七）店面（商业用房）认定和补偿安置办法

1. 经营性店面或二层及以上的商业用房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在

安置区对等楼层进行产权调换安置。

2. 选择货币补偿的，由征收实施单位委托具有相应资质的房地产价格评估机构进行评估确定（评估结果另行公布），评估时点为发布征收决定公告之日。

3. 选择产权调换的，被征收店面位于主干道旁的，安置在新建安置区的主干道旁，位于次干道、支路边的店面，安置在新建安置区内非主干道旁的店面；被征收店面或二层及以上商业用房，在安置区按其对应楼层进行安置。“选房顺序号”的确定办法参照本方案第十三条第一款规定执行。安置时，同一被征收人有两间或多间店面（商业用房）被征收的，原则上按累计后应安置的总建筑面积和被征收的开间数进行产权调换，但等面积产权调换后，最后一开间应安置建筑面积需达到所选店面（商业用房）建筑面积 50%以上，超过应安置总建筑面积的部分按交房时同地段的安置店面（商业用房）市场价结算补交。安置店面市场价由项目指挥部委托有资质的中介机构评估确定。

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、次干道、支路临街（路）底层第一自然间的建筑面积计算，进深不足 8 米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. 若店面的产权为两人或多人共有的，按共有产权予以安

置，不得拆分进行安置。

7.店面的开间以原设计（或初始建设）的开间认定。

（十八）店面（商业用房）过渡及停业、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.选择产权调换的

（1）营业店面（商业用房）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（商业用房）的停业、停产补助：按城区三类核心区划分，根据合法面积，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、一次性给予6个月的停业、停产补助费。

（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，提交项目领导指挥部集体研究决定，一次性给予补偿。

（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人所有。

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）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 6、附件 7。

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）15000 元/座，小宗族墓（5 代、20 户、200 人以上）10000 元/座。

（3）水泥、灰石墓 6000 元/座；土墓 4000 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/个。

（2）蓄水池（消防池）：200 元/个；不足 1 个按 1 个计算。

（3）“人饮工程”补偿标准详见附件 9。

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

(二十四) 私人合法建筑选择产权调换和货币补偿的优惠或奖励

被征收人在规定的期限内，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。

(2) 被征收房屋属平房或只建一层的，按被征收房屋的合法面积(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合法面积(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) 被认定是店面的，按店面的安置和奖励办法执行。

2. 货币奖励：

(1) 选择货币补偿和产权调换的，按确认被征收合法房屋面积（不包括奖励面积）或店面面积 200 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，不能按第二十四条第三款奖励办法认定为店面的，按临时经营性面积 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）。

3. 店面认定奖励：

对历史原因存在的沿城市或公路主干道、次干道、支路具有合法手续的住宅或办公用房（不含车库）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：

(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。

（二十五）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，在规定的期限内完成签订协议并搬迁腾空的，参照 2007 年 4 月 11 日《德化县人民政府县长办公会议纪要》（德政专 8 号）和 2010 年 8 月 19 日《德化县人民政府专题会议纪要〔2010〕34 号》的处理办法执行（详见附件 11、附件 12）。

（二十六）超过最后批次规定的签约期限 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，本方案第二十四条第二款第一项规定的货币奖励只按 50 元/m² 给予奖励，超过规定的时间 15 日后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

（二十七）涉及集体土地的征收补偿，应严格按照《德化县人民政府办公室关于新〈土地管理法〉实施后有关工作调整的通知》（德政办明传〔2020〕10 号）执行，涉及地上房屋征收补偿的按有关法律、法规及政策执行。

（二十八）本方案未尽事宜按相关法律、法规执行。

（二十九）本方案解释权归德化县住房和城乡建设局、德化县自然资源局。

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 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 ² ）
安置房 1	带电梯 9 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	+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
		18 层	+0
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

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. 2	按 35%补偿	按 90%补偿	按 35%补偿	按 50%补偿
1996. 4. 3-2000. 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。

附件 12

城区新类型违法（章）建筑处理办法

项目 处理办法 建设时间	“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《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《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。

