

泉州市鲤城区人民政府文件

泉鲤政〔2018〕32号

泉州市鲤城区人民政府关于江滨南路南侧片区 滨江 A 地块（延陵社区石结构房屋）改造 项目国有土地上房屋征收决定

因江滨南路南侧片区滨江 A 地块（延陵社区石结构房屋）改造项目建设需要，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》《泉州市国有土地上房屋征收与补偿暂行规定》等有关规定，本政府决定对江滨南路南侧片区滨江 A 地块（延陵社区石结构房屋）改造项目范围内国有土地上房屋实施征收。现将该房屋征收有关事项决定如下：

一、征收范围：东至茂诚皇江御景，西至黄龙大桥，南至延陵安置小区，北至江滨南路（具体范围以征收范围图为准）。以上征收范围内的国有土地使用权同时收回。

二、房屋征收部门：泉州市鲤城区住房和城乡建设局。

三、签约期限：2018年11月1日至2019年1月31日。

四、房屋征收补偿方案：详见附件。

特此决定。

附件：江滨南路南侧片区滨江 A 地块（延陵社区石结构房屋）改造项目国有土地上房屋征收补偿方案

泉州市鲤城区人民政府

2018年10月19日

附件

江滨南路南侧片区滨江 A 地块
(延陵社区石结构房屋)改造项目

国有土地上房屋征收补偿方案

鲤城区住房和城乡建设局

2018 年 10 月 18 日

江滨南路南侧片区滨江 A 地块(延陵社区石结构房屋)改造项目现状建筑杂乱,城市基础设施配套不齐全,为提升城市整体景观和人居环境质量,改善落后的基础设施,鲤城区人民政府决定组织实施江滨南路南侧片区滨江 A 地块(延陵社区石结构房屋)改造项目。本着规范国有土地上房屋征收补偿安置行为,维护被征收人合法权益,确保项目建设顺利推进的宗旨,根据有关法律、法规及政策的规定,结合本区域实际情况,制定本方案。

第一部分 总 则

第一条 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,妥善做好被征收人的补偿工作,房屋征收部门遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则,确保整体征收与补偿工作顺利进行。

第二条 法律法规及政策依据

《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号)、《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》(福建省人民政府令第 138 号)、《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》(泉政文〔2015〕139 号)、《泉州市人民政府办公室关于印发在中心市区国有土地上对未经登记建筑调查认定处理意见和实施房屋征收补偿指导意见的通知》(泉政办〔2015〕112 号)等相关法律、法规及配套政策。

第三条 公开监督制度

征收工作实行“六公开、二监督”：

- (一) 征收与补偿的有关政策规定及征收补偿方案公开；
- (二) 征收安置工作程序公开；
- (三) 被征收房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况公开；
- (四) 被征收人搬迁验收时间、选房顺序公开；
- (五) 选房时安置房屋的座落、户型、层次、面积公开；
- (六) 征收补偿情况公开；
- (七) 接受有关部门和社会的监督。

第四条 组织实施机构

(一) 房屋征收部门

泉州市鲤城区住房和城乡建设局。

(二) 征收实施单位

按属地原则，由项目所在地浮桥街道办事处承担房屋征收与补偿的具体工作。

第五条 征收补偿对象及补偿方式

(一) 征收范围及签约期限

征收范围：东至茂诚皇江御景，西至黄龙大桥，南至延陵安置小区，北至江滨南路（具体范围以征收范围图为准）。

签订协议及搬迁期限以鲤城区人民政府发布的房屋征收公告规定的时间为准。

（二）征收补偿对象

本征收范围（具体以征收范围图为准）内被征收房屋的所有权人为被征收人。房屋征收部门应与被征收人签订补偿安置协议。

（三）用于产权调换房屋的地点

安置地点：一是安置在本片区房屋改造征收范围指定区域内，1个产权户限选1套建筑面积在144 m²以下（含144m²）的套房，且所选套房面积应不超过可安置面积（含20 m²扩购面积）；二是安置在延陵安置小区三期区域内。

（四）性质、用途认定依据

以《土地使用权证》、《房屋所有权证》登记的用途或规划、土地管理部门颁发的合法有效文件为依据。

（五）面积测算依据及被征收房屋面积的计算方法

面积测量由具有房地产测绘资质的测量单位，依据国家、省、市现行房地产测绘技术规范计算。

1. 对本方案中所列价格无异议、在征收决定公告规定的期限内签订协议并按时搬迁的，其被征收房屋除按国家现行的房地产测量规范计算建筑面积外，有下列情况的可优惠计算征收面积：

（1）平屋外墙至滴水线的水平投影面积部分，可按50%计算征收面积。

（2）平屋的天井按50%计算征收面积。

(3) 围墙上的大门雨披按 50% 计算征收面积。

(4) 利用坡屋顶空间作为阁楼的建筑，其楼底高度在 2.2 米以上，阁楼层高在 1.6 米以上的部分按 50% 计算征收面积（层高在 1.6 米以下的部分按附属物给予补偿）。

(5) 通往屋顶的风楼，层高超过 2.2 米的，按 100% 计算征收面积（层高低于 2.2 米的，按附属物给予补偿）。

(6) 房屋顶层合法建筑面积为底层合法建筑面积 $1/3$ 以内的（含），不计入总层数。

2. 对本方案中所列价格有异议、未在征收决定公告规定期限内完成签订协议并按时搬迁的，其被征收房屋建筑面积按国家现行房地产测量规范计算，不再适用上述计算面积的优惠办法。

（六）被征收房屋及安置房补偿价格的确定

1. 被征收房屋及安置房补偿参考价的确定：根据泉州市人民政府办公室《关于推进房屋征收货币化安置工作的若干意见》（泉政办〔2017〕28 号）的规定，通过公开招选确定五家具有相应资质的评估机构进行基准价评估，通过截尾均值的方法确定本房屋征收补偿方案中被征收房屋及安置房补偿参考价，房屋征收部门根据本方案与被征收人协商确定补偿。

2. 分户补偿评估价：本方案中所列价格为参考价，被征收人对本方案房屋补偿参考价有异议的，由依法选定的房地产价格评估机构对被征收房屋价值进行分户评估，评估结果作为补偿依据（选择分户评估的不得再按本方案确定的房屋征收补偿单价补

偿)。选择产权调换补偿方式的,还应同时对新建安置房价值进行评估,并计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

被征收人或者房屋征收部门对房屋评估价值有异议的,可以自收到估价报告之日起 10 日内向原房地产价格评估机构申请复核。对复核结果仍有异议的,可以自收到复核结果 10 日内向泉州市房屋征收评估鉴定专家委员会申请鉴定。选择分户评估的不再享受本方案规定的优惠奖励。

(七) 补偿方式

1. 住宅

(1) 住宅可选择货币补偿,也可选择产权调换。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,必须实行产权调换。

(2) 被征收房屋面积较大、产权清楚的,可选择部分货币补偿结合部分产权调换,但产权调换部分只按等价置换,不予享受扩购优惠。

(3) 产权清楚的被征收住宅面积在 40m^2 以下(含 40m^2)的,原则上只能选择货币补偿。

2. 店面可选择货币补偿,也可选择产权调换。按本方案有关规定处理。

3. 企业厂房、仓库及其他配套用房按本方案规定给予货币补偿。

4. 企事业单位办公用房原则上实行产权调换，安置办公用房，补偿安置办法基本参照住宅执行（工业用地性质的企事业单位办公用房不适用本条款，应参照厂房执行）。

5. 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、法规的规定处理。

（八）选房办法

1. 选房原则：实行“先签订协议、先搬迁、先选房”的原则。

2. 在征收决定公告规定的期限内，先签订协议并按时搬迁的当日，由房屋征收部门在搬迁完毕的当日发给被征收人“搬迁腾空验收证”，被征收人凭“搬迁腾空验收证”，按房屋征收部门通知的时间换取“房屋征收补偿安置证顺序号”。若同一日内有两户或两户以上房屋完成签约搬迁，次日以公开拈阄方式确定先后顺序。安置时被征收人凭“房屋征收补偿安置证顺序号”，按顺序在房屋征收部门指定本项目安置范围内，选定并签订选房安置协议。

为落实国家保护华侨私有房屋政策及落实离休干部待遇政策，被征收人的房屋经市或区侨台外事局（侨台办）确认为华侨私有房屋的，或持有离休干部证明材料的，被征收人在签订协议并搬迁的当日，优先于当日其他被征收人取得“房屋征收补偿安置证顺序号”；若同一工作日内有两户或两户以上华侨或离休干部房屋完成签订协议并搬迁的，“房屋征收补偿安置证顺序号”

以公开拈阄的方式确定先后顺序。

（九）按期签约腾空奖励

对在签约期限内签订协议并搬迁的被征收人，房屋征收部门可以给予一定的按期搬迁奖励：民宅每产权户最高5万元（被征收房屋面积少于50m²的按1000元/m²计算）。“产权户”的认定标准以有效的土地使用权契证或房屋所有权契证为计户依据。

（十）补偿结算

选择货币补偿的，补偿款在被征收人签订协议并腾空房屋后，由征收部门在规定期限内一次性付清。

选择产权调换的或部分产权调换与部分货币补偿相结合方式的，签订协议并腾空房屋后，先发放搬迁费、附属物补偿、第一期临时安置费和按时签约的奖励等补偿款。被征收人应缴的补差价（包括扩购价、层次差价）待选房后一并结算，并在规定期限内付清。

第二部分 住宅补偿安置办法

第六条 住宅房屋权属的认定和未登记建筑的认定处理办法

根据泉州市人民政府办公室关于印发《在中心市区国有土地上对未经登记建筑调查认定处理意见》（泉政办〔2015〕112号）规定，对住宅房屋权属的认定和未登记建筑的认定处理如下：

（一）住宅合法产权的认定标准：持有有效土地使用权证及房屋所有权证的房屋。

（二）未经登记但视为合法的情形

为照顾被征收人利益，结合项目实际情况，凡对本方案中所列价格无异议、在征收决定公告规定期限内完成签订协议并按时搬迁腾空的，未经登记的建筑有下列情形之一的，且属一户一宅对象的住宅房屋，三层以下部分（含三层）可按原批准面积给予补偿：

1．“土改”时县级以上人民政府颁发的《土地房产所有证》记载的住宅房屋；

2．1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前，经生产队（村民小组）、大队（村委会）、公社（乡、镇）三级批准基建的住宅房屋；

3．1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施后至1995年12月25日泉州市人民政府《关于泉州市城市规划区范围内实行统一规划管理的通知》实施前，经县级政府批准使用耕地基建的或经乡（镇）级政府批准使用空闲杂地基建的住宅房屋；

4．1995年12月25日泉州市人民政府《关于泉州市城市规划区范围内实行统一规划管理的通知》实施后，经泉州市城乡规划行政主管部门批准基建的住宅房屋；

5．持有市、区土地清查手续及发票（原件）的房屋；

6．征收属市（县、区）政府建设项目二次安置自建的房屋；

7．征收属市委、市政府定点新村建设、旧村改造项目自建的房屋；

8. 根据市委办、市政府办《泉州市违法占地、违法建设认定及分类处置的指导意见》（泉委办发〔2014〕16号）文的规定，补办基建审批手续的房屋。

（三）基建手续不完整的未经登记建筑的认定处理标准

对于基建手续不完整的未经登记建筑，但属一户一宅对象的住宅房屋，被征收人在征收决定规定的签约期限内签定协议并搬迁的，可本着尊重历史的原则，区分以下情况进行处理：

1. 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前，经生产队（村民小组）、大队（村委会）二级同意基建的，或已缴交土地款的住宅房屋，可按批准基建用地范围内建筑面积不超过95%给予补偿；

2. 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施后至1995年12月25日泉州市人民政府《关于泉州市城市规划区范围内实行统一规划管理的通知》实施前，经生产队（村民小组）、大队（村委会）、公社（乡、镇）三级同意，但未经县级以上人民政府批准使用耕地进行基建的，或只经生产队（村民小组）、大队（村委会）二级同意使用空闲杂地进行基建的房屋，可按批准基建用地范围内建筑面积不超过90%给予补偿；

3. 1995年12月25日泉州市人民政府《关于泉州市城市规划区范围内实行统一规划管理的通知》实施后至2004年10月1日《泉州市人民政府关于禁止非法占地、违法建设的实施意见》前，经大队（村委会）、乡（镇）二级同意，使用原有宅基地、

村内空闲地或杂地进行基建的房屋，可按批准基建用地范围内建筑面积不超过 85% 给予补偿；

4. 2004 年 10 月 1 日《泉州市人民政府关于禁止非法占地、违法建设的实施意见》实施后基建的房屋，按照市委办、市政府办《泉州市违法占地、违法建设认定及分类处置的指导意见》（泉委办发〔2014〕16 号）进行处置。其中，对 2004 年 10 月 1 日至 2008 年航拍图（数字化地图）前基建的房屋，可给予一定的建筑材料费补贴；

5. 在泉州市鲤城区人民政府征收决定公告发布后抢建的房屋一律不予赔偿，并强制拆除；

6. 未经批准改扩建或基建手续不完整的未经登记建筑的认定处理以三层（含三层）为限，三层以上部分一律不认定为可补偿面积，按期签定协议并搬迁的，根据违法的不同年份、不同情况给予材料费补偿；

7. 未登记建筑的认定，应严格以市规划部门地形图、航拍图、数字化地图为依据。四层（含四层以上）被征收房屋的认定必须在未经登记建筑处理意见表上载明地形图及 2003 年和 2008 年航拍图数字化地图记载情况；

第七条 住宅补偿安置方法

（一）选择货币补偿

1. 根据房屋结构、装修档次和总层数不同情况按附表一、附表二所列标准进行货币补偿。

2. 选择货币补偿的优惠奖励办法

依据泉州市人民政府办公室关于印发《在中心市区国有土地上实施房屋征收补偿指导意见》（泉政办〔2015〕112号），其中：

（1）对在签约期限内全部选择货币补偿方式、签订协议并搬迁的被征收人，给予被征收住宅房屋价值补偿和装修补偿总价20%的货币补偿方式奖励。

（2）被征收人全部选择货币补偿的，自领取房屋征收补偿款并在房屋征收公告规定的签约期限届满之日起两年内购买经济适用房、限价房或一年内在中心城区购买普通商品房（含二手房），可按购买情况向房屋征收部门申请相应的购房补助。

购买情况	补助标准
经济适用房或限价房	被征收房屋每平方米价值补偿单价的5%×新购住房建筑面积
普通商品房（含二手房）	被征收房屋每平方米价值补偿单价的10%×新购住房建筑面积
备注：新购住房建筑面积若超过被征收房屋应补偿面积，以被征收房屋应补偿面积计算。	

（3）属民政部门认定的低保对象且在中心市区无其他住房的被征收人选择货币补偿方式，若其被征收房屋人均建筑面积不足20m²，则被征收房屋价值补偿款按人均建筑面积20m²补足。

前款所称的“人均”的计算公式为：人均建筑面积=认定的可以补偿建筑面积÷征收决定作出前被征收房屋户口簿记载的人

口数(被征收房屋户口簿记载的人口需为被征收房屋所有权人的直系亲属且为常住人口)。

(二) 选择房屋产权调换

1. 基本原则

(1) 依法实行房屋等价置换，以被征收房屋评估价值和安置房评估价值，实施两者的价值置换，并按“多还少补”的原则结算差价。

(2) 被征收房屋评估价值根据房屋结构、装修档次和总层数不同情况按附表一、附表二所列标准确定。

(3) 严格按“一户一宅”原则确定产权调换面积。根据《土地管理法》、《城乡规划法》等法律法规有关规定，严格按“一户一宅”控制产权调换面积,合理控制被征收人选择房屋产权调换的面积，原则上被征收房屋选择产权调换的部分以用地面积 120 m^2 （使用山坡地或杂地建设的房屋，其认定可以产权调换的用地面积最高为 150 m^2 ），建筑层数三层以内（含三层）为限被征收人选择房屋产权调换的，超过部分实行货币补偿。

2. 产权调换结算办法及优惠奖励办法

(1) 本片区房屋改造征收范围指定区域内新建安置房评估基准价格为 7313 元/m^2 ，延陵安置小区三期区域内新建安置房评估基准价格为 6909 元/m^2 。在签约期限内签订协议并搬迁，选择产权调换的安置房优惠后的结算价格本片区房屋改造征收范围指定区域内的为 5500 元/m^2 、延陵安置小区三期区域内的为 5300 元/m^2 。

(2) 原则上每个产权户(即每个选房号)所选安置房屋面积应与其可产权调换的安置面积一致。但因安置房户型、结构等原因,安置房建筑面积超过其可产权调换的安置房屋面积,每个产权户有 20 m^2 的优惠价,具体为:在 5 m^2 以内(含 5 m^2)的,本片区房屋改造征收范围指定区域内的按 $5500\text{ 元}/\text{m}^2$ 计算、延陵安置小区三期区域内的按 $5300\text{ 元}/\text{m}^2$ 计算,在 5 m^2 - 10 m^2 以内(含 10 m^2)的,本片区房屋改造征收范围指定区域内的按 $6000\text{ 元}/\text{m}^2$ 计算、延陵安置小区三期区域内的按 $5800\text{ 元}/\text{m}^2$ 计算,在 10 m^2 - 20 m^2 以内(含 20 m^2),本片区房屋改造征收范围指定区域内的按 $6500\text{ 元}/\text{m}^2$ 计算、延陵安置小区三期区域内的按 $6300\text{ 元}/\text{m}^2$ 计算;超过 20 m^2 按交房时市场价计算。若被征收人选择部分货币补偿结合部分房屋产权调换的,安置房实行等价调换,扩购部分按市场价计算。

(3) 被征收人选择房屋产权调换的,被征收房屋建筑面积不足当地廉租房保障标准的,按不低于当地廉租房保障标准进行安置。选择房屋产权调换方式的,若其被征收房屋人均建筑面积不足 20 m^2 ,则按人均建筑面积 20 m^2 安置。以上增加的产权调换房屋面积部分,本片区房屋改造征收范围指定区域内的按 $5500\text{ 元}/\text{m}^2$ 计算、延陵安置小区三期区域内的按 $5300\text{ 元}/\text{m}^2$ 的价格结算。

(三) “住改非”房屋的认定和处理办法

“住改非”房屋指对未能提供有效证件、私自将位于城市主次干道或主要支路临街底层住宅改为经营性用房。

1. 认定条件：

认定为“住改非”房屋应同时具备以下两个条件：

(1) 持有有效的工商营业执照；

(2) 征收时仍在经营。

2. 认定为“住改非”的房屋，进深以原建筑结构临街或临主要道路第一层第一自然间计算，进深最多不得超过8米。

3. “住改非”房屋一律按住宅给予补偿安置。

4. 被征收人对本方案中所列价格无异议，在征收决定公告规定的签约期限内签订协议并搬迁腾空的，按经认定的“住改非”的房屋建筑面积计算，给予1000元/m²的一次性终止经营补贴。

(四) 其它

1. 民宅内经批准未基建的宅基地按900元/m²标准给予补偿；在使用权方面没有争议的埕地按450元/m²标准给予补偿。

2. 具有合法产权的已倒塌住宅房屋，其合法建筑面积缴纳1500元/m²的修复差价后，按照本方案标准补偿。选择产权调换的，不予享受扩购优惠。

第八条 搬迁费和临时安置费

(一) 搬迁费：按应补偿安置的建筑面积计算，标准为5元/m²，每户搬迁补助不足1000元的，按1000元给予补偿。被征收人选择货币补偿的，发放一次搬迁费；被征收人选择产权调换的，发放两次搬迁费。

(二) 过渡方式和过渡期限：本项目采用自行过渡方式，过

渡期限为 36 个月，被征收人在签约期限内签订协议并搬迁的，过渡期限自签约期限结束之日起计算；超过签约期限签订协议搬迁的，过渡期限自搬迁之日起开始计算。

（三）临时安置费发放办法：

1．临时安置费标准：被征收人选择产权调换自行过渡，按应安置的建筑面积 8 元/m²发给临时安置费，低于 1200 元/月·户按保底 1200 元/月·户发给。

2．被征收人选择货币补偿或现房产权调换的，一次性给予 6 个月的临时安置费。

3．临时安置费时间计算：自被征收人签订协议并搬迁之日算起，至房屋征收部门通知入户安置为止。除不可抗力外，逾期安置的，房屋征收部门应当从逾期之月起对自行过渡的被征收人支付双倍临时安置费。享受保底临时安置费的被征收人遇逾期安置时，若按其实际征收面积双倍计算临时安置费超过保底标准的，按实际征收面积重新核算临时安置费，不超过保底标准的仍按原保底标准执行，不予双倍补助。

4．房屋征收部门发出回迁通知 15 天内，被征收人按要求办理入户安置手续的，按标准再发给一个月临时安置费；被征收人未按要求办理入户安置手续的，从发出回迁通知第二个月起，房屋征收部门不再支付被征收人临时安置费。

第三部分 店面的补偿安置办法

第九条 店面认定原则

经城市规划部门批准或产权登记为店面的，根据其经批准的

店面面积或产权登记的店面面积，给予补偿安置。

第十条 店面补偿安置办法

(一)选择货币补偿的，被征收店面补偿标准具体见附表四。

(二)选择产权调换的，店面将统一规划安置在延陵安置小区三期区域内的配套店面。

(三)延陵安置小区三期区域内的新建安置店面评估基准价格为 12227 元 / m²，在签约期限内签订协议并搬迁，选择产权调换的安置店面优惠后的结算价格为 11000 元/m²。

(四)超过认定的可产权调换面积的安置部分，按交房时的市场价计算。

第十一条 店面搬迁费、停产停业损失补偿

(一)搬迁费：按经认定的可补偿建筑面积计算，标准为 6 元/m²。被征收人选择货币补偿的，发放一次搬迁费；被征收人选择产权调换的，发放两次搬迁费。

(二)停产停业补助费：

1. 停产停业损失的补偿标准被征收人可选择以下标准之一进行补偿：

(1) 根据经营者近 3 年平均净利润确定；净利润根据税务部门出具的税后利润额证明材料确定；税务部门无法出具证明的，根据具备相应资质会计师事务所出具的企业年度审计报告确定。

(2) 按经认定的可补偿建筑面积计算，标准为 30 元/m²·月。

2. 被征收人选择货币补偿的，一次性给予 6 个月的停产停业补助费。被征收人选择产权调换自行过渡，停产停业补助期限按照实际停产停业期限计算。

第十二条 店面选择货币补偿的优惠奖励办法

在签约期限内全部选择货币补偿方式的，被征收人对本方案中所列价格无异议，在房屋征收公告规定的签约期限内签订协议并搬迁的，以经认定的可补偿面积为准，按附表四店面补偿相对应的标准给予 10% 的优惠奖励。

第四部分 企业征收补偿办法

第十三条 企业厂房、车间、仓库及其它配套用房的补偿安置方法

一、企业厂房、仓库及其他配套用房原则上实行货币补偿、自行安置并给予征收造成的设备搬迁费用、停产停业损失补偿。

二、企业办公用房、工厂、车间、仓库合法建筑物按附表五标准给予补偿。其中厂房层高超过 4 米的，层高每增加 1 米，按附表五增加 5% 给予补偿。层高计算从室内地面到檐口计算高度。被征收人选择分户评估的不再适用本条款。

第十四条 企业用地货币补偿办法

1. 经批准并办理国有土地使用权证的国有出让土地，收回国有出让土地使用权，按 34 万元/亩给予补偿，收回并注销国有土地使用权证。

2、经批准并办理国有划拨土地使用权证的国有划拨土地，

收回国有划拨土地使用权，按 23.8 万元/亩给予补偿，收回并注销国有划拨土地使用权证。

3. 征收未办理审批手续的企业用地，按 11.9 万元/亩给予补偿。

第十五条 厂房、仓库及其他配套用房的补偿办法

(一) 合法企业厂房、仓库及其他配套用房等地上建筑物的补偿办法：按附表五的价格给予货币补偿。

(二) 基建手续不完整的厂房、仓库及其他配套用房的处理办法：

征收基建手续不完整的厂房、仓库及其他配套用房，对能按期签订协议并搬迁腾空的，可按以下办法进行处理：

1. 1995 年 12 月 25 日以后，土地已批但未经规划建设部门批准建设的工业用房，地上物按附表五重置价的 90% 给予补偿。

2. 使用未经批准土地建设的工业用房，地上建筑物按附表五重置价的 70% 给予补偿。

3. 纳入 2003 年建设用地历史遗留问题的处理范围（以市城乡规划局红线图为准）的企业用地及社区用地，土地按 18.5 万元/亩给予补偿，按闽〔2003〕7 号文及泉政办〔2003〕127 号《关于妥善处理建设用地历史遗留问题的实施意见》精神补交相关规费，补办征用补偿手续。地上建筑物按附表五重置价的 80% 给予补偿。

以上类型房屋若存在权属纠纷，证据保全后先予征收。

第十六条 搬迁费和停产停业损失补偿

(一) 搬迁费：按经认定的可补偿的建筑面积计算，标准为 6 元/m²。被征收人选择货币补偿的，发放一次搬迁费。

1. 对于可恢复使用的设备由被征收人处置，大型机械设备 1 吨以上 3 吨以下（含 3 吨）每台按 400 元；3 吨以上 5 吨以下（含 5 吨）每台按 800 元；5 吨以上 10 吨以下（含 10 吨）每台按 1000 元；10 吨以上每台按 2000 元计算，一次性给予补偿，分户评估的不再适用本条款。

2. 对于大型机械设备的搬迁，按搬迁补助费标准给予补助，搬迁费确实不足，需超补助标准的，由被征收人提出申请，由项目指挥部牵头，征收实施单位、发改、审计、财政五方经现场核实后，由具有相应资质的评估公司进行搬迁费评估，根据评估结果对增加的部分给予提高补助标准。

3. 因搬迁丧失使用功能的大型机器设备，由被征收人提出申请，由项目指挥部牵头，征收实施单位、发改、审计、财政五方经现场核实后，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。

(二) 停产停业损失补偿：因征收房屋造成停产停业的，一次性给予 6 个月的补偿，停产停业损失的补偿标准被征收人可选择以下标准之一进行补偿：

1. 根据经营者近 3 年平均净利润确定，不足 3 年的以全部生产经营期间平均净利润确定。净利润根据税务部门的税后利润

额证明材料确定；税务部门无法出具证明的，根据具备相应资质的会计师事务所出具的企业年度审计报告确定。

2. 按经认定可补偿的建筑面积计算，标准为 12 元/m²·月计算。

第十七条 优惠奖励办法

被征收人对本方案所列价格无异议、在征收决定公告规定期限内签订协议并按时搬迁腾空的，以经认定的可补偿面积为准，按相对应的补偿标准给予 10% 的优惠奖励。

第五部分 补偿决定

第十八条 补偿决定

房屋征收部门与被征收人在房屋征收公告规定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的泉州市鲤城区人民政府按照征收补偿方案及房地产价格评估机构的评估结果作出补偿决定，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。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，由作出房屋征收决定的泉州市鲤城区人民政府依法申请人民法院强制执行。

凡被实施强制征收的房屋，不再适用本方案规定的优惠奖励办法。

第六部分 附 则

第十九条 适用范围

本方案仅适用于江滨南路南侧片区滨江 A 地块（延陵社区石结构房屋）改造项目征收范围内国有土地上房屋的征收补偿安置。

第二十条 违法、违章建筑

（一）对认定为违法违章建筑和超过批准期限的临时建筑一律不予赔偿。

（二）本项目征收决定公告发布之后抢建的房屋，一律不予赔偿，并强制拆除。

（三）违章建筑的认定，以地形图、遥感图和相关文件等为主要依据。

第二十一条 临时建筑、附属物（水、电表除外）一次性给予货币补偿，详见附表六。

第二十二条 本方案自征收决定公告发布之日起实施，未尽事宜按相关法律、法规的规定执行。

第二十三条 本方案解释权归泉州市鲤城区住房和城乡建设局。

附表一：

被征收住宅补偿单价表

单位：元/m²

结构	总一层	总二层	总三层	总四层	总五层及以上
框架	6734	5698	5180	4662	4144
砖混 石混	6604	5588	5080	4572	4064
砖木、石木、 石头、土木	6344	5368	4880	4392	3904
<p>备注：</p> <p>1. 本表所列单价包括土地、建筑物等，不包含装修装饰价值，装修装饰补偿另计。</p> <p>2. 本表所列单价不包含按期搬迁奖励、货币补偿方式奖励及购房补助。</p> <p>3. 本表所列单价是指有合法用地审批手续的房屋。用地或基建审批手续不完整的房屋，应先按对应折率确认其可补偿面积后，再计算货币补偿价值。</p>					

附表二：

被征收住宅装修分类及补偿单价表

单位：元/m²

档 次	补偿金额	主 要 特 征
一档	600	入户门为防盗门，地面为中档花岗岩或缸砖，瓷砖踢脚线，内墙面ICI涂料粉刷，水泥漆、喷涂料、木作墙裙；天棚吊顶、四周角线、带灯座；室内设有部分壁柜；铝合金窗外加防盗网，窗帘盒，阳台有防盗网；厨房瓷砖地面，瓷砖墙面，铝塑板吊顶；卫生间吊顶，洁具齐全。中档电照。
二档	500	入户门为防盗门，地面为中档花岗岩或缸砖，瓷砖踢脚线，内墙面为涂料粉刷，瓷砖墙裙；天棚四周角线，铝合金窗外加部分防盗网，阳台有防盗网；厨房瓷砖地面，瓷砖墙面，卫生间吊顶，洁具齐全。普通电照。
三档	400	入户门为铁门及木门，地面为普通花岗岩或普通瓷砖，内墙面或天棚为墙漆粉刷，天棚四周角线；木门窗，卫生间洁具齐全，吊顶；普通电照。
四档	300	地面为普通瓷砖，墙面部分贴瓷砖，内墙面及天棚普通墙漆粉刷；木门窗，简单铁门，防盗栅，普通水卫电照。
五档	200	地面为地板砖或斗底砖，内墙面及天棚简单粉刷或部分粉刷；木门窗，简单铁门，防盗栅，普通水卫电照。

附件三：

被征收住宅材料费补贴单价表

单位：元/m²

结构 装修等级	框架	砖混	其他
较好	1600	1500	1400
一般	1500	1400	1300
主体无装修	1400	1300	1200

附表四：

被征收店面补偿单价表

单位：元 / m²

结 构	框架	砖混 石混	砖木、石木、 石头、土木
金 额	8380	7380	6380
备 注	以上为荔春路一层沿街店面、含完整装修的价格，未装修按实际情况折扣。		

附表五：

企业厂房、仓库及其它配套用房补偿单价表

单位：元 / m²

装修等级 \ 建筑结构	框架	砖石混	砖木	土木	钢结构
较好	1100	1000	850	800	500
一般	1000	900	800	700	450
主体无装修	800	750	700	650	400

附表六：

被征收房屋附属物项目补偿单价表

单位：元

项目	种类	计算单位	单价	说明
水井	手泵井	口	600	
	一般水井	口	1000	
	真空井	口	1500	
	机井	口	2500	
	深机井	口	4000	
门	电动门	平方米	600	室外围墙全封闭，其中电机每台补偿 1200元
	不锈钢门	平方米	600	
	镀锌板门	平方米	260	
围墙	土	立方米	50	
	砖石混	立方米	80	
	空心砖	立方米	100-150	
	乱石	立方米	130-150	
	石	立方米	200-250	
	砖	立方米	300-350	
挡土墙	乱毛石	立方米	70	
	条石	立方米	200-250	
埕院	石板	平方米	100-500	应分“大铺”、“中铺”、“碎铺”不同价值 计算补偿
	砖	平方米	80-100	
	水泥	平方米	100-150	

项目	种类	计算单位	单价	说明
炉灶	土	个	200	按炉口计补偿
	砖	个	300	按炉口计补偿
	瓷贴	个	400	按炉口计补偿
	灶台	平方米	120	花岗岩、大理石或不锈钢面台，下有柜橱
	焙灶	个	300	用于烘焙龙眼、荔枝等
菜台	水泥面菜	平方米	30	
	贴瓷砖菜	平方米	50	
水池 水柜	抹水泥砖	个	100	指厨房或浴室内洗刷用小水池小水柜 或室外搭设
	砖贴瓷砖	个	150	
	洗面台	平方米	120	花岗岩、大理石宽式台面的
厕所	茅厕	间	650	室外
	三化厕	个	1250	适用民宅
	公厕	平方米	500	室外
	蹲位	个	200	室内
	坐盆	个	300	室内
简易 搭盖	油毛毡 木棉瓦	平方米	150	指主架竹、木、机砖、空心砖，屋面 油毛毡、木棉瓦
	铁皮	平方米	250	指主架机砖、空心砖，屋面铁皮
水塔	普通	个	500	
	不锈钢	个	600	
	水塔	立方米	300	
变压器	按供电部门安装价格折旧补偿			迁移的，按供电部门的迁移费补偿

项目	种类	计算单位	单价	说明
三相电	20A	个	1520	应提供电力部门相应的发票或证明材料
	40A	个	3040	
	60A	个	4560	
其他	阁楼	平方米	180	和房屋同时建造且层高 H<2.2m
	风楼	平方米	300	
	果杂树	棵		按照征地标准执行
	浴室	间	650	指室外单独建造
	柴间	间	250	室外搭设（包括什物储藏间）
	化粪池	立方米	400	适用企业
	沼气池	立方米	600	适用企业
	太阳能	台	2000-300	指迁移费用
	空气能	台	3000	指迁移费用
	电话开户	部	158	
	有线开户	部	380	
	空调移机	台	150	
	水表	个		
	电表	个		
	室外楼梯	台阶	80	不锈钢参照
	壁橱	米	300-1000	高度应不低于 1.5 米

