

泉台管〔2020〕2号

**泉州台商投资区管理委员会关于印发《泉州台商
投资区土地房屋征收拆迁补偿安置实施方案
指导意见（2020年修订）》和《泉州台商
投资区土地房屋征收拆迁补偿安置实施
方案补充规定（2020年修订）》
的通知**

各乡镇人民政府，区直各部门，区属各国有企业，各片区征迁指挥部：

经2019年第10次区管委会主任办公会研究通过，并上报2019年第21次区党工委委员会议研究同意，现将完善调整后的《泉州台商投资区土地房屋征收拆迁补偿安置实施方案指导意见

见（2020年修订）》和《泉州台商投资区土地房屋征收拆迁补偿安置实施方案补充规定（2020年修订）》印发给你们，自本通知印发之日起实施，原《泉州台商投资区管委会关于印发泉州台商投资区土地房屋征收拆迁补偿安置实施方案指导意见的通知》（泉台管〔2018〕49号）同时废止，请遵照执行。

泉州台商投资区管理委员会

2020年1月13日

泉州台商投资区土地房屋征收拆迁 补偿安置实施方案指导意见 (2020年修订)

为积极稳妥推进泉州台商投资区土地房屋征收拆迁工作,根据有关法律、法规及政策的规定,结合我区的实际情况,制订如下指导意见。

第一部分 总则

一、基本原则

坚持“依法依规、公开透明、以人为本、权益保障、和谐征收”的原则,实行“六公开、两监督”的制度。土地房屋征收部门(以下简称“被征收人”)将征收拆迁通告、补偿安置实施方案、工作流程、征收拆迁房屋面积、选房顺序、安置结果等事项公示。征收人对在规定的动迁期限内签订协议并腾空房屋的被征收人给予优惠奖励。

二、征收范围

具体征收范围以泉州台商投资区具体项目土地房屋征收拆迁红线图为准。

三、动迁期限

以具体项目发布的土地房屋征收拆迁通告规定的时间为准。

四、征收拆迁补偿组成

征收拆迁补偿由三部分组成，包括土地补偿、房屋及附属物补偿、补助和奖励。

五、用途的认定

土地性质、房屋用途以现行有效的《土地使用权证》、《房屋所有权证》、《不动产权证》登记的用途或规划、土地管理部门签发的合法有效文件为依据。未经批复改变土地用途的，按本方案相关规定认定补偿。

六、面积计算

土地、房屋面积按现状实地测量计算，选房时按产权登记面积结算。面积测量由具有房地产测绘资质的测量单位，依据国家、省、市房地产测绘技术规范计算。若被征收人按期签订协议并腾空房屋的，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，有下列情况的可享受下述优惠：

（一）平屋外墙至滴水线的水平投影面积按 **50%** 计算建筑面积。

（二）室外雨篷按外挑面积的 **50%** 计算建筑面积。

（三）房屋二层以上的门厅、门廊、阳台、外走廊、檐廊（**80cm** 及以上）等建筑物，按建筑物外围水平投影面积 **100%** 计算建筑面积。

（四）平屋的天井按 **50%** 计算建筑面积。局部总两层房屋，天井在一层部位的，天井部分按平屋处理，滴水线面积不予计算。

(五) 利用坡屋顶做阁楼(与主体建筑同时建)的房屋,其楼底高度在 2.4 米以上的,阁楼层高 2.2 米以上部分按 100% 计算建筑面积;层高在 1.6-2.2 米的部分按其阁楼使用面积的 50% 计算建筑面积;低于 1.6 米的部分,按附件 8 规定标准补偿。

(六) 通往屋顶的风楼,其层高低于 2.2 米的,按附件 8 规定标准补偿,层高超过 2.2 米的,按 100% 计算建筑面积。

七、补偿安置

(一) 补偿方式。分为产权调换、货币补偿、产权调换与货币补偿相结合三种方式。被征收人可以选择其中一种补偿方式。

(二) 补偿计算。补偿金额实行土地、房屋分别计算,合并结算。

1. 土地补偿:经认定的宅基地按 900 元/平方米计算;经认定的国有出让工业用地按 25 万元/亩计算,集体(国有)划拨工业用地按 19 万元/亩计算;未经批准建设用地及非建设用地按 71 元/平方米计算。

2. 房屋补偿:由房屋重置价和二次装修结合成新率组成。

(三) 安置方式。住宅按照“等面积调换、差价互补、严控扩购、就近安置”的原则,采取“先签约腾空、先抽取选房顺序号”的办法,同一天腾空房屋的被征收人以抽签方式确定选房顺序,并在相应的安置区按选房顺序号选房。

(四) 安置价格。由基准楼面地价、建安成本价、配套费、

相应税费等组成进行优惠计算。

(五) 华侨私有房屋按《中华人民共和国归侨侨眷权益保护法》有关规定执行。

八、财务结算

(一) 被征收人全部选择货币补偿的，其被征收的土地房屋必须权属清楚、无纠纷，抵押、典当等他项权利已解除，并自行解决安置，补偿款在被征收人签订协议并腾空房屋后，由征收人在规定期限内一次性付清。

(二) 被征收人全部选择产权调换或选择货币补偿与产权调换相结合的，签订协议并腾空房屋后，先发放搬迁费、第一期临时安置费、按期签约综合奖励金、提前搬迁奖励金和各类补助金；以及应付补偿金额与应缴金额对抵后超出部分。应付补偿金额与应缴金额对抵后不足部分，被征收人应在交房时规定期限内缴清。

第二部分 住宅手续认定

九、手续完整

(一) 同时持有有权机关颁发的现行有效的《土地使用权证》及《房屋所有权证》的，为土地、房屋手续完整，按土地使用权证和房屋所有权证记载的面积认定可补偿面积。

(二) 为照顾被征收人利益，在动迁规定期限内签订协议并

腾空房屋的,具有以下手续之一的,视为手续完整,土地按 100% 认定补偿。

1. 持有《集体土地使用权证》、《国有土地使用权证》的,以登记的用途及用地面积认定为合法建设用地;原批准用地面积大于确权登记面积,可酌情以原批准用地面积认定为有效的建设用地手续,但批准用地面积大于实际用地面积,原则上按实际用地面积计算(备注:若土地使用权证登记的权属依据是第二款第 2 项表述的契纸证件,可按第 2 项的相关规定认定)。

2. 持有 1962 年《农村人民公社工作条例草案》(六十条)公布以前颁发的《福建省惠安县土地房产所有证》以及经县人民政府验证的原民国房产契证等证件(验契章标明惠安县人民政府,并附注验契时间),契证四至与实际相符。

具体补偿认定如下:

(1) 不动产种类登记为房屋的,土地权属只认定原房产部分的占地面积;

(2) 不动产种类登记为基地或空基的,可结合现状情况认定:

①若现状是已建房屋,已建部分在登记面积范围内的,可享受照顾购买;

②若现状是内分隔完整的基础,基础部分在登记面积范围内的,按宅基地认定补偿,可享受照顾购买;

③若现状的基础质式是四周临时性简易围护,或有内分隔但

内分隔也是临时性简易施工的，基础部分在登记面积范围内的，土地按 900 元/平方米认定补偿，不予享受照顾购买，基础部分按附属物补偿；

④若现状为庭院用地的，庭院围护部分在登记面积范围内的，土地按 900 元/平方米认定补偿，不予享受照顾购买。

(3) 批准用地面积大于实际用地面积，按实际用地面积计算。

3. 1962 年后至 1987 年前经县级政府或其授权部门批准的用地文件：

(1) 福建省惠安县人民委员会公定（建筑）契纸即福建省惠安县房地产所有权契；

(2) 福建省惠安县革命委员会契纸；

(3) 惠安县人民政府（1982 年）契纸。

4. 1987 年后经乡（镇）人民政府批准并已报土地管理局认可备案的《福建省惠安县农村建筑用地申请表》（盖县土地管理局章、注明补办手续面积），附有建筑用地许可证，可认定为有效的建设用地手续。

5. 持有 1998 年前清查处理的手续（通知），并附有按规定全额缴纳费用发票原件的，可认定为有效的建设用地手续。

6. 持有 1998 年 12 月 31 日前经惠安县各乡镇人民政府批准的《农村村民建房用地申请表》，附缴款发票的，可认定为有效的建设用地手续。

7. 持有房屋翻建、改建有效批准手续，并附有原批准用地文件的，按批复建筑面积和用地面积分别认定可补偿面积。

8. 持有《土地使用权证》或县级以上政府（含县级）土地批文和《土地使用权出让合同》，并全额交付出让金。

9. 因政府建设项目而被拆迁安置的（须提供镇级以上人民政府（含镇级）签订的房屋拆迁补偿安置协议书原件），按协议确定的土地安置面积 100%认定。

十、手续不完整

持有 2007 年 6 月 20 日惠委〔2007〕47 号文件实施前出具的镇、村票据，查有内档、非经骗取且无重复使用，在提前批时段内签订协议并腾空房屋的，按建设年限折算认定可补偿面积，被折算的面积不予补偿安置及不给予材料费补贴。（详见《泉州台商投资区土地房屋征收拆迁补偿安置实施方案补充规定（2020 年修订）》，以下简称《补充规定》）。

（一）经认定为有效镇（乡）票据的，土地按 100%认定。

（二）经认定为有效村票的，土地根据建设情况（已建、未建）进行认定。

（三）2007 年 6 月 20 日惠委〔2007〕47 号文件实施后出具或查无内档的镇村票据，一律不予认定。

（四）没有在提前批时段内签订协议并腾空房屋的，镇村票据一律不予认定。

十一、无手续

下列情形属于无手续的，在提前批时段内签订协议并腾空房屋的，按建设年限折算认定可补偿面积，被折算的面积不予补偿安置及不给予材料费补贴（详见《补充规定》）。

（一）经动迁工作组和村委会确认为**1987年1月1日**前建成的旧房屋（现状结构全部为土木、砖木、石木、石结构），土地和房屋按**100%**认定。

（二）**1987年1月1日至2010年3月18日**前建成的房屋，土地按**71元/平方米**，房屋按**70%**认定。

十二、“两违”建筑的补偿认定

（一）**2010年3月18日**泉政〔2010〕5号文件实施后至**2016年12月31日**的“两违”建筑，原则上不予补偿安置。

1. 若被征收人在提前批时段内签订协议并腾空房屋的，可按《补充规定》给予认定补偿。

2. 若被征收人在动迁第一时段内签订协议并腾空房屋的，按新建房屋材料费**50%**补贴（新建房屋材料费见附件10）。

3. 若被征收人在动迁第二时段签约的，一律不予补偿，并依法实施拆除。

（二）**2017年1月1日**后的“两违”建筑及简易搭盖（包括新建、扩建、改建、加层的住宅及企业用房）一律不予认定补偿安置和不给予材料费补贴。

（三）“两违”建筑的认定以现有的地形图、航拍图和行政执法管理部门的立案记录以及相关法律法规等为依据。

第三部分 住宅补偿安置

十三、补偿计算

(一) 关于房地补偿金额的确定

房地补偿金额实行土地、房屋分别计算，合并结算。即：房地补偿金额=建筑占地的土地补偿款+房屋补偿款

1. 建筑占地的土地补偿款

经认定的宅基地按 900 元/平方米进行补偿，若土地规费未缴清，按实补足；未经批准的土地，不分地类，按 71 元/平方米进行补偿。

2. 房屋补偿款=（房屋重置价×房屋成新率+房屋室内二次装修×装修成新率）×经认定的补偿面积，详见附件 1、附件 2、附件 3、附件 4。

3. 综合补偿单价的确定

土地分摊单价=建筑占地的土地补偿款÷经认定的补偿面积；

房屋补偿单价=房屋重置价×房屋成新率+房屋室内二次装修×装修成新率；

综合补偿单价=土地分摊单价+房屋补偿单价

(二) 关于夹层的认定

房屋夹层实行货币补偿，不予安置，不计入总层数，不享受货币补偿奖励金。层高 2.20 米及以上的补偿标准，按照补偿方案附件 1、2、3、4 计算；层高小于 2.2 米的补偿标准，按附属物“阁楼”标准计算，如建筑结构属于框架、砖混结构的，按附件 1 对应标准的 50% 给予补偿。

（三）关于风楼的认定

1. 风楼建筑面积在主体建筑占地面积 30% 以内，且不大于 50 平方米的，不计入总层数；风楼建筑面积超过主体建筑占地面积 30% 以上（含 30%）或大于 50 平方米的计入总层数。

2. 不计层风楼的建筑面积，可给予享受增加补偿奖励，但不享受照顾购买。

（四）关于祖厝倒塌的认定

1. 房屋已倒塌只剩下墙基的，按宅基地认定补偿，可享受照顾购买。

2. 屋顶已倒塌、房屋内外分隔墙完整的，按等面积 100% 认定，不予享受照顾购买；

3. 屋顶只倒塌小部分，房屋内外分隔墙完整的，若倒塌面积不大于被征收建筑面积 10%，且不超过 5 平方，按原面积 100% 认定，可享受照顾购买。

4. 屋顶已倒塌，房屋内分隔墙不存在，只剩下四面外墙围护的房屋，按房屋面积 50% 认定，不予享受照顾购买。

5. 屋顶已倒塌，房屋内分隔墙不存在，且有一面及以上外

墙倒塌的，按宅基地认定补偿，其余未倒塌部分按附属物围墙计算。

6. 房屋已完全倒塌并荒废，且内外间隔墙和基础已基本无法辩认的，土地按 900 元/平方米认定补偿，不予享受照顾购买。

（五）关于滴水线的认定

平屋外墙至滴水线的水平投影面积按 50% 计算建筑面积，不予计算占地面积，可享受照顾购买。

（六）关于室外雨篷的认定

室外雨篷按外挑面积的 50% 计算建筑面积，不予享受照顾购买。

（七）关于复式挑空的认定

复式“楼中楼”房屋的挑空部分给予认定建筑面积，挑空部分按扣除楼板建设材料费 100 元/m² 计算。

（八）关于住宅层高超过 4.0 米部分的补偿认定

住宅层高超过 4.0 米的，每增加 0.1 米，超高部分按房屋补偿单价 2% 给予增加补偿，该部分补偿款不纳入补差价核算。

（九）关于采光井的认定

平屋采光井面积小于 1.0 平方米的，不予扣除建筑面积；采光井建筑面积大于 1.0 平方米的，属于平屋按 50% 计算建筑面积；属于二层及以上房屋的，按实扣除建筑面积；天井中空上有围护成采光井，并做盖板防雨处理的，可按楼中楼中空补偿。

（十）关于房屋少批多建的认定

房屋少批多建：房屋于 2010 年 3 月 18 日前建成的，超建

部分与主体连成一体、功能一致，且超建部分占地面积不超过主体房屋合法用地手续面积的**30%**。

若超建部分不超过合法用地面积**30%**的部分，按**100%**认定补偿，超出**30%**的部分按**70%**认定补偿，可享受照顾购买。

十四、安置办法

（一）可安置面积的认定

1. 《房屋所有权证》载明的住宅建筑面积，按**100%**认定为安置面积。

2. 未持有《房屋所有权证》或《房屋所有权证》未载明的面积，按下列办法计算可安置面积。

（1）属私人自建民宅的，房屋四层及以下部分按**100%**认定为可安置面积，五层至六层部分按**70%**折扣计算可安置面积；其余**30%**面积部分和七层及以上部分按综合补偿单价给予货币补偿，不予计算可安置面积。

（2）属多户一宅，且其房屋是四层以上的，每户平均不足**120**平方米的，可根据实际情况认定可安置面积，每户可安置面积不超过**120**平方米。

（二）照顾购买与增加安置面积的认定

1. 私人自建民宅被依法征收后，可根据被征收房屋情况给予限量照顾购买或增加安置面积。

（1）属总一层房屋的，按不超过可安置面积的**1**倍给予照顾购买或按可安置面积的**40%**直接增加安置面积；

（2）属总二层房屋的，按不超过可安置面积的**30%**给予照

照顾购买或按可安置面积的 **15%** 直接增加安置面积；

(3) 属总三层房屋的，按不超过可安置面积的 **10%** 给予照顾购买或按可安置面积的 **5%** 直接增加安置面积；

(4) 安置房照顾购买价格按 **1500 元/平方米** 进行结算。

2. 照顾购买面积计算办法：先确定房屋各层次的可安置面积，再按垂直投影方式进行阶梯分段计算照顾购买面积。

3. 手续完整的宅基地（包括已批未建、多批少建、地上房屋已倒塌或只有房屋基础的），经认定后，按未建用地面积等面积照顾购买安置房，照顾购买价按 **1600 元/平方米** 计算。

4. 放弃照顾购买面积的，按放弃照顾购买面积给予 **1000 元/平方米** 补助。

（三）产权调换与货币补偿相结合处置

1. 选择产权调换与货币补偿相结合方式进行补偿时，货币补偿部分的面积应从房屋的总层数由高往低计算，选择产权调换部分的补差价减免按照剩余面积对应的剩余层数进行计算。

2. 选择产权调换与货币补偿相结合方式进行补偿时，应首先选择经认定的可安置面积进行产权调换，方可使用照顾购买的可安置面积；临时安置费按实计算。

（四）安置方式

1. 采取就近集中安置。

2. 被征收人选取安置房的建筑面积，必须最接近产权调换面积（含照顾购买面积）。

3. 可安置面积加上照顾购买面积小于 **40 平方米** 的，原则

上实行货币补偿；如被征收人在本区域内有其他被拆迁住宅的，可合并安置。

（五）安置房价格

被征收人对本方案的补偿标准无异议的，且在规定的期限内签订协议并腾空房屋的：

1. 安置住宅为高层电梯住宅，安置房价格（即安置价）为3000元/平方米，不计算层次差价。产权调换实行等面积补差价减免，即：

等面积应补差价 = (安置价 - 综合补偿单价) × (1 - 减免率)
减免率按以下分时段实行：

被征收房屋 总层数	产权调换（补差价减免率）		
	提前批时段	第一时段	第二时段
一层	100%	95%	90%
二层	97%	90%	85%
三层	94%	85%	80%
四层及以上	91%	80%	75%

2. 确实由于安置户型、建筑结构等原因，导致选房安置时实际安置面积超出总可安置面积的，超出面积在10平方米以内（含10平方米）部分，按3000元/平方米计算；超出面积在10平方米至20平方米（含20平方米）的部分，按安置房综合成本价结算；超出面积在20平方米以上部分按市场价结算。

十五、搬迁费、临时安置费

（一）搬迁费

选择货币补偿的，按 6 元/平方米标准发放一次搬迁费；选择产权调换的，按 6 元/平方米标准发放两次搬迁费（不含照顾购买面积）。

（二）临时安置费

1. 选择产权调换并自行过渡的，按产权调换面积乘以 6 元/平方米·月的标准发放临时安置费，最高不超过 6500 元/月。若被征收人属一户一宅，每月临时安置费低于 800 元的，给予补足至 800 元/月；临时安置费按季度发放。

（1）因办理分家析产、遗产分割导致被征收人每月临时安置费低于 800 元的，临时安置费按实计算。

（2）房屋局部被征收或仅附属配套用房被征收的，临时安置费按实计算。

2. 过渡期限自签订协议并腾空房屋之日起至书面通知被征收人交房止，最长不超过 36 个月。属非被征收人原因造成过渡期限超出 36 个月的，从逾期之日起，按双倍补助标准发放临时安置费。

3. 被征收人在规定交房期限内，结清安置房应补差价款并办理交房手续的，按临时安置标准一次性再发给三个月临时安置费。

4. 选择货币补偿的，按经认定的可安置面积乘以 6 元/平方米·月一次性给予 6 个月的临时安置费。

十六、房屋二次装修补助

（一）二次装修补助

房屋主体工程室内外装修由项目征迁指挥部委托有资质评估公司按附件 1、附件 2、附件 3、附件 4 规定的等级特征和成新率要求进行重置价评估，若房屋各楼层次二次装修均价大于 200 元/平方米的，超出的部分按货币形式给予补偿。

（二）二次装修补助结算办法

二次装修补助应纳入安置房房款与货币补偿款的差额结算，应付补偿金额与应缴金额对抵后，超出部分征收人在结算后规定期限内付清，不足部分被征收人在交房时规定期限内缴清。

十七、奖励措施

（一）按期签约综合奖励

1. 整宗未建宅基地被征收的综合奖励：被征收人在提前批时段内签订协议并腾空的，有合法用地手续的宅基地按 300 元/m² 给予奖励，单宗奖励最高不超过 3 万元（备注：不属于整宗未建宅基地的，已批未建部分不予享受综合奖励）。

2. 房屋被征收的综合奖励：被征收人在提前批时段内签订协议并腾空房屋（祖厝的除外）的，按单幢房屋的可安置面积进行分段累进计奖。即 80 平方米以下的按 300 元/m² 奖励，80-360 平方米的按 200 元/m² 奖励，360-960 平方米的按 100 元/m² 奖励，960 平方米以上的按 50 元/m² 奖励，并按以下条件实行保底奖励。

（1）独立单宗（幢）房屋（可安置面积 80 m² 以下）计算

综合奖励后若综合奖励金小于 700 元/m²的，给予补足至 700 元/m²。

(2) 独立单宗(幢)房屋(可安置面积 80-360 m²(含))计算综合奖励后若综合奖励金小于 7.25 万元的，给予补足至每幢 7.25 万元。

3. 结构和规格完整的祖厝(祠堂)被征收的综合奖励：被征收人在提前批时段内签订协议并腾空房屋的，按双倍奖励标准给予奖励。备注：祖厝是家族(刊头)房屋，清末或民国初年前基建，已历四代及以上的共有祖业。

4. 综合奖励费用包括提前批签约奖励、自行过渡奖励、按期签约搬迁奖励。

5. 独立单宗(幢)的认定原则：

(1) 原则上以原产权户为基础，并结合现状中是否已具备“独立建筑”的认定条件进行确认，并按幢为单位进行认定独立单宗，即 1 幢 1 宗。主体建筑的附属配套房不予独立分宗，纳入主体建筑进行合并计算提前批奖励。

(2) 独立建筑：具有独立的入户主大门，即 1 个入户主大门按 1 宗计；房屋内部结构生活居住功能配置齐全，即房屋内部配置有厨卫、梯间、客厅、卧室等功能用房。

(3) 具体认定办法：

①不同产权人“左右联排式”合作建房的，以独立入户主大门的个数为单位，并结合现状房屋室内是否有独立配建完整的生活

居住功能配套设施进行分宗认定。

②同一幢房屋若房屋内部设置伸缩缝的，按**1**宗计算综合奖励。

③生活配套用房与主体房屋联体建设在一起的，按**1**宗计算综合奖励。

(二) 选择产权调换奖励

1. 在提前批时段内签订协议并腾空房屋的，按产权调换面积计算，给予每平方米**250**元奖励。

2. 在第一时段内签订协议并腾空房屋的，按产权调换面积计算，给予每平方米**150**元奖励。

3. 在第二时段内签订协议并腾空房屋的，不予享受奖励。

(三) 选择货币补偿奖励

1. 在提前批时段内签订协议并腾空房屋的，按经认定的可安置面积给予**2000**元/平方米奖励。

2. 在第一时段内签订协议并腾空房屋的，按经认定的可安置面积给予**1800**元/平方米奖励。

3. 在第二时段内签订协议并腾空房屋的，不予享受奖励。

(四) 提前搬迁奖励

1. 在协议约定的**20**天搬迁期限内提前搬迁的被征收人(祖厝除外)，按提前天数计算发给奖励金，并采取分段累进计奖。即**200**平方米以下的每天**3**元/m²，**200-500**平方米的部分每天**2**元/m²，**500**平方米以上的部分每天**1**元/m²，且最高不超过**3**万元/幢。

2. 在第二时段内签订协议并腾空房屋的，不予享受搬迁奖励。

（五）增加补偿奖励

2010年3月18日泉政〔2010〕5号文件实施后，原宗地没有新增加建筑面积的，在提前批时段内签订协议并腾空房屋的可给予增加补偿奖励。

1. 属总一层房屋的，按可安置面积给予按（附件1）重置价的30%增加补偿奖励。

2. 属总二层房屋的，按可安置面积给予按（附件1）重置价的15%增加补偿奖励。

3. 房屋倒塌只剩下墙基及房屋内外分隔墙完整可屋顶已倒塌的房屋，不予享受增加补偿奖励。

第四部分 经营性房屋补偿认定

十八、补偿计算

（一）合法经营性房屋

指经产权机关登记确认为经营性房屋的，或未经产权机关登记但经规划部门批准建设经营性房屋的，原则上实行货币补偿，补偿金额按土地房屋合并补偿，补偿价格委托有资质中介机构评估确定。

（二）未经批准改为经营性房屋

在征地拆迁通告发布前，被征收人未经规划部门批准，将在

经认定的主干道两侧房屋自行改变原批准用途进行商业性经营的，原则上按房屋批准用途进行补偿。如按期腾空签订协议，该房屋第一层部分面积按下列办法补偿：

1. 必要条件。（1）持有手续完整或手续不完整的房屋；（2）持有工商营业执照和税务登记证，连续经营时间达三年以上，且征收时仍在经营的。

2. 进深认定。进深按房屋沿路第一层原结构第一自然间进行认定，且最大进深认定不得超出 12 米。

3. 补偿价格。按原房屋用途进行补偿安置，为照顾被征收人的利益，在原房屋用途补偿价格基础上根据持有土地手续情况、连续经营、区位等情况给予被征收人一次性终止经营补贴。

4. 房屋一层进深 12 米以上部分及二层以上部分，均按房屋批准用途进行补偿安置。

5. 将其他村主干道两侧第一排房屋自行改变原批准用途进行商业性经营的，原则上按房屋批准用途进行补偿，不再给予一次性终止经营补贴，可给予停产停业补助。

十九、搬迁补助

经营性房屋（合法经营性房屋和未经批准改为经营性房屋）按经认定的补偿面积 6 元/平方米给予补助。

二十、停产停业补助

（一）经营性房屋按经认定的经营性用房面积计算，按每平方米 30 元/月标准一次性给予 6 个月补助；如通告发布前已停产停业的，原则上不予补助。

(二)被征收人在签订协议时,需提供自行与承租人处理好相关补偿事项的协议书。

第五部分 企业补偿认定

二十一、企业征收补偿原则

(一)被征收人原则上采取货币补偿,补偿后若新投建项目符合我区产业政策和环保等要求的,可通过招商引资实现二次创业。

(二)被征收人在签订协议时,需提供自行与承租人处理好相关补偿事项的协议书。

二十二、土地征收补偿

国有出让工业用地按 25 万元/亩给予补偿,部分土地规费未缴清的按实补足,并由有权机关收回土地使用权;经批准的集体(国有)划拨工业用地按 19 万元/亩给予补偿;未经批准建设用地及非建设用地,不分地类,按 71 元/平方米进行补偿。

二十三、企业厂房、仓库及其它配套用房的补偿认定

(一)企业厂房、仓库及配套用房补偿按照房屋重置价(包括二次装修)结合成新率(见附件 5、附件 6)计算,原则上实行货币补偿。

(二)企业厂房、仓库及配套用房室内外装修超出征收签约时适用的装修等级,由项目征迁指挥部委托有资质评估公司对其

进行评估，超过部分按货币形式给予补偿。

（三）工业用地范围内构筑物（如大型机械基座等）的补偿标准，可视具体情况由项目征迁指挥部委托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。

（四）企业利用住宅用地手续建成工业用房的，原则上按工业用房认定补偿。具体认定办法：

1. 若企业围墙内用地规模 **1000** 平方米以上，建设用地位为住宅手续，总建筑面积 **1500** 平方米以上且生产（含仓储）场所的建筑总占地面积不小于 **600** 平方米的，按工业用房认定补偿。

2. 若企业业主现居住在厂区内，该部分房屋将按住宅标准给予补偿安置，但用地面积不得超过 **240** 平方米，且不超过已批复用地面积；可安置建筑面积不得超过 **800** 平方米，等面积应补差价按本《指导意见》第十四条第（五）款规定执行。其余面积严格按工业用房标准给予补偿。

（五）企业部分房屋用作经营性用房（店面等）享受停产停业补助后，参照住宅用房未经批准改为经营性房屋的标准给予被征收人一次性终止经营补贴。

（六）企业合法用地内有住宅功能用房的，若企业业主现居住在厂区内且无其他住宅，该部分房屋将按住宅标准给予补偿安置，但可补偿的用地面积应控制在 **7%** 以内，且占地面积不超过 **150** 平方米，可安置建筑面积不超过 **500** 平方米，等面积应补差价按本《指导意见》第十四条第（五）款规定执行。其余面积

严格按工业用房标准给予补偿（具体细化管理办法参照《补充规定》）。

（七）企业合法用地内经认定可参照住宅标准给予补偿安置的建筑面积若少于 360 平方米，允许再给予照顾购买相应安置区的安置房，补足至 360 平方米，照顾购买标准 1600 元/平方米；照顾购买面积放弃安置的，按放弃照顾购买面积给予 1000 元/平方米补助（具体细化管理办法参照《补充规定》）。

（八）被征收企业原宗地依法办理房产登记确权手续的，将按所登记面积给予基础设施配套费 25 元/平方米补助，若登记用途为综合楼、宿舍、办公楼将根据（福建省防空地下室易地建设费标准）再给予易地建设人防费 32 元/平方米补助。

二十四、企业厂房、仓库及其他配套用房搬迁补助

（一）停产停业的补助

按经认定的可补偿建筑面积 12 元/平方米·月计算，一次性给予 12 个月的经济补偿。

（二）搬迁补助

1. 企业厂房、仓库及其它配套用房按 6 元/平方米标准发放一次搬迁费。机械设备每台重 2-5 吨的按 300-800 元/台补贴，每台重 5-10 吨的按 1000-1500 元/台补贴，每台重 10-15 吨的按 1600-2000 元/台补贴，每台重 15 吨以上的按 3000 元/台补贴，行吊每台按 5000 元补贴（机械设备搬迁费中含装运费）。

2. 对于大型机械设备的搬迁，按搬迁费的标准给予补助，搬迁费用确实不足的，由被征收人提出申请，经现场核实后，由项目征迁指挥部委托具有相应资质的评估公司进行搬迁费评估，参照评估报告协商补助。

二十五、企业提前批签约奖励

被征收企业在提前批时段内签订协议并腾空房屋的，可享受提前批奖励。

（一）手续完整的企业（有合法用地手续且依法注册登记）土地被征收 50%及以上的，每宗给予 10 万元奖励；被征收 20-50%（含 20%）的，每宗给予 5 万元奖励；被征收 20%以下的，每宗给予 3 万元奖励。

（二）手续不完整的企业（无用地手续或无注册登记）土地被征收 50%及以上的，每宗给予 8 万元奖励；被征收 20-50%（含 20%）的，每宗给予 4 万元奖励；企业土地被征收 20%以下的，每宗给予 2 万元奖励。

二十六、企业厂房、仓库及其他配套用房搬迁奖励

（一）土地搬迁奖励

1. 对有合法用地手续的企业，在提前批时段内签订协议并腾空房屋的，合法用地手续部分按 7.5 万元/亩给予搬迁奖励；在第一时段内签约并腾空房屋的，合法用地手续部分按 5 万元/亩给予搬迁奖励；在第二时段内签约并腾空房屋的，不予享受土地搬迁奖励。

2. 对没有合法用地手续的企业，不予享受土地搬迁奖励。

(二) 房屋搬迁奖励

1. 对有合法用地手续的企业，在提前批时段内签订协议并腾空房屋的，按被征收房屋面积（不含夹层）**300**元/平方米给予搬迁奖励；在第一时段内签订协议并腾空房屋的，按被征收房屋面积（不含夹层）**200**元/平方米给予搬迁奖励；在第二时段内签约的，不予享受搬迁奖励。

2. 对没有合法用地手续的企业，在提前批时段内签订协议并腾空房屋的，按被征收房屋面积（不含夹层）给予**100**元/平方米给予搬迁奖励；在第一时段内签订协议并腾空房屋的，按被征收房屋面积（不含夹层）**80**元/平方米给予搬迁奖励；在第二时段内签约的，不予享受搬迁奖励。

(三) 按期搬迁奖励

1. 在提前批时段内签订协议并腾空房屋的，按被征收用地规模和征收比例享受按期搬迁奖励。被征收用地比例 = 被征收围墙内用地规模 ÷ 围墙内总用地规模。

(1) 企业用地规模在**5**亩以下，土地被征收**50%**及以上的，每宗给予**5**万元奖励；土地被征收**20-50%**（含**20%**）的，每宗给予**3**万元奖励；土地被征收**20%**以下的，每宗给予**2**万元奖励。

(2) 企业用地规模在**5**亩（含**5**亩）以上**10**亩以下，土地被征收**50%**及以上的，每宗给予**8**万元奖励；土地被征收**20-50%**（含**20%**）的，每宗给予**5**万元奖励；土地被征收**20%**

以下的，每宗给予 3 万元奖励；

(3) 企业用地规模在 10 亩（含 10 亩）以上，土地被征收 50%及以上的，每宗给予 10 万元奖励；土地被征收 20-50%（含 20%）的，每宗给予 8 万元奖励；土地被征收 20%以下的，每宗给予 5 万元奖励。

2. 在第一时段签约并按时搬迁的，各档次奖励按 50%计算；

3. 在第二时段内签约的，不予享受按期搬迁奖励。

(四) 提前搬迁奖励

1. 在提前批时段内签订协议并腾空房屋的，若被征收人提前搬迁的，被征收总建筑面积 5000 平方米（含）以下，给予每天 2000 元奖励；5000-10000 平方米（含），给予每天 3000 元奖励；10000-20000 平方米（含），给予每天 5000 元奖励；20000 平方米以上，给予每天 6000 元奖励；

2. 在第一时段签约并腾空房屋的，各档次奖励按 50%计算；

3. 在第二时段内签约的，不予享受提前搬迁奖励。

二十七、企业转产补助

(一) 被征收企业在提前批时段内签约并腾空房屋的，给予被征收的合法用地 10 万元/亩转产补助；给予厂区围墙内手续不完整用地 3 万元/亩补助。

(二) 被征收企业若通过招商引资在我区辖区内实现二次创业的，应对已享受的企业转产补助予以退回。

第六部分 其他规定

二十八、其他类别房屋补偿安置

(一) 村集体公产的补偿认定

1. 属于办公等非生产性用房的，按照住宅的征收补偿标准进行认定。

(1) 1987年1月1日前建成的房屋，按100%认定可安置面积，土地按71元/平方米，不予享受照顾购买与增加补偿奖励；

(2) 1987年1月1日至2010年3月18日前建成的房屋，按70%认定可安置面积，土地按71元/平方米，不予享受照顾购买与增加补偿奖励。

(3) 2010年3月18日后建成的房屋按照本方案第十二条执行。

2. 属生产性用房的，按照企业的征收补偿标准进行认定补偿。

(二) 层高2.2米及以上且有顶盖的公厕等公用设施，不予安置，建筑物部分参照住宅标准计算补偿款，但不予享受住宅奖励补助措施。

(三) 机关、国有企事业单位用房，参照本实施方案规定标准给予货币补偿，原则上不予安置。

(四) 官社、骨灰堂根据实际情况给予整合迁建或补偿拆除。

(五) 学校、医院、寺庙、教堂、军事设施以及文物古迹等房屋，按照有关法律、法规的规定处理。

二十九、房屋附属物及临时建筑的补偿

(一) 分别按附件 7、附件 8、附件 9 所列标准计算，实行一次性货币补偿，一律不予安置。

(二) 征收未超过批准期限的临时建筑，补偿金额按附件 7 规定标准结合剩余使用年限比例及实际情况进行计算，实行货币补偿。

三十、保障措施

在提前批时段内签订协议并腾空房屋的，经公示无异议，可享受下列保障措施。

(一) 属低保户的（具有 2 个及 2 个以上经民政部门认定的低保对象），住宅可安置面积全部选择产权调换（包括照顾购买面积）后，人均面积仍不足 20 平方米的，可照顾至人均 20 平方米以保障居住，应缴安置房款根据实际情况给予减免。

(二) 属居住困难户的，住宅可安置面积选择全部产权调换（包括照顾购买面积）后，人均面积仍不足 35 平方米的，可照顾购买至人均 35 平方米，按照照顾购买价格 1500 元/平方米计算。

(三) 老人生活费补助。自签订协议并腾空房屋之日起至通知回迁安置之日期间内，户籍在征迁区域所在村的被征收人，如按时签约并腾空的，男满 60 周岁、女满 55 周岁，每人每月给予 200 元生活补助，单独设立账户按季度发放。

(四) 物业管理费补助。被征收人选择产权调换进行安置房安置的，享受被征收户人均不超过 60 平方米的物业管理费“五

免五减半”优惠，即被征收户享受物业管理费补助的部分自交房后起前五年物业管理费免交，后五年物业管理费减半缴交，免交和减半缴交的物业管理费用由区管委会财政补助。

三十一、延期搬迁与逾期搬迁的处置

（一）在提前批时段内签约的，享受按期搬迁奖励和提前搬迁奖励的兑现时点，从提前批时段结束后的第**11**天起开始计算。

（二）在第一时段内签约的被征迁户，享受按期搬迁奖励和提前搬迁奖励的兑现时点，从第一时段结束后的第**1**天起开始计算。

（三）在协议约定的**20**天搬迁期过后仍未腾空搬迁的，不再享受按期搬迁奖励和提前搬迁奖励，并给予每天**500**元违约金处罚直至房屋搬迁腾空之日止。违约金从相关的签约奖励金扣除。

（四）涉及村公产、祖厝房屋的搬迁腾空奖罚措施参照住宅部分执行。

三十二、房屋纠纷及权属不清的处理办法

（一）房屋产权纠纷的，原则上由纠纷当事人自行友好协商解决；经协商能够达成一致的，由纠纷当事人向征迁人提交调解协议原件存档备案，按调解协议内容处理。若签约期限届满，产权纠纷仍无法自行协商解决的，由征收人委托公证机关就被征收房屋的有关事项办理证据保全后予以拆除。

(二)被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，由征收人委托公证机关就被征收房屋的有关事项办理证据保全后予以拆除。

三十三、设定他项权利限制的处理办法

被征收土地房屋已设定抵押的，相关当事人应自行协商解除抵押关系，并在签订协议前注销抵押关系。

三十四、加强服务保障强化实施监管

(一) 指挥部议事制度。

各征迁指挥部应按照泉台委办〔2017〕13号文要求履行工作议事制度，指挥部的议事会议纪要效力等同区党工委、管委会专题会议纪要。

(二) 强化实施监管。

各指挥部和各有关部门(单位)要严格按照统一的征迁补偿政策实施征迁补偿，准确把握运用，做到公平公正，一把尺子量到底，不得随意突破，不得隐瞒事实、弄虚作假违规获取补偿。区环土、财政、审计部门应加强监管，严格审查补偿政策执行情况，维护政策严肃性。在补偿安置中发生违法违规行为的，依法依规追究相关责任人的责任。

第七部分 附则

三十五、本《指导意见》自发布之日起将作为泉州台商投区

辖区范围内新启动建设项目的土地房屋征收补偿安置实施方案的制定依据，未尽事宜按相关法律、法规的规定执行。

三十六、具体项目的土地房屋征收补偿安置实施方案，根据本《指导意见》结合项目的实情况制定并报区管委会批复实施。

三十七、本《指导意见》的具体解释工作由泉州台商投资区环境与国土资源局承担。

- 附件：
1. 住宅房屋重置价补偿表
 2. 住宅房屋成新率等级表
 3. 住宅房屋室内二次装修重置补偿价格分等表
 4. 住宅房屋室内二次装修成新率评定表
 5. 工业用房补偿标准表（含二次装修）
 6. 工业用房成新率等级表
 7. 简易搭盖补偿表
 8. 房屋及附属物地上附着物补偿表
 9. 地上附着物补偿表
 10. 新建房屋材料费

附件 1

住宅房屋重置价补偿表（单位：元/m²）

序号	房屋结构	等级	主体工程重置价	外墙装饰及门窗工程重置价	合计	主要特征
1	框架结构	一等	830	200	1030	外墙三面以上条砖贴面、砌清水砖或同档次外墙饰面；铝合金门窗、胶合板门。
		二等	830	180	1010	外墙部分条砖贴面、砌清水砖或同档次外墙饰面；铝合金门窗，胶合板门。
		三等	830	150	980	外墙水泥砂浆抹面，未做饰面；胶合板门，铝合金窗。
		四等	830	100	930	外墙无装修，无水泥砂浆抹面；铝合金窗（小部分木窗），胶合板门。

		五等	830	0	830	只完成主体工程并填充内外墙（无门窗）
		六等	710	0	710	只完成主体工程，墙体未填充（或只填充小部分墙体）
2	砖混结构	一等	730	200	930	外墙三面以上条砖贴面、砌清水砖或同档次外墙饰面；铝合金门窗、胶合板门。
		二等	730	180	910	外墙部分条砖贴面、砌清水砖或同档次外墙饰面；铝合金门窗、胶合板门。
		三等	730	150	880	外墙水泥砂浆抹面，未做饰面；铝合金窗，胶合板门。
		四等	730	100	830	外墙无装修，无水泥砂浆抹面；铝合金窗（小部分木窗），胶合板门
		五等	730	0	730	只完成主体工程（无门窗）
3	石混结构	一等	680	200	880	外墙正面水磨抛光，其它斩凿或剁斧（或与砖混一等同）；石质门窗框，正面磨光，外墙面水泥浆勾缝，门窗齐全。
		二等	680	180	860	外墙正面斩凿或剁斧，其它条石粗打（或与砖混二等同）；石质门窗框，门窗齐全，外墙面水泥浆勾缝。
		三等	680	130	810	外墙条石粗打，石质门窗框，门窗齐全，外墙面水泥浆勾缝。
		四等	680	0	680	外墙条石粗打，石质门窗框，内外墙面无装修。

4	石结构	一等	650	200	850	外墙正面水磨抛光,其它斩凿或剁斧,石质门窗框,正面磨光,外墙面水泥浆勾缝,门窗齐全。
		二等	650	180	830	外墙正面斩凿或剁斧,其它条石粗打,石质门窗框,门窗齐全,外墙面水泥浆勾缝。
		三等	650	130	780	外墙条石粗打,石质门窗框,门窗齐全,外墙面水泥浆勾缝。
		四等	650	0	650	外墙条石粗打,石质门窗框,内外墙面无装修,无水电。
5	土木结构	一等	520	100	620	窗下方整条石或块石墙,外墙正面清水砖,有用材较好砖柱、石柱或木柱,较好木屋架、木瓦屋面、木门窗。
		二等	470	100	570	土墙厚度 35cm,窗下条石或块石墙,外墙正面清水砖,普通木屋架、木瓦屋面,普通木门窗,用材一般。
		三等	470	70	540	土墙厚度 35cm 以上,普通木屋架、木瓦屋面,普通木门窗,用材粗糙、简单。
6	石木结构	一等	620	100	720	墙体方整条石用料,外墙正面水磨抛光或细凿或部分装饰能体现特色及本地风格,木屋架、木瓦屋面,或前落石屋面,石质门窗框,门窗齐全。
		二等	550	100	650	墙体条石或规格块石用料,外墙正面斩凿或剁斧,其它条石粗打,普通木屋架、木瓦屋面,或前落石屋面,石质门窗框,门窗齐全。

		三等	500	70	570	墙体普通不规格石料，普通木屋架、木瓦屋面，或前落石屋面，石质门窗框，门窗齐全。
7	砖木结构	一等	580	100	680	墙厚度 24cm 以上，外墙正面清水砖，木屋架、瓦屋面，梁柱用材较好，木隔断，门窗齐全。
		二等	500	100	600	墙厚度 24cm 以上，外墙正面清水砖，普通木屋架、瓦屋面，梁柱用材一般，木隔断，门窗齐全。
		三等	450	70	520	墙厚度 18-24cm，用材粗糙、简单，普通木屋架、瓦屋面。
8	祠堂	一等	950	400	1350	层高 3.5 米以上，墙体厚度在 24cm 以上，外墙红砖贴面或清水砖、正面外墙有石材雕花，梁柱用材较好，梁柱表面有雕刻图案或整木雕刻及其它风俗造型，木质隔墙，木门窗，门窗有雕刻图案，水电到位。
		二等	850	300	1150	层高 3.5 米以上，墙体厚度在 18cm 以上，外墙红砖贴面或清水砖，梁柱用材较好，少部分图案雕刻，木质隔墙，木门窗，水电到位。
		三等	730	200	930	层高 3.5 米以上，墙体厚度在 18cm 以上，梁柱用材一般，结构简单，木门窗。
备注： 1、本表主体工程重置价（含基础），不包括室内二次装修，若桩基础将根据设计和现场施工资料给予酌情补助处理。						

2、住宅层高超过 4.0 米的，每增加 0.1 米，房屋补偿价增加 2%，该部分的增加补偿款不纳入补差价控制。

附件 2

住宅房屋成新率等级表

等级	成新率	基本评定标准
一等	100%	能正常使用、房屋使用年限 1-5 年。
二等	97%	能正常使用、房屋使用年限 6-10 年。
三等	95%	能正常使用、房屋使用年限 11-20 年。
四等	90%	能正常使用、房屋使用年限 21-30 年。
五等	85%	尚能正常使用，房屋使用年限 30 年以上。
六等	70%	基本不能正常使用。房屋结构、部分构件有损坏或变形，屋面局部漏雨，外装修局部有破损，老化，设备、管道不够畅

		通，水、电照管线有部分老化、损坏残缺，需要中修或局部大修更换部分部件才能使用。
七等	60%	不能正常使用，房屋年久失修，结构有明显变形或损坏，屋面严重学习漏雨，外装修严重变形、破损，老化见底，设备陈旧不齐全，管道严重堵塞，水卫、电照管线老化、损坏残缺，需要进行大修或翻修、改建。（严重损坏房）
八等	40%	承重构件已属危险构件，结构丧失稳定及承载能力，随时有倒塌可能，不能确保住用安全。（危险房）

附件 3

住宅房屋室内二次装修重置补偿价格分等表

等级	重置补偿价格 (元/m ²)	主要特征
一等	810-900	<p>地面：地面高级石板材、缸砖或实木地板；内墙：内墙面高级乳胶漆或高级墙纸饰面、厅堂木作墙裙，缸砖（木质）踢脚线；</p> <p>天棚：天棚为整体木作造型艺术吊顶、四周角线、豪华装饰；</p> <p>室内：室内组合式壁橱及高级组合床柜，高档大理石或木作等用材电视背景；门窗：进户高级不锈钢防盗门、大门高级不锈钢门，内房门高级实木包门，不锈钢或锻铁防盗网；楼梯：梯台高级石板材或实木踏步，高级实木或铁花艺术等扶手；厨房：知名品牌缸砖贴面，铝塑板吊顶；卫生间：知名品牌缸砖贴面，</p>

		铝塑板吊顶，带有不可移动的知名品牌卫生洁具、整体浴房； 水电： 水电设施齐全、带水晶灯等高级灯饰。
二 等	710-800	地面： 地面高级缸砖或石板材、强化木地板、部分实木地板； 内墙： 内墙面及天棚高级乳胶漆，木作墙裙及造型装饰，缸砖（木质）踢脚线； 天棚： 厅房天棚木作吊顶、四周角线，较豪华装饰； 室内： 厅房木作组合橱柜，卧室配置不可移动衣柜，普通大理石或木作等用材电视背景； 门窗： 进户高级不锈钢双层防盗门、大门高级不锈钢门，内房门高级胶合板门或实木门，不锈钢防盗网； 楼梯： 梯台高级板材踏步，实木等扶手； 厨房： 知名品牌缸砖贴面，铝塑板吊顶； 卫生间： 知名品牌缸砖贴面，铝塑板吊顶，带有不可移动的卫生洁具、整体浴房； 水电： 水电设施齐全、高级灯饰。
三 等	610-700	地面： 地面中高档缸砖或石板材； 内墙： 内墙面及天棚水泥漆或高级涂料，墙面部分贴高级缸砖或木作墙裙，缸砖（木质）踢脚线； 天棚： 水泥漆或高级涂料粉刷，天棚局部木作吊顶，四周角线； 室内： 室内局部木作橱柜，卧室配置不可移动衣柜，木作等用材电视背景； 门窗： 进户铝合金或不锈钢防盗门，内房门胶合板包门，不锈钢防盗网； 楼梯： 梯台板材踏步，不锈钢或实木等扶手； 厨房： 缸砖贴面，铝塑板或集成吊顶； 卫生间： 缸砖贴面，铝塑板或集成吊顶，卫生洁具齐全且较高档； 水电： 水电设施齐全，较高级灯饰。
四 等	510-600	地面： 地面中档缸砖或石板材， 内墙： 内墙面及天棚水泥漆，墙面局部贴砖，缸砖或板材踢脚线， 天棚： 水泥漆或乳胶漆粉刷，四周角线； 室内： 室内局部木作橱柜，卧室配置不可移动衣柜，普通装饰用材电视背景； 门窗： 进户铝合金或不锈钢防盗门，内房门合板包门，方铁或不锈钢防盗网； 楼梯： 梯台板材或缸砖踏步，不锈钢等扶手； 厨房： 瓷砖贴面，扣板或铝塑

		板吊顶； 卫生间 ：瓷砖贴面，扣板或铝塑板吊顶；卫生洁具齐全且较好； 水电 ：水电设施齐全，较好灯饰。
五等	410-500	地面 ：地面普通缸砖或石板材； 内墙 ：内墙面及天棚半成品水泥漆，墙面局部贴砖，缸砖或板材踢脚线； 天棚 ：水泥漆或乳胶漆粉刷，四周角线； 室内 ：卧室配置不可移动衣柜； 门窗 ：进户铝合金或不锈钢防盗门，内房门合板包门，方铁或不锈钢防盗网； 楼梯 ：梯台板材或缸砖踏步，不锈钢或其他材料扶手； 厨房 ：瓷砖贴面，扣板或铝塑板吊顶； 卫生间 ：瓷砖贴面，扣板或铝塑板吊顶，卫生洁具齐全； 水电 ：水电设施齐全，普通灯饰。
六等	310-400	地面 ：地面普通缸砖，部分普通石板材； 内墙 ：内墙面涂料粉刷，部分贴砖或瓷砖墙裙，瓷砖或板材踢脚线； 天棚 ：天棚涂料粉刷，天棚石膏角线； 室内 ：部分卧室配置不可移动衣柜； 门窗 ：进户铁防盗门，内房门普通夹板门，部分防盗网； 楼梯 ：梯台缸砖铺贴，不锈钢或其他材料扶手； 厨房 ：瓷砖贴面，扣板吊顶； 卫生间 ：瓷砖贴面，卫生洁具齐全； 水电 ：普通水电，普通灯饰。
七等	210-300	地面 ：地面普通瓷砖或釉面砖， 内墙 ：墙面贴瓷砖墙裙或局部贴瓷砖， 天棚 ：天棚及内墙面普通涂料粉刷，天棚灯花角线； 门窗 ：室内木门窗、部分铝合金门窗； 厨房 ：瓷砖贴面，扣板吊顶； 水电卫 ：普通水电卫设施。
八等	160-200	地面 ：地面普通瓷砖或釉面砖， 内墙 ：墙面局部贴瓷砖， 天棚 ：天棚及内墙面普通涂料粉刷， 门窗 ：室内木门窗；普通厨房、水电卫设施。
九等	90-150	地面 ：地面斗底砖或水泥花砖； 内墙 ：内墙面白灰粉刷或简单涂料粉刷； 门窗 ：室内木门窗；简单厨房、水电卫设施。
十	0-80	地面 ：地面斗底砖或水泥扫平； 内墙 ：内墙面没有粉刷或局部

等	粉刷；门窗：室内木门窗；简单水电设施。
说明	<p>1. 本表中的重置补偿价格为假设在估价时点重新建造全新状态的估价对象所需的合理、必需的费用之和，但不包括计算在建筑主体的房屋外墙装饰及门窗、管线等房屋初装项目。</p> <p>2. 现状房屋二次装修整体综合评价后若超过 900 元/平方米的，经公示后可另行委托估价机构进行估价。</p> <p>3. 本方案共分十个等级，每个等级再插入三个调节档次，即等级上、等级中、等级下三档，每档差距 30 元/平方米。具体由评估机构根据现状房屋装修程度比对方案主要特征，再通过各科目分值量化评分机制确定具体调节档次，并以此进行指导分户评估。</p>

附件 4

住宅房屋室内二次装修成新率评定表

装修新旧程度	成新率	基本评定标准
新	90%以上	楼地面：完好、平整；门窗：开启灵活，五金完好；漆面光亮；内粉饰：完好，无痕迹，漆面光亮；顶棚：完好；细木：完好，无痕迹，漆面光亮；洁具、灯具：使用正常，外观颜色无变化。整体装修外观如同新做。
较新	80%-90%	楼地面：基本完好、平整；门窗：开启基本灵活，五金略有锈点，漆面略有褪色；内粉饰：基本完好，局部处有损痕，漆面缺乏保养；顶棚：基本完好；细木：基本完好，个别处有损痕，漆面略有褪色；洁具、灯具：使用正常，外观颜色基本无变化。整体装修外观较新。

一般	60%-80%	楼地面：有一定磨损、起砂，但基本平整；门窗：开关有杂音，个别处腐朽变形，五金锈蚀，漆面褪色；内粉饰：个别处破损，老化，个别处轻度裂缝、剥落；顶棚：一般；细木：较旧，局部有损痕，个别处开裂；洁具、灯具：使用基本正常，洁具外观颜色发黄，灯具金属锈蚀褪色。整体装修外观一般。
较旧	40%-60%	楼地面：磨损严重、起砂、不平；门窗：尚能开关，局部腐朽变形，五金锈蚀，油漆老化；内粉饰：部分裂缝、剥落；顶棚：较旧；细木：陈旧、局部咸蚀、开裂；洁具、灯具：尚能但简单陈旧。整体装修外观较旧。
旧	40%以下	楼地面：严重破损、起砂、剥落、不平；门窗：大部腐朽变形，普通开关不灵，五金残损，油漆老化见底；内粉饰：部分空鼓、裂缝、剥落；顶棚：陈旧；细木：陈旧、有咸蚀；洁具、灯具：器具和零部件残缺及严重损坏。基本无人维护保养。
备注	房屋二次装修成新率评定以现状房屋的装修年限并结合维护和保养情况确定。	

附件 5

工业用房补偿标准表（含二次装修） （单位：元/m²）

房屋结构	等级	主体工程重置价	外墙装饰及门窗工程重置价	室内二次装修工程重置价	合计	特征说明（按外墙、室内顺序）
框架结构	一等	760	200	200	1160	外墙四面条砖贴面或清水砖，局部玻璃幕墙或造型装饰，铁门，铝合金窗或塑钢窗；普通磁砖地面等，内墙和天棚普通粉刷，普通水电卫设施。

	二等	760	150	150	1060	外墙四面条砖贴面或清水砖，铁门，铝合金窗或塑钢窗；水泥地面（或局部磁砖地面等），内墙和天棚普通粉刷，普通水电设施。
	三等	760	120	150	1030	外墙二面以上面条砖贴面或清水砖，铁门，铝合金窗或塑钢窗；水泥地面（或局部磁砖地面等），内墙和天棚普通粉刷，普通水电卫设施。
	四等	760	80	100	940	外墙面无装修，铁门，钢窗或木门窗；水泥地面（或局部磁砖地面等），内墙面及天棚水泥沙浆打底（部分有粉刷），普通水电卫设施。
	五等	760	0	0	760	只完成主体工程并填充内外墙。
	六等	680	0	0	680	只完成主体工程无内外墙（无门窗）。
砖混结构	一等	650	200	200	1050	外墙面条砖贴面或清水砖，铁门，铝合金窗或塑钢窗；普通磁砖地面等，内墙和天棚普通粉刷，普通水电卫设施。
	二等	650	150	150	950	外墙面水泥抹浆，未做饰面，铁门，钢窗或木门窗；水泥地面（或局部磁砖地面等），内墙和天棚普通粉刷，普通水电卫设施。
	三等	650	100	120	870	外墙面无装修，铁门、钢窗或木门窗；水泥地面（或局部磁砖地面等），内墙面及天棚水泥沙浆打底（部分有粉刷），普通水电卫设施。
	四等	650	0	0	650	只完成主体工程（无门窗）
石混结构	一等	630	170	200	1000	外墙正面水磨抛光，其它斩凿或剁斧，层高3.2米以上，石质门窗框，正面磨光，门窗齐全；普通磁砖地面等，内墙和天棚普通粉刷，普通水电卫设施。

	二等	630	70	200	900	外墙面条石粗打，层高 3.2 米以上；石质门窗框，门窗齐全；普通磁砖地面等，内墙和天棚普通粉刷，普通水电卫设施。
	三等	630	0	0	630	外墙条石粗打，石质门窗框，内外墙面无装修。
石结构	一等	580	170	200	950	外墙正面水磨抛光，其它斩凿或剁斧，层高 3.2 米以上；石质门窗框，门窗齐全；地面花岗岩、水磨石、磁砖等；内墙面及天棚中级粉刷，外墙面水泥浆勾缝；普通水电卫设施。
	二等	580	70	200	850	外墙面条石粗打，层高 3.2 米以上；石质门窗框，门窗齐全；普通磁砖地面等，内墙和天棚普通粉刷，普通水电卫设施。
	三等	580	0	0	580	外墙条石粗打，石质门窗框，内外墙面无装修。
轻钢结构	一等	400	100	80	580	单层建筑，层高 4 米以上，承重柱应是混凝土柱、金属用材尺寸较小的槽钢、工字钢或直径为 8 公分以上钢管柱；屋架为型钢且跨度在 5 米以上的，铁皮、彩钢板屋盖；四周砖墙体围护，水泥砂浆抹面；铁门，钢窗或塑钢窗；水泥地面，内墙为中级粉刷，普通水电卫设施。
	二等	400	50	50	500	单层建筑，层高 4 米以上，承重柱应是混凝土柱、金属用材尺寸较小的槽钢、工字钢或直径为 8 公分以上钢管柱；屋架为型钢且跨度在 5 米以上的，铁皮、彩钢板屋盖；四周砖墙体或铁皮、彩钢板围护；铁门，钢窗或木门窗；水泥地面，普通水电卫设施。

	三等	400	0	0	400	单层建筑，层高 4 米以上，承重柱应是混凝土柱、金属用材尺寸较小的槽钢、工字钢或直径为 8 公分以上钢管柱；屋架为型钢且跨度在 5 米以上的，铁皮、彩钢板屋盖；四周铁皮、彩钢板围护；地面水泥砂浆找平；普通水电设施。
钢结构	一等	550	100	150	800	单层建筑，层高 4 米以上，承重柱为金属用材尺寸较大的方钢、工字钢等，且带吊车梁（起吊重量 10 吨以上）；屋架为型钢以上，且跨度在 8 米以上，彩钢板屋盖；四周砖（石）墙体围护，水泥砂浆抹面；铁门，铝合金窗或塑钢窗；内墙为中级粉刷，普通磁砖地面等，普通水电卫设施。
	二等	500	100	100	700	单层建筑，层高 4 米以上，承重柱为金属用材尺寸较大的方钢、工字钢等，且带吊车梁；屋架为型钢以上，且跨度在 8 米以上，彩钢板屋盖；四周砖（石）墙体围护，水泥砂浆抹面；铁门，钢窗或木门窗；水泥地面或局部瓷砖地面等，普通水电卫设施。
	三等	500	50	50	600	单层建筑，层高 4 米以上，承重柱为金属用材尺寸较大的方钢、工字钢等，且带吊车梁；屋架为型钢以上，且跨度在 8 米以上，彩钢板屋盖；四周铁皮、彩钢板围护；地面水泥砂浆找平；普通水电设施。
<p>备注：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、本表主体工程重置价（含基础），若桩基础将根据设计和现场施工资料给予酌情补助处理。 2、框架结构、砖混工业用房层高超 4 米的，每增加 1 米，补偿价增加 5%。 3、钢结构工业用房层高超 4 米的，每增加 1 米，补偿价增加 3%。 4、厂房层高计算：从室内地面至檐口的高度。 5、现状厂房若实际建安成本确实明显大于本表的等级表述，可通过评估定价， 						

同等享受奖励措施。

附件 6

工业用房成新率等级表

等级	成新率	基本评定标准
一等	100%	能正常使用，房屋使用年限 1-5 年。
二等	97%	能正常使用，房屋使用年限 6-10 年。

三等	95%	能正常使用，房屋使用年限 11-20 年。
四等	90%	能正常使用，房屋使用年限 21-30 年。
五等	85%	尚能正常使用，房屋使用年限 30 年以上。

附件 7

简易搭盖补偿表（单位：元/m²）

序号	类别	补偿单价（元 / m ² ）
1	主架为竹（木），屋面为油毛毡（木棉瓦），没有墙体	80-100
2	墙体为机砖（空心砖），木屋架，屋面为油毛毡（木	150-220

	棉瓦)	
3	墙体为机砖(空心砖),角铁屋架,屋面为油毛毡 (木棉瓦)	180-240
4	铁支架,角铁屋架,屋面为彩钢板、无围护的等	200-270
5	墙体为机砖(空心砖),角铁屋架,屋面为铁皮	250-300
说明:本表中的补偿单价区间值为新旧程度及实际状况的调整幅度。		

附件 8

房屋及附属物地上附着物补偿表(单价:元)

项目名称	种类	计算单位	单价	说明
水井	机井	口	5000	以 30 米为基础,递加 1 米增加 500 元,最高不超过 15000 元
	条石	米	400	
	砖	米	250	

	乱石	米	200	
	土井	米	100	
	水泥圈	米	300	
	手压井	口	1200-1500	
	废井	口	400	
阁楼		平方米	350	和房屋同时建设的、层高H<1.6m
风楼		平方米	400	和房屋同时建设的、层高H<2.2m
浴室		平方米	450	是指室外另行独立盖，层高H<2.2m
地下室		平方米	550	和房屋同时建设的、层高H<2.2m
炉灶	土	口	300	分别带烟囱的双连灶、无烟囱双连灶、单口灶等按炉口计补偿。
	砖	口	500	
	瓷贴	口	550	
	清水砖	口	700	
厨房整体	上柜	米	350	成品成套
	下柜	米	600	成品成套
厕所	茅厕	间	650	指室外另行独立盖
	公厕	平方米	400	
	三化厕	个	2500	
埕院	石板	平方米	40-80	根据石板材质进行调整
	砖	平方米	30-60	根据实际用料进行调整
	水泥	平方米	30-50	厚度8cm以上，根据水泥用料情况进行调整

围墙	石	立方米	330-370	裸石浆砌，可根据表层实际装饰调整
	砖	立方米	350-450	裸砖浆砌，可根据表层实际装饰调整
挡土墙	条石	立方米	330-370	
	乱石	立方米	230-280	
基础	乱石	平方米	120-180	房屋只建至基础尚未建设上部主体(前单价为内分隔没完整，可结合现状进行调整)
	条石	平方米	150-200	
	钢筋砼	平方米	220-300	
猪舍		平方米	70-120	猪舍超 15 m ² 需提供测绘资料
鸡舍		平方米	30-90	鸡舍超 10 m ² 需提供测绘资料
室外洗衣池(指不可移动或移动可能损坏的)	一般尺寸 (0.6-0.8) *0.5*0.8	个	170	石板材
		个	70	水泥预制板或水泥砖砌，贴砖砌的每个加 40 元
	加长尺寸 (0.9-1.2) *0.5*0.8	个	250	石板材
		个	130	砖砌水泥砂浆或水泥预制板，每增加一格(80cm)，增加 50-70 元/个，贴砖+30 元/格
水池水柜	抹水泥砖	个	80—100	指厨房或浴室内洗刷用小水池
	砖贴瓷砖	个	100—150	小水柜
水塔	不锈钢	个	700-800	
	砖混	个	400-700	砖混砂浆抹面，3 吨以下
	砖混	个	700-1600	砖混砂浆抹面，4 吨—6 吨
	混凝土水塔	个	1200-1500	(小)混凝土水塔小 3 吨以下
	混凝土水塔	个	1800-2500	(中)混凝土水塔中 3-6 吨以下

	混凝土水塔	个	2500-3500	(大)混凝土水塔大 6-10 吨
路灯		个	180-240	庭院或露台照明, 一般为 5 个灯头, 钢管为¥80
电话移机		部	158	指移机费用
宽带移机		部	200	
有线电视		部	350	
三相电	20A	部	1520	应提供供电所相应的发票或证明材料
	40A	部	3040	
	60A	部	4560	
空调移机		台	150	指移机费用
电表移装		只	300	指移机费用
油烟机		台	50	指移机费用
自来水开户费		户	1300	应提供算自来水公司相应的发票或证明材料

附件 9

地上附着物补偿表 (单价: 元)

品种	规格	单位	补偿价格 (元)	合理株树 (株/	备注
----	----	----	----------	----------	----

				亩)	
龙眼 荔枝	未产	35cm 以下	9.5	25	属嫁接果苗按相应规格 档次增 80%补偿
		35-75cm	11.4	25	
		75-125cm	14.25	25	
		125cm 以上	17.81	25	
	初产	株	50	25	株高 150cm-200cm
	中产	株	80		株高 200cm 以上, 树冠覆盖直径小于 2m
		株	150		株高 200cm 以上, 树冠覆盖直径 2m-3m (含 3m)
	盛产	株	300		树冠覆盖直径 3m-5m (含 5m)
		株	500		树冠覆盖直径 5m-7m (含 7m)
		株	700		树冠覆盖直径 7m-9m (含 9m)
		株	950		树冠覆盖直径 9m 以上
	橄榄 杨梅	未产	株		50
初产		株	100	1-2 年	
中产		株	200	3-5 年	
盛产		株	300	5 年以上	
桃、李 柑、橙	未产	株	50	100	未收获
	初产	株	70		1-2 年
	中产	株	90		3-5 年
	盛产	株	120		5 年以上
葡萄	果苗	未产	20	230	
		已产	30	230	
	初产	株	200	-	庭院单株
	中产	株	300	-	

	盛产	株	400	-	
	田间种植	亩	11500	230	
香蕉	未产	丛	20	225	-
	已产	丛	50		-
芒果 枇杷 红柿 柠檬 石榴 柚树	苗	株	20	-	
	未产	株	100	-	1m ≤ 树高 < 2.5m
	已产	株	300		2.5m ≤ 树高 < 3.5m 或 胸径 < 10 cm
	大产	株	500		3.5m ≤ 树高 < 4m 或 10 cm ≤ 树胸径 < 30 cm
其他 杂果	未产	株	10	100	-
	小产	株	50		-
	中产	株	70		-
	大产	株	100		-
花、竹	花、竹	棵	10-25	-	非名贵
果苗	幼苗		15	-	1m > 树高
	成苗		30		-
刺桐 榕树 玉兰 凤凰木 重阳木 香樟 黄槿	苗	棵	100		1m > 树高
	小	棵	300		1m ≤ 树高 < 2.5m 或 胸径 < 10 cm
	中	棵	500		2.5m ≤ 树高 < 3.5m 或 10 cm ≤ 胸径 < 20 cm
	大	棵	1000		3.5m ≤ 树高 < 4m 或 30 cm ≤ 树胸径 < 40 cm
	较大	棵	2000		4m ≤ 树高 < 5m 或 40 cm ≤ 胸径 < 50 cm, 特大的通过评估询价。
杂木	小	棵	20		1m ≤ 树高 < 2.5m
	中	棵	100		2.5m ≤ 树高 < 4m 或 20 cm ≤ 树胸径 < 30 cm
	大	棵	200		4m ≤ 树高 < 5m 或 30 cm ≤ 胸径 < 40 cm

村路及公共道路	C25 水泥混凝土路面	平方米	90--110		厚度 15--18cm。若砼 C25 以上，或厚度 18cm 以上的，根据砼等级和厚度以及磨损情况进行调整。
变压器					按功率大小（含线长）给予迁移补偿，具体根据电力公司提供的标准进行协商确定。
“三杆”迁移	220V-380V 电力杆线	公里	50000		应提供相关部门相应的发票或证明材料
	10KV 电力杆线	公里	80000		
	35KV 电力杆线	公里	120000		
	110KV 电力杆线	公里	200000		
	通讯杆线	公里	60000		
	有线电视杆线	公里	25000		
<p>说明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 超出合理株数的按合理株数补偿 2. 套种的果树取其中补偿标准高的品种补偿 3. 名贵树种根据市场价确定 					

附件 10

新建房屋材料费（单位：元/m²）

房屋结构	建筑成本	外墙装修费	室内二次装修费	合计	特征描述
------	------	-------	---------	----	------

构					
框架结构	560	200	200	960	完成主体工程并填充内外墙；外墙三面以上条砖贴面、砌清水砖或同档次外墙饰面，铝合金门窗、胶合板门；普通水电、地面为普通磁砖、内墙面及天棚普通粉刷及超出以上标准。
		150	150	860	完成主体工程并填充内外墙，外墙水泥砂浆抹面，未做饰面，胶合板门，铝合金窗；简单粉刷、简单水电。
		100	100	760	完成主体工程并填充内外墙；外墙无装修，无水泥砂浆抹面；铝合金窗（小部分木窗），胶合板门；简单粉刷。
		100	50	710	完成主体工程并填充内外墙；外墙无装修，无水泥砂浆抹面，简单门窗结构；简单粉刷。
		60	0	620	仅完成框架结构、墙体基本无填充或仅有部分填充，无门窗安装。
砖混结构	450	200	200	850	完成主体工程并填充内外墙；外墙三面以上条砖贴面、砌清水砖或同档次外墙饰面，铝合金门窗、胶合板门；普通水电、地面为普通磁砖、内墙面及天棚普通粉刷及超出以上标准。
		150	150	750	完成主体工程并填充内外墙，外墙水泥砂浆抹面，未做饰面，胶合板门，铝合金窗；简单粉刷、简单水电。
		100	100	650	完成主体工程并填充内外墙；外墙无装修，无水泥砂浆抹面；铝合金窗（小部分木窗），胶合板门；简单粉刷。
		100	50	600	完成主体工程并填充内外墙；外墙无装修，无水泥砂浆抹面，简单门窗结构；简单粉刷。
		60	0	510	仅完成外墙墙体砌筑，内墙墙体基本无砌筑填充或仅有部份砌筑填充，无门窗安装。

泉州台商投资区土地房屋征收拆迁 补偿安置实施方案补充规定 (2020年修订)

为完善土地房屋征收补偿政策，促进房屋征收与补偿工作，特制定本补充规定。

一、关于1987年1月1日前已建房屋的补偿认定

(一) 认定办法

1. 房屋结构为土木、砖木、石木、石结构的，由被征收人出具《房屋建设年限具结书》，经所在村村书记、主任签名加盖村委会公章，并报送动迁工作组组长签名确认。具结书应在该村村务公开栏上公示7天，无异议的给予认定。

2. 房屋结构不属于土木、砖木、石木、石结构的，根据上述第1款公示无异议后，须上报指挥部审批认定。

(二) 补偿安置

1. 若被征收人在提前批时段内签订协议并腾空房屋的，土地和房屋按100%认定补偿，并享受照顾购买。

2. 若被征收人没有在提前批时段内签订协议并腾空房屋的，按无手续认定。

二、关于镇村票据的补偿认定

(一) 镇村票据手续的认定办法

1. 镇票查档复核：所在镇政府查档——复印存根联等资

料——工作组组长签名确认——镇政府盖章证明。

2. 村票查档复核：所在村委会查档——复印存根联等资料——村委会盖章证明——工作组组长签名确认。

3. 权源核查：经查档确认的票据凭证，需镇村联合调查，出具无重复使用的调查报告。

4. 公示：持票人应提供原申请用地的位置及与原票据人的关系说明书，经所在村村书记、主任签名并加盖村委会公章后，在该村村务公开栏上公示 7 日，无异议的给予认定。

（二）镇村票据面积认定标准

被征收人提供的镇村票据，票据上有标注用地面积的，原则上按票据标注的用地面积认定，票据上没有标注用地面积的，由工作组根据被征收人提供的镇村票据年份和标注金额，对照各年份的收费标准，核算用地面积。各乡镇镇村票据收费标准详见附件 1。

（三）镇村票据手续的补偿认定

1. 经认定为有效镇票，且在提前批签订协议并腾空的补偿认定：

（1）2010 年 3 月 18 日前建成的，土地按 900 元/平方米，房屋按 100% 认定补偿，可享受照顾购买；

（2）2010 年 3 月 18 日至 2016 年 12 月 31 日前建成的，土地按 900 元/平方米，房屋按《补充规定》第十二条的规定认定补偿。

2. 经认定为有效村票，且在提前批签订协议并腾空的补

偿认定:

(1) 2010年3月18日前建成的,土地按900元/平方米,房屋按100%认定补偿,可享受照顾购买;

(2) 2010年3月18日至2016年12月31日前建成的,土地按900元/平方米,房屋按70%认定补偿,可享受照顾购买;

(3) 村票未建部分(含空票),一律不予安置,按450元/平方米给予补偿。

(4) 2007年6月20日惠委〔2007〕47号文件实施后出具或查无内档的镇村票据,一律不予认定。

(5) 没有在提前批时段内签订协议并腾空房屋的,镇村票据一律不予认定。

三、宅基地家庭内部流转的认定

(一) 认定条件

1. 必须是在项目征迁实施前宅基地手续已全部或部分流转至其他家庭成员,且当事人各方无异议;

2. 仅限于直系兄弟姐妹之间的流转,其他亲属关系的流转不予认定。

(二) 认定办法

由当事人各方共同签署具结保证书,经所在村村书记、主任甄别核实签名并加盖村委会公章后,在该村村务公开栏上公示7日,无异议的给予认定。

(三)符合认定条件的,可作为被征收人签订协议。

四、宅基地村集体内部流转的认定

(一)2010年3月18日前,宅基地手续已自行流转给本村村民,且当事人双方无异议的,由当事人双方共同签署具结保证书,经所在村村书记、主任甄别核实签名并加盖村委会公章,在该村村务公开栏上公示7日,无异议的给予认定;可接受让方作为被征收人签订协议。

(二)2010年3月18日后宅基地手续自行流转的一律不予认定。

(三)严禁临时进行交易骗取补偿行为,一经查实将撤消签约并退回更正;若骗取行为涉及违法的,将依法给予追责。

五、建筑占地面积的认定

按被征收房屋底层经认定的外墙水平围护面积计算。

六、房屋阳台面积的认定

(一)房屋阳台外挑的,按阳台垂直投影方式认定建筑面积,投影在庭院内的部分,按100%计算建筑面积,投影在庭院外的部分不予认定。

(二)房屋跃层阳台其跃层之间的挑空部分,按一个楼层次认定阳台建筑面积,认定办法参照第六条第1款规定执行。

七、地下室（半地下室）的补偿认定

（一）地下室（半地下室）高度不足 2.20 米的，按附属物认定补偿，即：建筑高度不足 1.60 米的，按 450 元/平方米补偿；高度 1.60-2.20 米（含 1.60 米）的，按 550 元/平方米补偿；高度超过 2.20 米（含 2.20 米）的，给予认定建筑面积。

（二）地下室（半地下室）建筑面积不超过一层主体建筑占地面积 50%的不计入总层数，超过 50%的计入总层数。

（三）不计层地下室（半地下室）建筑面积，可享受增加补偿奖励，但不予享受照顾购买。

八、新建搭盖的补偿认定

（一）屋顶新建搭盖的承重柱为钢管柱，屋架为角铁屋架，四周无围护，按附属物简易搭盖 240 元/平方米补偿；四周有砖（石）墙体围护的，按附属物简易搭盖 250-300 元/平方米补偿；若被征收人认为补偿标准不足的，可通过评估确定。

（二）利用围墙、埕地新建的简易搭盖，按 240 元/平方米补偿，简易搭盖投影范围内的埕地、围墙等附属物给予按标准认定补偿，合并计算。

九、2010 年航测前建设无用地手续的补偿认定

1987 年 1 月 1 日后至 2010 年 3 月 18 日泉政〔2010〕5 号文件实施前的“两违”建筑，按以下办法给予补偿认定。

(一) 若被征收人在提前批签订协议并腾空房屋的，土地部分按 **71 元/m²**，房屋按 **70%**认定补偿，可享受照顾购买优惠政策。

(二) 若被征收人在动迁第一时段签订协议并腾空房屋的，按房屋补偿单价 **50%**补贴（详见《实施方案》附件 1、附件 2、附件 3、附件 4）；

(三) 若被征收人在动迁第二时段签约的，一律不给予补偿，依法实施拆除。

十、关于翻建房屋的补偿认定

(一) **2003 年**航拍前建成的未经批准翻建房屋，按以下办法认定补偿：

1. 原则上按 **2003 年**航拍地形图的现状房屋占地面积且不大过 **120 平方米**进行认定；土地按 **900 元/平方米**，房屋按 **100%**认定；可享受房屋少批多建和照顾购买优惠；

2. 超过部分，土地按 **71 元/平方米**，房屋按 **70%**认定，可享受照顾购买。

(二) **2003 年**航拍后至 **2010 年 3 月 18 日**前建成的，土地权属具结取得的未经批准翻建房屋，按以下办法认定补偿：

1. 按 **2010 年**航拍现状房屋占地面积且不超过 **2003 年**航拍旧建房屋占地面积进行认定，三层及三层以下房屋建筑面积 **360 平方米**以内部分按 **100%**认定，超 **360 平方米**

部分按**70%**认定；土地按**900**元/平方米补偿；可享受照顾购买。

2. 翻建后占地面积大于翻建前占地面积的，超建部分土地按**71**元/平方米，房屋按**70%**认定，可享受照顾购买。

3. 翻建前占地面积大于翻建后占地面积，已拆未建部分土地按**900**元/平方米补偿，不予享受照顾购买。

（三）2010年3月18日至2016年12月31日前建成的未经批准翻建房屋，按以下办法认定：

1. 翻建房屋有用地手续的，占地面积按不超过原批准用地面积，且不大于**120**平方米进行认定；房屋三层及三层以下部分按**100%**认定，最高认定可安置面积不超过**360**平方米，可享受照顾购买。超出部分按新建房屋认定。

2. 翻建前房屋土地权属是通过产权具结取得的，翻建房屋可安置面积按第**2**款第**1**项的规定认定，土地按**900**元/平方米计算，不予享受照顾购买。超出部分按新建房屋认定。

（四）2010年3月18日至2016年12月31日前建成的，在已倒塌房屋宅基地上翻建的房屋，若土地权属是通过产权具结取得的，房屋三层及三层以下部分按80%**认定补偿，且最高认定可安置面积不超过**360**平方米；土地按**900**元/平方米计算，不予享受照顾购买。超出部分按新建房屋认定。**

（五）持有镇级及以上批准手续翻建的房屋，按批准的

土地房屋面积认定；未超出批准的，按实际测量的土地房屋面积认定；超出批准的，超出部分按新建房屋认定。

（六）被折扣的面积不予补偿安置和材料费补贴；超过可认定部分的新建面积，按照建筑材料费补贴。

（七）没有在提前批时段内签订协议并腾空房屋的，原则上按“两违”建筑认定。

十一、关于 2010 年航测成图后利用房前屋后新建房屋的补偿认定

利用房前屋后新建房屋是指利用主体建筑的房前屋后空地新建且与主体分离的房屋，按以下给予认定补偿：

（一）三层及三层以下无用地手续的按 **70%**认定（有手续按 **80%**），四层至五层新建部分按 **50%**认定，且最高认定面积不超过 **360** 平方米；

（二）被折扣的面积不予补偿安置和材料费补贴；超过可认定部分的新建面积，按照建筑材料费补贴。

（三）房前屋后新建房屋不得拆分为独立单宗，应与主体房屋合并计算提前批奖励。

（四）没有在提前批时段内签订协议并腾空房屋的，按“两违”建筑认定。

十二、关于 2010 年航测成图后整宗新建房屋的补偿认定

（一）有合法用地手续

1. 现状房屋有合法用地手续的，三层及三层以下部分按照 **80%** 认定补偿，四至五层部分按照 **50%** 认定补偿；六层及六层以上部分按新建房屋材料费补贴；合并计算，且最高认定可安置面积不超过 **720** 平方米；土地按 **100%** 认定补偿。

2. 现状房屋不超过总三层的，可享受照顾购买。

3. 现状房屋超过总三层的，不予享受照顾购买。

（二）无用地手续

现状房屋无用地手续的，三层及三层以下部分按照 **70%** 认定补偿，四至五层部分按照 **50%** 认定补偿；六层及六层以上部分按新建房屋材料费补贴；合并计算，且最高认定可安置面积不超过 **720** 平方米；土地按 **71** 元/平方米认定补偿；不予享受照顾购买。

（三）在有合法用地基础上扩建的整宗新建房屋的，认定补偿时以合法用地手续面积为界线，分别认定可安置面积，合并计算。具体：有合法用地手续部分按第十二条第一款执行；无用地手续部分按第十一条执行。

（四）被折扣的面积不予补偿安置和材料费补贴；超过可认定部分的新建面积，按建筑材料费补贴。

（五）没有在提前批时段内签订协议并腾空房屋的，按“两违”建筑认定。

十三、在主体建筑上加层新建的补偿认定

在主体建筑上加层新建是指主体建筑在 **2010** 年航测成

图前已建成，2010年航测成图后又在主体建筑上加层新建。

(一) 有合法用地手续

1. 现状房屋属三层及三层以下的，总建筑面积不足360平方米，按实际建筑面积给予100%认定可安置面积；总建筑面积超过360平方米的，超过部分按80%认定；可享受照顾购买。

2. 现状房屋属四层及四层以上的，三层及三层以下按以本条第1款的规定认定，四至五层部分按50%认定，六层及六层以上部分按新建房屋材料费补贴，不予享受照顾购买。

(二) 无用地手续

1. 现状房屋属三层及三层以下的，三层及三层以下部分按70%认定，航测成图前已建部分，按现状房屋总层数给予享受对应的照顾购买。

2. 现状房屋属四层及四层以上的，三层及三层以下部分按70%认定，四至五层部分按50%认定，六层及六层以上部分按新建房屋材料费补贴，不予享受照顾购买。

(三) 持有经认定为有效镇村票据，且底层2010年3月18日前建成的，可参照持有合法用地手续的相关规定进行认定补偿。

(四) 房屋属石结构加层的，石结构房屋若通过具结取得土地权源的，航测成图前加层部分按70%认定，享受照顾购买；航测成图后加层部分按70%认定，不享受照顾购买。

(五) 加层前已建房屋是在合法用地手续基础上扩建的，认定补偿时以合法用地手续面积为界线，分别认定可安置面积，合并计算。具体：有合法用地手续部分按第十三条第一款执行；无用地手续部分按第十二条第二款执行。

(六) 被折扣的面积不予补偿安置和材料费补贴；超过可认定部分的新建面积，按建筑材料费补贴。

(七) 没有在提前批时段内签订协议并腾空房屋的，新建部分按“两违”建筑认定。

十四、在主体房屋上加层新建的同时又扩建的补偿认定

为区分计算不同时期、不同建设类型房屋的可安置面积认定，将被征收房屋按“航测成图前”和“航测成图后”建设为界线进行“模块化管理”，分“主体模块”和“延伸模块”两部分。

(一) “主体模块”：2010年3月18日航拍成图前已建主体建筑的垂直投影区域。“延伸模块”：利用“主体模块”外用地新建房屋的部分，且与“主体模块”连成一体。

(二) “主体模块”的补偿认定按第十三条执行，“延伸模块”的补偿认定按第十一条执行，合并计算可安置面积。

(三) 被折扣的面积不予补偿安置和材料费补贴；超过可认定部分的新建面积，按建筑材料费补贴。

(四) 没有在提前批时段内签订协议并腾空房屋的，按“两违”建筑认定。

备注：在无用手续已建房屋上加层新建的同时又扩建的，

认定补偿时按第十四条规定执行。

十五、多户合作建房的补偿认定

(一) 多户(含两户)合作建房,若现状房屋建筑占地面积大于**500**平方米或房屋总建筑面积大于**1500**平方米的,最高认定可安置面积不超过**1080**平方米,不予享受照顾购买。

(二) 被折扣的面积不予补偿安置和材料费补贴;超过可认定部分的新建面积,按建筑材料费补贴。

(三) 没有在提前批时段内签订协议并腾空房屋的,按“两违”建筑认定。

(四) 适用多户合作建房补偿认定的合作建房者,必须是土地权属人的家庭成员(父母、子女、兄弟姐妹),签约时可由家庭成员中的某一个人或多人共同做为被征收人签订协议(先按共有产权签约后再分家析产处置)。

十六、企业合法用地内具有住房功能用房的补偿认定

(一) 企业用地整体被征收

企业整体被征收时,企业合法用地内有住宅功能的,该部分按住宅功能用房给予补偿安置,但可补偿的用地面积应控制在**7%**以内,且占地面积不超过**150**平方米,可安置面积不超过**500**平方米;若占地面积小于**150**平方米的,可安置面积按实际用地面积×房屋总层数,计算后可安置面积不足**360**平方米的,照顾购买至**360**平方米。

(二) 企业用地局部被征收

1. 企业土地被征收 **50%及以上**，且合法用地内生活配套住宅用房部分被征收，该部分按住宅功能用房给予补偿安置，但可补偿的用地面积应控制在被征收用地 **7%以内**，且占地面积不超过 **150 平方米**；可安置面积不超过 **500 平方米**；若占地面积小于 **150 平方米**的，可安置面积按实际用地面积×房屋总层数，计算后可安置面积不足 **360 平方米**的，照顾购买至 **360 平方米**。

2. 企业土地被征收 **20-50% (含 20%)**，且合法用地生活配套住宅用房部分被征收，该部分按住宅功能用房给予补偿安置，但可补偿的用地面积应控制在被征收用地 **7%以内**，可安置面积不超过 **360 平方米**，且占地面积不超过 **120 平方米**；若占地面积小于 **120 平方米**的，可安置面积按实际用地面积×房屋总层数，计算后可安置面积不足 **180 平方米**的，照顾购买至 **180 平方米**。

3. 企业土地被征收 **20%以下**，且合法用地生活配套住宅用房部分被征收，该部分按住宅功能用房给予补偿安置，但可补偿的用地面积应控制在被征收用地面积 **7%以内**，可安置面积控制在不超过 **240 平方米**，且占地面积不超过 **80 平方米**；若占地面积小于 **80 平方米**的，可安置面积按实际用地面积×房屋总层数，计算后可安置面积不足 **120 平方米**的，照顾购买至 **120 平方米**。

十七、在未经批准用地上建房适用“一户一宅”的补偿认定。

(一) “一户一宅”认定条件

1. 2010年3月18日前已建的房屋；
2. 建房时申请人是本村经济组织成员，且已满18周岁的；
3. 现状人均住宅建筑面积不足60平方米，申请“一户一宅”的房屋建筑面积不计入；
4. 家庭成员原则上以现公安部门户籍登记情况为准，申请人的祖父母辈人口数不计入；
5. 祖厝建筑面积不计入人均认定范围；
6. 将原住宅或宅基地出卖、赠与的，不予申请。

(二) 补偿认定

1. 2010年3月18日前已建成的，用地面积原则上以不超过已建房屋占地面积且不大于120平方米，三层及三层以下最高可安置面积不超过360平方米认定补偿，土地按71元/平方米，不予享受照顾购买；超出部分按无用地手续的认定办法执行。

2. 2010年3月18日至2016年12月31日前在已建房屋上加层的，三层及三层以下加层部分按70%认定，已建部分按以上(1)款执行。

十八、整宗新建房屋(半)地下室部分的补偿认定

(一) 不计层(半)地下室的可安置面积认定,不计入最高认定的可安置面积指标；超过一层主体建筑面积50%的，

计入最高认定的可安置面积指标；

（二）若计层（半）地下室建筑面积小于可给予认定安置面积的最上层，认定补偿时将（半）地下室面积当作最上层面积进行置换计算。

十九、关于不计层风楼可安置面积的认定

风楼面积不超过主体建筑占地面积的 30%，且小于 50 平方米的，计入风楼以下所在层建筑面积内。根据房屋建设情况，风楼面积认定适用风楼以下所在层建筑面积的认定方法，若该层面积认定存在打折，则风楼面积认定也一并打折，且适用最低打折率。

备注：计层风楼可安置面积计入最高认定的可安置面积指标。

二十、房屋补偿认定和业务处置

（一）一宗用地手续上建设多宗（含两宗）房屋的，在计算可安置面积时，用地手续应先确保适用于旧建房屋的土地权属，再适用于新建房屋；若多宗房屋同时建设的，用地手续应适用于房屋用地面积大的土地权属，再适用于房屋用地面积小的，不得将用地手续随意析分适用。

（二）若用地分配方案未能确保用地手续适用于旧建房屋的土地权属或适用于房屋用地面积大的土地权属的，以尊重被征收人家庭成员内部在建房前时已达成的用地分配方

案，同时兼顾和谐公平为指导原则，实行个例报批。

（三）同一宗地或同一庭院内在主体房屋边建有生活配套用房的，该配套用房可享有独立房屋相应的照顾购买、补差价减免率；民宅增加补偿奖励与主体建筑捆绑适用，即主体建筑可享受，配套房也享受；主体建筑不享受，配套房同样不享受。

二十一、祖厝套用祠堂标准的补偿认定

若该祖厝确实属于四代以上的祖厝且结构完整的，可参照祠堂三等标准（主体重置价 730 元/m² + 外墙装修元 200/m²）认定补偿。

二十二、关于二次拆迁户土地房屋补偿的认定

因政府建设项目而被拆迁安置的，按镇级以上人民政府（含镇级）签订的房屋拆迁补偿安置协议书确定的土地安置面积 100% 认定。2010 年 3 月 18 日至 2016 年 12 月 31 日前建设的，三层及三层以下部分按 100% 认定，四至五层部分按 50% 认定。超过部分按新建房屋认定补偿。

二十三、关于查无内档土地证地块征收补偿认定

按照《关于查无内档土地证地块征收补偿处置意见》文件相关规定执行。

二十四、被征迁户申请补助程序与标准

（一）被征迁户属于计生二女户（含独女户）、困难户、残疾户的，可个案申请最高不超过 2 万元补助。

(二) 病灾户可根据实际情况给予补助，最高不超过 3 万元补助，即：被征收人或其家庭直系亲属成员在房屋被征收期间（包括近 3 年内）患病住院治疗且单次住院治疗费用超过 5 万元但不超过 8 万元的，按不超过 1 万元进行补助；治疗费用超过 8 万元但不超过 10 万元的，按不超过 2 万元进行补助；治疗费用超过 10 万元的，按不超过 3 万元进行补助。

1. 疾病证明需县级及以上医院出具；计生证明由乡镇计生部门出具。

2. 申请困难户补助的，须经村委会确认并出具证明并在村务公开栏上公示 7 日，无异议后给予补助。

3. 单次住院治疗费用按申请人提供的出院结算收费总清单数额认定。

4. 各种补助原则上不予叠加。

二十五、其他方面

(一) 房屋利用楼梯平台做阁楼，且与房屋同时建设、层高小于 2.2 米的，围护面积按地上物阁楼补偿标准认定。

(二) 利用两幢厂房之间的通道用铁皮或彩钢材料加盖的用房（即围护面积内无独立承重立柱），按搭盖计算。

(三) 屋顶已倒塌、房屋内分隔墙不存在、只剩下四面外墙围护的，房屋重置价原则上按不超过三等，成新率 40% 计算，不计室内二次装修；不予享受照顾购买、增加补偿奖

励、自行过渡费补助、搬迁补助和提前搬迁奖励，但可享受按期签约综合奖励。

（四）利用居住房屋或配套用房开办家庭小企业或进行商业性经营的，经现场核实后，按现状经认定的生产或经营面积给予停产停业补助。

（五）桩基础补贴标准。按被征收房屋底层占地面积给予计算补贴，现状房屋总层数为二层及二层以下的给予不超过**300**元/平方米补贴；三层以上五层以下的给予不超过**200**元/平方米补贴；六层及以上的给予不超过**100**元/平方米补贴。

（六）独立单幢房屋分户的补偿认定

1. 属父辈或兄弟联合建设的近代房屋（房屋建设年限**50**年左右），在计算补偿时，需先计算整幢房屋的总可安置面积后，再根据共有人各自占有份额独立选择产权调换或货币补偿或二者相结合方式进行补偿。

2. 现状房屋属塔式裙楼建筑，裙楼部分共有，裙楼以上部分各自独立，共有人可各自按实际占有面积认定可安置面积，独立选择产权调换或货币补偿或二者相结合方式进行补偿。

3. 属父辈以上祖业旧大厝的，分户后各共有人各自按实际占有面积认定可安置面积，并独立选择产权调换或货币补偿或二者相结合方式进行补偿。

（七）整宗无用地手续建设的企业厂房、仓库及其它配套用房的补偿认定。

1. 被征收人在提前批时段内签订协议并腾空房屋的，给予按《实施方案》第二十三条（第1、2、3、5款）计算，土地按71元/平方米，可享受停产停业补助、搬迁补助、房屋搬迁奖励、提前搬迁奖励、提前批签约奖励政策；

2. 对于本地企业主将家庭居住房屋单独建设在企业未批用地上的，若企业业主现居住在厂区内且无其他住宅，该部分房屋将按住宅无用地手续的认定标准给予补偿安置，且占地面积不超过150平方米，可安置建筑面积不超过360平方米，等面积应补差价按《实施方案》第十四条第（五）款规定执行。其余面积严格按工业用房标准给予补偿。

（八）养殖场（矿区）管理房的征收补偿处置。原则上按地上物征收方式进行补偿，可通过评估询价确定。在符合我区产业政策前提下，可享受停产停业补助、搬迁补助、转产补助的优惠政策。

（九）地上物征收补偿实行按实清点补偿，由工作组和测量单位负责清点确认，若方案中没有可参照的补偿标准，通过评估询价确定。

（十）航测对比图上被征收房屋若标注为“建”的，动迁补偿计算时按已建一层认定。

（十一）赠与业务仅适用于直系亲属第一顺序继承人中

的子女成员，否则以原产权人作为被征收人进行签约。

附件：泉州台商投资区各镇（乡）村两级收取申请宅基地的费用标准

附件

泉州台商投资区各镇（乡）村两级收取申请宅基地的费用标准

乡镇	收款年限	收费标准（元/平方米）
洛阳镇	1981年至1986年12月31日	杂地按0.6元/平方米、耕地按1.2元/平方米；
	1987年1月1日至1988年12月31日	不分地类按5元/平方米；
	1989年1月1日至1993年12月31日	50元/平方米；
	1994年1月1日至1996年12月31日	50元/平方米（镇区三村60-80元/平方米，具体由国土所确认）；
	1997年1月1日至2002年12月31日	100元/平方米。
东园镇	1981年至1986年12月31日	杂地按0.6元/平方米、耕地按1.2元/平方米；
	1987年1月1日至1990年12月31日	不分地类按5元/平方米；
	1991年1月1日至1994年12月31日	40元/平方米；

	1995年1月1日至 2002年12月31日	60元/平方米;
	2003年1月1日至 2007年6月20日	90元/平方米。
张 坂 镇	1981年至1986年 12月31日	杂地按0.6元/平方米、耕地按1.2元/平方米;
	1987年1月1日至 1990年12月31日	不分地类按5元/平方米;
	1991年1月1日至 1994年12月31日	40元/平方米;
	1995年1月1日至 2006年12月31日	60元/平方米。
百 崎 乡	1981年至1986年 12月31日	杂地按0.6元/平方米、耕地按1.2元/平方米;
	1987年1月1日至 1990年12月31日	不分地类按5元/平方米;
	1991年1月1日至 1994年12月31日	40元/平方米;
	1995年1月1日至 2000年12月31日	60元/平方米;
	2001年1月1日至 2005年12月31日	120元/平方米;
	2006年1月1日至 2007年6月20日	200元/平方米。
备注：因新农村建设而统一规划的，每宗用地收费标准以当时实际收费标准确 认。		

泉州台商投资区管委会办公室

2020年1月13日印发
