

莆田市城厢区人民政府文件

莆城政〔2016〕308号

莆田市城厢区人民政府 关于同意莆田市城厢区县道 X282 灵川至华亭公路工程征地拆迁补偿安置方案的批复

区交通运输局：

你单位上报的关于制定《莆田市城厢区县道 X282 灵川至华亭公路工程征地拆迁补偿安置方案》的请示（莆城交工〔2016〕67号）悉，经2016年10月25日区长办公会议研究，原则同意该方案，请按照相关程序，抓好组织实施。

莆田市城厢区人民政府

2016年12月15日

莆田市城厢区县道 X282 灵川至华亭公路工程项目征地拆迁补偿安置方案

为维护征迁当事人的合法权益,保障莆田市城厢区县道 X282 灵川至华亭公路工程项目顺利实施,根据《中华人民共和国土地管理法》、《福建省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律法规和《莆田市人民政府关于印发莆田市征地拆迁补偿安置标准的通知》(莆政综〔2013〕10号)的规定,结合本项目实际情况,制定本方案。

一、征迁范围

项目征地拆迁涉及城厢区灵川镇、华亭镇,征地拆迁具体范围以莆田市城厢区县道 X282 灵川至华亭公路工程项目用地红线范围为准。

项目所在地镇人民政府负责按本方案组织实施,为征迁人。征地红线范围内被征地拆迁单位和个人简称为被征迁人。

二、补偿安置条件

被征迁人符合以下条件之一的,应给予安置:

(一)持有合法的土地使用证、房屋所有权证(以下简称“两证”)或有权机关批准的建房用地手续等有效证件。

(二)虽无权源证件,但确系建国前建造的旧房或能确认为1982年4月30日前建造的房屋。

(三) 《土地管理法》、《城市规划法》实施前，建房审批手续虽不健全，但经历次清房（1982、1986、1991、1997 年）或两权发证处理并补办有关手续和补交了款项的房地产。

(四) 历年经国土、建设等部门行政处罚到位（含提供相应票据等），一直作为住房使用且只有一处住房的。

(五) 2006 年航摄影像图上有建筑图斑，但不符合上述四款规定条件的居住房屋，三层以下的（含三层），可按实际丈量面积的 50% 予以补偿安置。三层以下（含三层）另外 50% 部分及三层以上部分按房屋重置价结合成新评估后，给予货币补偿但不予安置，如能按时签约交房的，另给予适当奖励。

被征迁人在灵川至华亭公路工程范围之外已经新建房屋且新建房屋的宅基地面积已达到法定宅基地面积标准的，而遗留在灵川至华亭公路工程范围内的旧房仍未拆除的，则该未拆除的旧房不予补偿安置，只给予适当的材料费补贴（按结构及成新情况给予每平方米 300-500 元的补贴）。

三、征地拆迁补偿标准

(一) 土地及果树青苗补偿费：按照《莆田市人民政府关于印发莆田市征地拆迁补偿安置标准的通知》（莆政综〔2013〕10 号）规定的标准给予补偿（详见附表 1、附表 2、附表 3）。

(二) 房屋征迁补偿费用：房屋征迁补偿费用包括房屋及其所占的土地和其它地上建（构）筑物征迁补偿费。

1. 符合本方案第二条规定的安置条件的房屋，征迁补偿费按房屋的重置价结合房屋成新程度和耐用年限确定，相关标准按附件 4、5 执行，重置价标准见下表。

房屋种类	等级	重置价 (元/m ²)	房屋种类	等级	重置价 (元/m ²)
框架结构	一等	1500	石混结构	一等	1430
	二等	1450		二等	1350
	三等	1350		三等	1280
砖混结构	一等	1400	砖（土） 木结构	一等	1300
	二等	1350		二等	1250
	三等	1280		三等	1230
备注：房屋等级特征按附件 4 的具体标准执行。					

2. 征迁补偿费归地上建(构)筑物所有者所有。凡被征迁的主房为一层平房的，按建筑面积另加 300 元/m²给予补偿；为二层的，按建筑面积另加 100 元/m²给予补偿。

(三) 征迁其他地上构筑物的补偿费按附件 6、7 相应标准执行。

(四) 畜舍、禽舍等临时简易搭盖物按建筑面积 70-100 元/m²予以补偿，室外厕所、杂物间等附属房按建筑面积 100-120 元/m²予以补偿，但不予安置；有合法审批手续的土地按 200 元/m²补偿。

四、安置方式与标准

房屋征迁根据不同情况及安置区建设模式，实行货币补偿、利用宅基地自建及安排宅基地三种安置方式，被征迁人可以自主选择一种安置方式。

（一）货币补偿安置方式的条件与标准

1. 货币补偿安置适用对象：有合法产权、无纠纷的被征迁人。被征迁人在本村另有一处达到法定用地标准的住房且达不到分户要求的，或旧房建筑面积少于 30 m^2 ，或安置后剩余面积小于 30 m^2 的，原则上只实行货币补偿。

2. 作价补偿金标准：被征迁人可享受的安置面积部分（即按产权调换方式可获安置的全部面积，下同）除按房屋重置价结合成新评估补偿外，由征迁人再给予 200 元/m^2 的作价补偿金。其它建筑面积部分，按照房屋重置价结合成新评估给予补偿，不享受作价补偿金，但被征迁人如能按时签约交房的，另给予适当奖励。

3. 被征迁人实行货币补偿安置后，不得再申请建房用地，凡违法占地建房的，应依法予以拆除或没收。

（二）利用宅基地自建方式

1. 安置模式：被征迁人按照房屋重置价结合成新领取补偿款（不含货币安置作价补偿金）后利用自有宅基地进行自建安置。

2. 适用对象：被征迁人在本村内有自有宅基地，且可建宅基地符合村庄规划要求。

（三）安排宅基地自建方式

1. 安置模式：由征迁人统一报批安置房建设用地，经统一规划、统一设计后，安排给被征迁人自建，安排在同一幢的被征迁人应采取联建方式进行建设。联建楼房必须严格按照规划设计要求进行建设。

2. 安置对象：本安置方式以户为单位（以户口簿为准），安置对象原则上为土地房屋权属来原材料体现的产权人，但同一户口簿多子女的家庭，在被征迁前已经成婚未分家或已达晚婚年龄未结婚的，经征迁人同意后可以分户；按子女分户的，父母居所由子女负责安排，不另行安排安置地。

3. 宅基地规格：建筑占地面积分为 60 m^2 、 90 m^2 和 120 m^2 三种规格，具体面积按规划设计为准。

4. 安置标准：

(1) 拆迁合法产权房屋建筑占地面积在 50 m^2 以下的原则上不予安排安置地，但经核实在本村没有其他住宅的被征迁人，或者拆迁合法产权房屋建筑占地面积在 50 m^2 以上（含 50 m^2 ）、 60 m^2 以下的，给予安置面积 60 m^2 的宅基地；

(2) 拆迁合法产权房屋建筑占地面积在 60 m^2 以上（含 60 m^2 ）、 90 m^2 以下的，给予安置面积 90 m^2 的宅基地；

(3) 拆迁合法产权房屋建筑占地面积在 90 m^2 以上（含 90 m^2 ）的，给予安置面积 120 m^2 的宅基地。

(4) 在本村内另有住宅且户均占地面积超过 80 m^2 的，采取货币补偿安置，不予安排宅基地。

5. 选择宅基地顺序：被征迁人按照签约的先后顺序依次选择宅基地的位置；同时签约的，采取抽签的办法选择宅基地。

6. 收费标准：按宅基地面积每平方米 800 元收取配套费（含宅基地及公共道路分摊部分土地补偿费及“三通一平”费用）。

7. 手续办理：由征迁人与被征迁人就征迁房屋补偿金额、过渡期限、过渡费用、宅基地面积、宅基地收费标准等内容签订征

迁补偿协议并结算款项后,按照农村住房建设审批程序给予批准宅基地及建设手续。

(四) 房屋产权调换方式

采用集中安置的原则,按住宅小区方式进行统一规划设计,统一组织集中建设安置房进行安置。

1、安置对象:本安置方式以户为单位(以征迁公告之日前的户口簿为准),安置对象原则上为在征迁范围区内土地房屋权属来源材料体现的产权人,但对同一本户口簿多子女的家庭,在被征迁以前已成婚未分家或已达晚婚年龄未婚的,由被征迁人提出书面申请,经征迁人同意可以分户;按子女分户的,父母居所由子女负责安排,不另行安置。

2、安置房位置及规格:位于本项目用地范围内,具体位置详见安置示意图,用地范围以依法批准的用地红线为准。安置用房的结构、建筑结构、面积、层数、朝向及户型等以批准的建筑设计方案为准(详见安置示意图),但单套套房建筑面积原则上不超过150平方米(含公摊建筑面积),分为多层(7层以下)和小高层(18层以下)两种类型。

3、安置房建设标准:安置房为钢筋混凝土框架或框剪结构,工程质量以验收合格为准。外墙面以规划审批为准,内墙面和天棚混合砂浆打底,楼面为钢筋混凝土楼板,入室门安装符合标准的防火门,外窗塑钢或者铝合金窗,不安装内门窗;厨房、卫生间各配备一水龙头,客厅、房屋各配备一灯、一开关。安置房自来水、照明线路送到户外,并予以立户,安置房自来水、用电已经办理立户手续的,由征迁人予以重新办理立户手续,但水电增

容部分的费用由被征迁人另行承担；原房没有办理水电立户手续的，办理立户手续及其费用由被征迁人自行负责。

4. 安置房价格标准：多层（7层以下）安置房计价标准：安置价 1300 元/m²；优惠价 1600 元/m²，市场参考价 2500 元/m²，不实行层次差。小高层（18层以下）安置房计价标准：安置价 1600 元/m²，优惠价 2100 元/m²，市场参考价 3500 元/m²。小高层安置房以第 7 层为基准层（不含裙楼），7 层以下不计层次差；7 层以上层次差按每层 30 元/m²递增。

5. 安置标准：被征迁人应选择与其可享受的安置面积最接近的安置房进行产权调换。多套安置的，除最后一套外，其他套安置房的产权调换面积按 1:1 执行。

（1）被征迁房屋为一层的，按被征迁主房建筑面积的 1.3 倍面积予以安置；被征迁房屋为二层的，按被征迁主房全部建筑面积的 1.1 倍面积予以安置；被征迁房屋为三层的，按照 1:1 给予等面积安置；被征迁房屋为三层以上的，一至三层部分按照 1:1 给予等面积安置，三层以上部分按房屋重置价结合成新评估后，给予货币补偿但不予安置。如能按时签约交房的，三层以上部分另给予适当奖励。

单户被征迁主房占地面积超过 150 平方米的，超出部分按房屋重置价结合成新评估后，给予货币补偿但不予安置，如能按时签约交房的，另给予适当奖励。

（2）被征迁人所选安置房面积与可享受的安置面积相等部分，按安置价计价。

(3) 因建筑结构原因,被征迁人所选安置房面积超过可享受的安置面积在 15 m^2 及以内的,按优惠价计价;安置房面积超过被征迁人可享受的安置面积在 15 m^2 以上的,按市场参考价计价。

(4) 被征迁人可享受的安置面积超过安置房面积的,超过部分由征迁人按货币补偿方式给予补偿。

6. 选房规则:按照“先签协议先选房,先结算清楚先安置”的办法进行。同等条件同时签约的,采取抽签形式决定先后顺序。

五、临时安置补助标准和搬迁补助标准

(一) 临时安置补助费标准:选择安排安置地自建或房屋产权调换方式的,被征迁人临时过渡期间,征迁人按标准向被征迁人支付临时安置补助费。

1. 临时过渡期限:选择安排安置地自建的,过期期限自被征迁房屋交付之日起至安置地供地放样之日止,再加建设期,共计 12 个月;选择房屋产权调换方式的,过渡期限自旧房交付之日起计至安置房结算之日止,暂定为 36 个月。

2. 临时过渡办法:原则采取被征迁人投亲靠友或借房、租房自行过渡办法。

3. 临时安置补助费标准:在临时过渡期限内由征迁人按被征迁房屋建筑面积每月每平方米 4 元支付,按实结算。被征迁房屋建筑面积低于 30 m^2 的,按 30 m^2 计算临时安置补助费。

(二) 搬迁补助费标准:征迁人按标准向被征迁人支付搬迁补助费。实行宅基地安置或房屋产权调换方式的,支付往返两次搬迁补助费;实行货币补偿安置的,支付一次搬迁补助费。

搬迁补助费按被征迁房屋的建筑面积计算,住宅按每平方米6元,仓储、办公用房按每平方米7元,生产营业用房按每平方米8元;搬迁补助费少于200元/次的,按200元/次计。

六、奖励办法

1. 按时签约交房奖励:在征迁人公布规定签约期限内签约并按时交房的(指征迁人可以拆除旧房的),按被征收房屋建筑面积100元/平方米予以奖励。

2. 签约日期及交房日期以征迁人通知期限为准,未在规定期限内签约并交房的,一概不享受奖励。所有奖励金待安置房交房时一并结算。

七、结算办法

(一)选择货币补偿方式的,被征迁人在签约并办理交房手续后两个月内,由征迁人一次性支付给被征迁人房屋征迁补偿款。

(二)选择宅基地自建安置或房屋产权调换方式的,被征迁房屋的补偿款与安置地配套费或安置房价款对抵后,剩余款项在签约并办理交房手续后两个月内由征迁人支付给被征迁人;不足款项(差价款)在办理安置地交地时付清。

八、违章建筑处理办法

(一)违章建筑、违法用地和超过批准期限的临时建筑不予补偿安置。

(二)2006年航摄影像图上没有建筑图斑的,且未经有权部门批准进行翻建、扩建、新建、加层的违章建筑不予补偿安置,但凡在通知期限内按时签约、交房的,地上建筑物按建筑面积给予适当的材料费补贴。

(三) 2009 年 3 月 27 日 (莆田市清理整治违法用地、违法建设专项行动工作方案的通知) 以后的“两违”建筑房屋, 一律不予补偿安置及材料费补贴。

(四) 征迁公告发布后, 征迁范围内的单位和个人不得进行下列活动: 新建、扩建、改建和装修房屋; 改变房屋和土地用途; 设立或变更房屋租赁关系; 续建在建工程; 新开办工商企业; 抵押房产和土地使用权等。

九、其他

1. 本方案未尽事宜由指挥部制定补充规定。
2. 本方案自公布之日起实施。

附件: 1. 征收各类土地补偿标准
2. 征收土地上果树补偿标准
3. 征收土地上果苗补偿标准
4. 集体土地上房屋重置价格表
5. 房屋成新程度评定标准、房屋耐用年限
6. 征迁地上构筑物补偿标准
7. 征迁其他地上附着物补偿标准

征收各类土地补偿标准

单位：元 / 亩

土地类别	合计	平均 年产值	土地补偿费		安置补助费		青苗补偿费		备注
			倍数	补偿额	倍数	补偿额	倍数	补偿额	
水 田 (菜地)	41600	1600	10 倍	16000	15 倍	24000	1 倍	1600	
鱼 塘	28800		8 倍	12800	10 倍	16000	/	/	原为耕地
旱 地 (水浇地)	33800	1300	10 倍	13000	15 倍	19500	1 倍	1300	
果园和其他经 济林地	16800	/	按水田 补偿费 的 65%	10400	4 倍	6400	/	/	
	18400	/			5 倍	8000	/	/	耕改果
非经济林地	9600	/	按水田 补偿费 的 40%	6400	按土地补 偿费的 50 %	3200	/	/	
有养殖的滩涂	15200		按水田 补偿费 的 65%	10400	3 倍	4800			
有养殖的水面	16800	/	按水田 补偿费 的 65%	10400	4 倍	6400	/	/	
盐 田	12800	/	按水田 补偿费 的 50%	8000	3 倍	4800	/	/	
其他农用地 (其他草地)	8000	/	按水田 补偿费 的 50%	8000	/	/	/	/	
未利用地、 建设用地	2400	/	按水田 补偿费 的 15%	2400	/	/	/	/	

征收土地上果树补偿标准

单位：元 / 平方米

类别 地价 品种	已产果	未产果	零星果苗
龙眼、荔枝、橄榄	55	35	大苗 15 元/株， 中苗 10 元/株， 小苗 5 元/株
枇杷、柚、 柑橙、木瓜、香蕉	35	20	大苗 10 元/株， 中苗 8 元/株， 小苗 5 元/株
芒果、红柿、 桃李、杨梅、番石 榴等其他杂果	25	15	大苗 8 元/株， 中苗 6 元/株， 小苗 4 元/株
说 明	1、果树补偿按冠幅垂直投影面积计算补偿。地块的果树覆盖率不得超过 120%，超过的按 120%；果苗覆盖率不得超过 100%，超过的按 100%。 2、未产果的冠幅在 1 平方米以内（含 1 平方米）按大苗补偿。 3、高度 1 米以上（含 1 米）为大苗，99-70 厘米为中苗，70 厘米（不含 70 厘米）以下为小苗。		

征收土地上果苗补偿标准

单位：元 / 亩

种类	规格 (株高)	补偿费 (元/亩)	备 注
龙眼 荔枝 橄榄	35 cm 以下 35-75 cm 75-125 cm 平均超 125 cm	2800 3300 4200 5300	
番石榴 等其他 杂 果	35-85 cm 85-150 cm 150-200 cm 200-250 cm	1700 2100 2500 3100	高 35 cm 以下的按第一档减 25% 补偿
葡萄	未产果 已产果	4600 6500	合理株树 230 株/亩
芒果	30-70 cm 70-140 cm 140-200 cm 200 cm 以上	2800 3500 4400 5500	高 30 cm 以下的按第一档减 25% 补偿
枇杷 红柿	50-75 cm 75-125 cm 125-185 cm 185 cm-初产	2200 2600 3300 4200	高 50 cm 以下的按第一档减 25% 补偿
桃李 柚橙	50-100 cm 100-150 cm 150 cm、 以上初产(密植)	1800 2200 3000	高 50 cm 以下的按第一档减 25% 补偿
香蕉	40-120 cm 120-160 cm	1300 2000	高 40 cm 以下的按第一档减 25% 补偿
草莓 西红柿 辣椒		3000	未产果的减 25% 补偿
备注			

集体土地上房屋重置价格表

种类	等级	房屋特征	重置价 (元/m²)	备注
框架结构	一	砖墙 18cm 以上，层高 2.8m 以上，钢筋砼柱梁板基础承重，屋面隔热层，外墙面砖，内墙、天棚面水泥漆，局部天棚有吊顶，楼地面贴石材材，部分构件、内墙面贵重材料装修，铝合金门窗、部分木门、水、电齐全。	1500	1. 评估标的物与表中建筑物主要特征相同或类似符合即可。 2. 本表是房屋征迁等级补偿标准，在房屋评估时，根据房屋不同情况，应考虑折旧成新。
	二	砖墙 18cm 以上，层高 2.8m 以上，钢筋砼柱梁板基础承重，屋面隔热层，外墙面砖，内墙、天棚面中级抹灰（或涂料抹面），楼地面贴面砖，铝合金门窗、部分木门、水、电齐全。	1450	
	三	砖墙 18cm 以上，层高 2.8m 以上，钢筋砼柱梁板基础承重，楼地面、无内外装修，普通照明敷管穿线。	1350	
砖混结构	一	砖墙 18cm 以上，层高 2.8m 以上，钢筋砼基础、梁板、砖墙承重，屋面隔热层，外墙面砖，内墙、天棚面水泥漆，局部天棚有吊顶，楼地面贴石材材，部分构件、内墙面贵重材料装修，铝合金门窗、部分木门、水、电齐全。	1400	
	二	砖墙 18cm 以上，层高 2.8m 以上，钢筋砼基础、梁板、砖墙承重，外墙面砖，内墙、天棚面中级抹灰（或涂料抹面），楼地面贴面砖，铝合金门窗、部分木门、水、电齐全。	1350	
	三	砖墙 18cm 以上，层高 2.8m 以上，钢筋砼基础、梁板、砖墙承重，楼地面、无内外装修，普通照明敷管穿线。	1280	
石混结构	一	条石墙，层高 2.8m 以上，石楼板，外墙面贴面砖（或水磨、二凿以上加工），内墙面水泥漆，天棚吊顶，楼地面贴石材材，部分构件、内墙面贵重材料装修，铝合金窗、木门、水电齐全。	1430	
	二	条石墙，层高 2.8m 以上，石楼板（或木楼板），石板（或木瓦）屋盖，石墙面粗打（或一凿）加工，内墙、天棚面中级抹灰，楼地面贴面砖，普通木门窗、水、电齐全。	1350	
	三	毛石墙，层高 2.8m 以上，木瓦屋盖，石墙面粗打加工，内装修普通，木门窗，简易照明。	1280	
砖（土）木结构	一	砖墙 24cm 以上，层高 3.2m 以上（旧式大厝），地面铺砖，木瓦屋盖，清水砖墙，上等木门窗，石构件。	1300	
	二	砖墙（土丕墙）24cm 以上，地面铺砖，木瓦屋盖，木门窗，木柱，木隔墙，简易照明。	1250	
	三	砖墙（土丕墙）24cm 以上，三合土地面，木瓦屋盖，木门窗，简易照明。	1230	

房屋成新程度评定标准、
房屋耐用年限房屋成新程度评定标准表

质量等级	成新程度	备 注
完好房	十、九、八成	全面完好评十成，接近基本完好评八成
基本完好房	七、六成	
一般损坏房	五、四成	接近基本完好评五成，接近严重损坏房评四成
严重损坏房	三成	
危险房	：三成以下	

房屋耐用年限

序号	房屋结构	耐用年限	备 注
1	框架结构	60～80 年	分 2 个等级
2	砖混结构	45～60 年	分 3 个等级
3	石混结构	45～60 年	分 3 个等级
4	砖木结构	35～50 年	分 4 个等级
5	石木结构	35～50 年	分 3 个等级
6	土木结构	25～50 年	分 4 个等级
7	木结构	25～50 年	分 4 个等级
8	简易结构	5～15 年	油毡、波纹瓦屋面

说明：房屋成新与建筑质量、使用年限、平时维修等有关。能住人的房屋成新评估不得低于五成。

征迁地上构筑物补偿标准

序 号	项 目	单价 (统拆)	说 明
1	夯土围墙	18.6 元/m ²	毛石基础
2	砖围墙	45 元/m ² 36 元/m ²	条石或毛石基础, 24 墙取 上限, 18 墙取下限。
3	石砌围墙	57 元/m ²	
4	水泥埕	37.5 元/m ² 46.5 元/m ²	沙石基础取上限, 沙基础取 下限。
5	砖埕	33 元/m ²	
6	石埕	46.5 元/m ²	
7	露天洗衣台	500 元/个	
8	露天厕所	200 元/坑	
9	家用柴煤灶	单口 600 元/个 双口 1200 元/个	
10	厨房水池	300 元/个	
11	电话移机费	按实结算	回迁户按两次计算
12	有线电视移动费	按实结算	回迁户按两次计算

征迁其他地上附着物补偿标准

名 称	结构规格	单 位	单价（元）	备 注
挡土墙	条石浆砌	立方米	200	
挡土墙	条石干砌	立方米	170	
挡土墙	块石浆砌	立方米	180	
挡土墙	块石干砌	立方米	140	
涵 洞	石材浆砌	立方米	200	
田间井	机 井	□	1500	
	石 砌	□	1500	
	砖 砌	□	1500	
	水泥井壁	□	1500	
庭院水井	石、砖等	□	2000	
石大井	石砌	立方米 (石方)	350	直径大于 3 米的单价减半
沼气池		立方米	200	
砖石粪池	砖、石	格	300	
菇棚	有种植材料	平方米	45	
	无种植材料	平方米	30	
坟 墓	水泥、砖、石构建	具	2000	
	土堆		1500	
	钵装		1000	
	无主墓		800	
说明：表中未列的补偿项目，执行市政府有关征迁补偿规定。				

光
母
經
白

抄送：区委、区人大、区政协。

莆田市城厢区人民政府办公室

2016 年 12 月 15 日印发