

新厝镇国道 G324 工程（东沃段）项目 房屋征收补偿安置方案 （适用私人自建住宅部分征求意见稿）

因国道 G324 工程（东沃段）项目建设需要，福清市人民政府决定对项目规划红线内的房屋实施征收。根据《中华人民共和国物权法》、《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、法规和有关规定，为规范征收补偿安置行为，维护被征收人合法权益，制定本征收补偿方案。

第一部分 总则

一、基本原则

征收工作坚持“依法依规、民主公开、以人为本、权益保障、和谐征收”的原则，征收部门主动接受监督部门、被征收人及社会各界人士的监督。

二、征收范围

具体征收范围以项目红线图为准。

三、征收补偿对象及方式

（一）凡本征收范围内的被征收人均列入征收补偿对象，以被征收人的房屋所有权证、土地使用证或有权机构认证证明作为征收补偿依据。

（二）对具有认定补偿安置面积的房屋，被征收人可以选择以分户评估方式确定被征收房屋价值，也可以在签约期内选择按照公布的征收补偿方案进行补偿。

选择以分户评估方式确定被征收房屋价值的，不得再选择征收补偿方案进行补偿，在评估价值的基础上，再给予征收补助费和临时过渡费，以现金一次性结算；在签约期内选择按照公布的征收补偿方案进行补偿的，不再进行分户评估。但房屋装修档次超出方案标准的，可以单独对装修进行评估。

被征收房屋不具有认定补偿安置面积的违章建筑，其建安造价（含房屋及二次装修重置价）的补偿不以评估为依据，一律按本补偿方案规定的标准给予补偿。

（三）本地块征收补偿方式：分为货币补偿、安置区集中地块安置两种方式，自建房征收房屋可从货币补偿、安置区集中地块安置两种中选择任意一种征收补偿方式。若被征收房屋属于本方案“四、补偿安置”中第（六）点规定的，不能实行货币补偿。

（四）产权人认定：以《房屋所有权证》、《土地使用证》登记的产权人为准，或经审批的《用地申请表》、《建筑许可证》以及其他证明产权材料为认定依据。

四、补偿安置

（一）补偿安置方式。分为货币补偿、安置区集中地块安置和产权调换三种方式。

1、选择货币补偿方式的，征收补偿费用包括建安、建筑占地、埕空地、附属物、二次装修等补偿和各项补助及奖励。由被征收人自行解决安置用房。

2. 选择安置区集中地块安置方式的，征收部门与被征收人对被征收房屋的征收补偿总金额和安置区建设费用【报批、征地、地上附着物、三通一平（只含土方回填，安置区红线内水电、道路硬化由小区业主自行筹资修建）及其他税费】之间的差价进行计算，结清后进行安置区集中地块安置。

3. 选择产权调换方式的，其用于产权调换的面积只能从一层开始依次往上累计进行产权调换，土地价值按产权调换与货币补偿面积比例分摊。

（二）补偿计算

房屋补偿实行土地、房屋分别计算，合并结算。土地补偿（专指住宅），经批准的房屋建筑占地土地补偿价格按 28.5 万元/亩；房屋补偿，由房屋重置价和二次装修重置价结合成新率组成。埕地、空地的补偿：经国土部门确权的，属划拨土地或持有集体土地使用证的按 28.5 万元/亩的 60% 计算；经市镇（街）两级清理收费的，按 28.5 万元/亩的 40% 计算；其他未确权和未经市镇（街）两级清理收费的，按 3.775 万元/亩计算。埕地、空地是指房屋四至权属明确、界址明显范围内的用地面积扣除建筑物占地后余下的土地。

（三）产权调换补偿方式安置原则。住宅按照“等面积调换、等价互补、严控扩购、就近安置”的原则，采取“先签约、先封房、先选房”的办法，在相应安置区内按选房顺序号进行选房，安置房朝向、楼层不做价格调差具体详建选房细则。

（四）安置区集中地块安置原则。采取“先签约、先封房、先选地”的办法，在安置区内按选地顺序号选择安置地块，安置地块不做价格调差。

（五）安置地点

集中安置的安置地块位于东沃村（征迁项目北侧地块）

（六）房屋结构状况的认定

根据本区域房屋的结构状况，将房屋结构划归为 8 类 22 等，其重置价标准详见附表一。

根据原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》，结合被征收房屋的残值后，制定出不同完损等级房屋的成新标准，具体详见附表二。

装修价值按附表三补偿标准进行补偿（按实际装修面积计算），并视装修新旧程度按附表四折旧率计价。

（七）被征收房屋属于以下情形的只能选择产权调换或安置区集中地块安置，不作货币补偿：

- 1、被征收私有房屋的共有人对安置方式的选择达不成一致意见的；
- 2、被征收房屋产权有纠纷、权属不清或产权人下落不明的；

3、被征收房屋设有抵押权的，抵押权人和抵押人未重新设立抵押权或抵押人未清偿债务的。

4、被征收房屋被法院查封的。

(八) 补偿安置及签约程序

1. 征收部门与被征收人签定房屋征收补偿安置协议书，内容含：认定补偿安置建筑、土地面积，认定不予补偿安置建筑、土地面积，认定补偿安置中选择货币补偿和产权调换或安置区集中地块安置的具体面积。

2. 选择安置区集中地块的被征收人进行安置地块选择，选择产权调换或享受照顾购买的被征收人进行安置房选择（详安置选房细则）。

3. 征收人作出房屋征收补偿结果计算表，如选择安置地块或安置房面积与《房屋征收补偿协议书》有出入，则由征收人与被征收人签订房屋征收补偿安置补充协议书，予以明确。

五、面积计算

有权证的土地、房屋面积按权证确权的计算，无权证的土地、房屋面积按现状实地测量计算。面积测量由征收部门委托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。

六、补偿结算

(一) 选择货币补偿的，在被征收人签订协议并封房交拆后，由征收部门在 10 个工作日内一次性付清补偿款；

（二）安置区集中地块安置的，在签约期限内签订协议并封房交拆的，相关款项的发放按如下方式进行：

选择安置地块时结算的款项

- （1）征收补助费
- （2）临时过渡费
- （3）低保户、五保户、孤寡老人补助款项
- （4）认定补偿安置部分建筑占地补偿款
- （5）认定不予补偿安置部分建筑占地补偿款
- （6）房屋重置价补偿款
- （7）二次装修补偿款
- （8）自行签约交拆奖励金
- （9）自行过渡奖励金
- （10）附属物（含埕地、空地及奖励）补偿款
- （11）公摊面积奖励

（12）扣除安置区建设费用地块成本价 12 万元 / 户，建筑占地面积 120 m² / 户【安置区建设费用含报批、征地、地上附着物、三通一平（只含土方回填，安置区红线内水电、道路硬化由小区业主自行筹资修建）及其他税费】

（三）全部选择产权调换的，在签约期限内签订协议并封房交拆的，相关款项的发放按如下方式进行：

1、选房时结算的款项

- （1）征收补助费
- （2）临时过渡费

- (3) 低保户、五保户、孤寡老人补助款项
- (4) 二次装修补偿款
- (5) 自行签约交拆奖励金
- (6) 自行过渡奖励金
- (7) 附属物(含埕地、空地及奖励)补偿款
- (8) 认定不予补偿安置部分建筑占地补偿款
- (9) 认定不予补偿安置部分房屋重置价补偿款
- (10) 照顾购买面积应缴款
- (11) 等面积产权调换应补缴款
- (12) 选房时面积误差产生的款(面积限制原则按十一、(五)、

3 执行)

- (13) 公摊面积奖励

选择安置在未动建安置区的,以上(10)、(11)、(12)面积暂按认定补偿安置面积、价格按被征收人选择的安置区相关单价进行计算。

2、交房时结算的款项: 交房时面积误差产生的款

(四) 部分产权调换与货币补偿相结合的,在签约期限内签订协议并封房交拆的,相关款项的发放按如下方式进行:

1、选房时结算的款项

- (1) 征收补助费
- (2) 临时过渡费
- (3) 低保户、五保户、孤寡老人补助款项
- (4) 认定补偿安置面积选择货币补偿部分房屋全部补偿款

- (5) 附属物(含埕地、空地及奖励)补偿款
- (6) 选择产权调换部分二次装修补偿款
- (7) 选择产权调换部分按时签约封房奖励金
- (8) 自行过渡奖励金
- (9) 认定不予补偿安置部分建筑占地补偿款
- (10) 认定不予补偿安置部分房屋重置价补偿款
- (11) 照顾购买面积应缴款
- (12) 等面积产权调换部分应补缴款
- (13) 选房时面积误差产生的款(面积限制原则按十一、(五)、3 执行)

- (14) 公摊面积奖励

选择安置在未动建安置区的,以上(10)、(11)、(12)面积暂按认定补偿安置面积、价格按被征收人选择的安置区相关单价进行计算。

- 2、交房时结算的款项:交房时面积误差产生的款

第二部分 手续认定

七、手续完整

持有有权机关颁发的《土地使用证》及《房屋所有权证》的,持有镇街及以上人民政府审批的《用地申请表》或《用地通知书》及《建筑许可证》或《建设工程规划许可证》的,为土地、房屋手续完整,按房屋占地及建筑面积的100%认定补偿安置面积。

八、手续不完整

下列情形属于手续不完整，被征收人在规定签约期限内签订协议并封房的，按下列规定认定补偿安置面积：

（一）对年代久远的老房屋（1987年1月1日前已建成），未经权属登记且确系本人居住使用，房屋使用人能提供建房证明等有关材料的，按房屋占地及建筑面积的100%予以认定补偿安置面积；天井及其房前进深不超过3m范围等面宽的埕地、空地按确权划拨土地认定补偿。

（二）1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施以后，持有“两证”（《土地使用证》和《房屋所有权证》）之一，持有镇街及以上人民政府审批的《用地申请表》或《用地通知书》和《建筑许可证》或《建设工程规划许可证》之一的，手续不完整的建房户，按权证（或表格、通知书）登记的房屋占地及建筑面积的95%予以认定补偿安置面积。

（三）经镇（街）建房清理（持有有效凭证、且四至清楚、权属明确）的，按清理的房屋占地及建筑面积的90%予以认定补偿安置面积。

（四）原持有“两证”（《土地使用证》和《房屋所有权证》），但未经审批擅自进行翻建、改建、扩建的，经村（居）和镇（街）确认后，在原权证范围内的房屋占地及建筑面积按100%认定补偿安置面积，超出原权证的房屋占地及建筑面积，按本实施方案“九、十”的相关规定认定补偿安置面积。

(五) 在已审批、经镇(街)清理的以及未审批的土地上被认定为临时搭盖的(指2016年4月1日前建成的),不予认定补偿安置面积;在规定期限内配合拆除的,可给予适当的补偿,详见附件七。

九、无手续

被征收人在规定签约期限内签订协议并封房交拆的,可按下列规定认定补偿安置面积:

(一) 1987年1月1日至1992年12月31日期间,无审批建成的房屋,按房屋占地及建筑面积的85%认定补偿安置面积。

(二) 1993年1月1日至1999年12月31日期间,无审批建成的房屋,按房屋占地及建筑面积的80%认定补偿安置面积。

(三) 2000年1月1日至2006年12月31日期间,无审批建成的房屋,按房屋占地及建筑面积的70%认定补偿安置面积。

(四) 2007年1月1日之后,无审批手续建成的房屋在签约期限内签订协议并封房交拆的,可按以下规定给予认定补偿安置面积,超过签约期限或被依法强制拆除的不予认定补偿安置:

1、2007年1月1日至2007年12月31日期间建成的,按房屋占地及建筑面积的50%认定补偿安置面积;

2、2008年1月1日至2011年6月30日期间建成的,按房屋占地及建筑面积的40%认定补偿安置面积;

3、2011年6月30日以后建成的,一律不予认定补偿安置面积,视实际情况给予150-300元/m²一次性征收补助。

4. 2016 年 4 月 1 日后未经审批建成的，一律不予认定补偿安置面积，且不给含建安造价、一次性征收补助在内的任何补偿。

以上“九、无手续”中（一）至（三）项及（四）项第 1、2 点，未经权属登记、未经镇（街）建房清理等无审批手续的非公寓式住宅，以栋为单位，土地、建筑单层认定安置补偿面积以 150 m²为限，超过 150 m²的，土地部分按征地价 3.775 万元/亩计算，建筑部分按房屋建安造价（含房屋和二次装修重置价，下同）给予补偿。

以上“八、手续不完整”、“九、无手续”中除“八、手续不完整”中第（五）点、“九、无手续”中第（四）点第 4 小点外，所有被认定不予补偿安置的房屋占地及建筑面积，按征地和建安造价给予一次性货币补偿。

建房时间和建房手续由村（居）审核并公示后，由项目所在镇结合航拍图等技术资料予以审核确认。

第三部分 住宅补偿安置

十、补偿计算

（一）补偿金额实行土地、房屋分别计算，合并结算。

1、选择货币补偿的结算：

计算公式：私人自建民宅补偿金额=经认定可补偿安置的房屋建筑占地面积×土地补偿价 28.5 万元/亩+埕地、空地面积（已分摊入各户建筑用地的不计）×相应的埕地、空地补偿价（经国土

部分确权的，属出让土地的按 28.5 万元/亩计算；属划拨土地或持有集体土地使用证的按 28.5 万元/亩的 60%计算；其他未确权的，按 3.775 万元/亩计算。）+房屋认定补偿安置面积×（房屋重置价×房屋成新率+室内二次装修×二次装修成新率）+被认定不予补偿安置的土地面积×征地价格+被认定不予补偿安置的房屋建筑面积×建安造价×成新率+各项奖励、补助等费用，房屋重置价、房屋成新率、室内二次装修及成新率详见附表一、二、三、四。

2、选择安置区集中地块安置的结算：私人自建民宅补偿金额=经认定可补偿安置的房屋建筑占地面积×土地补偿价 28.5 万元/亩+埕地、空地面积（已分摊入各户建筑用地的不计）×相应的埕地、空地补偿价（经国土部分确权的，属出让土地的按 28.5 万元/亩计算；属划拨土地或持有集体土地使用证的按 28.5 万元/亩的 60%计算；其他未确权的，按 3.775 万元/亩计算。）+房屋认定补偿安置面积×（房屋重置价×房屋成新率+室内二次装修×二次装修成新率）+被认定不予补偿安置的土地面积×征地价格+被认定不予补偿安置的房屋建筑面积×建安造价×成新率+各项奖励、补助、部分地价补差等费用-安置地块成本价。

3、选择产权调换的结算：

在等面积产权调换的基础上，按以下计算：

被征收人领回款=埕地、空地×相应的埕地、空地补偿价（经国土部门确权的，属于出让地的按 28.5 万元/亩计算，属划拨土地或持有集体土地使用证的按 28.5 万元/亩的 60%计算，经市镇

（街）两级清理收费的，按 28.5 万元/亩的 40% 计算；其他未确权和未经市镇（街）两级清理收费的，按 3.775 万元/亩计算）+ 房屋认定补偿安置面积 × 室内二次装修 × 二次装修成新率 + 被认定不予补偿安置的土地面积 × 征地价格 + 被认定不予补偿安置的房屋建筑面积 × 建安造价 × 成新率 + 各项奖励、补助费用（扣除放弃产权调换安置的补差款），详见附表一、二、三、四。

（二）层高小于 2.2m 的房屋夹层按房屋建安造价补偿，不予认定建筑面积；层高 2.2m 及以上的夹层、阁楼，按规定予以认定建筑面积，夹层、阁楼现状建筑面积不大于下一层现状建筑面积 50% 的可不计入总层数，同时不享受照顾购买面积。利用坡屋顶空间作为阁楼层的建筑形式，阁楼层与原房同时设计建造的，其楼底高度在 2.2 米以上（含）计算建筑面积，阁楼层层高小于 2.2 米部分不计算建筑面积。坡屋顶阁楼不计入总层数。

（三）房屋顶层（层高 2.2m 及以上）现状建筑面积不大于 18 m² 的，可按规定认定补偿安置面积，不计入总层数。补差价格按下一层标准计算，不享受照顾购买。

（四）地下层露出室外地面超过其层高 1/2 以上的，按规定给予认定建筑面积，并计入总层数；地下层露出室外地面在其层高 1/3（不含 1/3）至 1/2（含 1/2）的，按规定给予认定一半建筑面积，不计入总层数；地下层露出室外地面不超过其层高 1/3 的，只给予房屋建安造价补偿，不予认定补偿安置面积，不计入总层数。

(五) 随主体一次性建成属永久性的有顶盖的室外楼梯按各自然层水平投影面积认定补偿安置面积，无顶盖的楼梯按自然层水平投影面积一半认定补偿安置面积；后期加盖的不予认定补偿安置面积，重置价按相应结构补偿。

十一、安置办法

(一) 选择货币补偿方式的，由被征收人自行解决安置用房。

(二) 安置区集中地块安置

1、安置原则。以被征收人“一户一宅”原则为基础，每户安排宅基地基底面积 120 m^2 。经认定补偿安置的房屋建筑占地面积在 30 m^2 (不含 30 m^2) - 180 m^2 (不含 180 m^2) 区间内，原则上只能在安置区里安置一个地块；经认定补偿安置的房屋建筑占地面积在 180 m^2 (含 180 m^2) - 300 m^2 (不含 300 m^2) 区间内，且符合分户条件，原则上只能在安置区里安置不超过两个地块；经认定补偿安置的房屋建筑占地面积在 300 m^2 (含 300 m^2) 以上的，且符合分户条件，原则上只能在安置区里安置不超过三个地块。

2、被征收人计户(户数)，以所在镇派出所户口档案为依据。具体户口迁入截止时间界限及认定办法由镇征收指挥部制定。

3、被征收房屋认定建筑占地面积小于 30 m^2 (含 30 m^2) 的，原则上实行货币补偿。如被征收人在本区域内有其他被征收房屋的(含共有产权析产所得份额)，可合并安置。

(三) 安置房的选择

被征收人因房屋被征收后在征收人提供的安置区内选择的安置房面积，原则上等同被征收房屋认定的补偿安置面积。

（四）照顾购买面积的标准

1、低层私人自建住宅照顾购买。房屋总层数按房屋现状层数予以认定。属总一层的房屋，选择产权调换的，可照顾购买安置房，照顾购买安置房的面积不得超过认定补偿安置面积的 1 倍；属总二层的房屋，选择产权调换的，可照顾购买安置房，照顾购买安置房的面积不得超过认定补偿安置面积的 0.5 倍。总层数二层以上（不含二层）的房屋，其所有建筑面积均不享受照顾购买面积。

2、宅基地照顾购买。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），按未建用地面积等面积照顾购买安置房，最多不超过 120 m²。1987 年前所建房屋已倒塌或只剩基础的，按房屋基底占地面积等面积照顾购买安置房，最多不超过 120 m²，土地按已确权进行认定补偿。持有土地使用证或房屋产权证房屋已倒塌或只剩基础的，按权证确权的房屋基底占地面积等面积照顾购买安置房，最多不超过 120 m²。

3、符合以上照顾购买条件的，不区分选择何种补偿安置方式（选择安置地块除外）均可将照顾购买面积用于产权购置，但放弃照顾购买的，该照顾购买面积部分不再享受“十四、奖励措施”中“（二）被征收人另可享受下列奖励”的第 3 点“放弃产权调换安置的补差”，放弃照顾购买部分的面积也不另外给予货币补偿。

4、以上照顾购买面积按照照顾购买价（详见“（五）安置原则及安置房价格”第 2 点）计算。

（五）安置原则及安置房价格

1、私人自建住宅认定补偿安置面积（不含照顾购买面积）选择产权调换部分，按总层数补缴费用，不同结构按总层数套相应结构类别补缴费用，详见附表五。

2、本项目产权调换可选安置的安置区及先后顺序、所选安置区因降低或升高地段等级的补差价、选房时因安置房户型和建筑结构等原因导致实际安置面积超出产权调换面积的补偿价（含误差面积在 7 m² 以内及超出 7 m² 部分）详建下表：

序号	安置区	补差价(元 /m ²)	照顾购买价 (元/m ²)	误差面积在 7 m ² 以内的 补偿价(元/ m ²)	误差面积超 出 7 m ² 部分 的补偿价 (元/m ²)	计划交房时间
1	政府储备地 2012-047 号 B 地块	100	3000	3500	4000	过渡期暂按 36 个月计

选择安置区的具体规定如下：

被征收人的安置房可在政府储备地 2012-047 号 B 地块配建安置房中选择。

3、选房时因安置房户型和建筑结构等原因，导致产权调换面积与实际安置面积无法完全相符时的选房规定。选择的安置房面积可上靠或下调，选择上靠的安置房面积原则上应按最接近产权调换面积，并应严格按以下规定执行。全部选择产权调换的，被征收人选择安置房的面积上限为：总层数为二层以下（含二层）按认定补偿安置面积的 1.25 倍+照顾购买面积；总层数为三层及

以上按认定补偿安置面积的 1.15 倍(超出的 0.25 倍或 0.15 倍以内面积的价格按上表收取)。选择部分产权调换与部分货币补偿相结合的,被征收人选择产权调换面积与选择货币补偿面积的总和不得超过被征收房屋认定补偿安置面积与照顾购买面积的和。

4、被征收房屋认定补偿安置面积小于 30 m^2 (含 30 m^2) 的,原则上实行货币补偿;如被征收人在本辖区内其它被征收房屋的(含共有产权析产所得份额),可合并安置。

十二、征收过渡

(一) 征收补助

根据经认定补偿安置建筑面积,按 15 元/m^2 补助标准计算征收费一次;如选择安置区集中地块安置的,再按认定补偿安置建筑面积计算一次;如选择产权调换的,再按产权调换面积(不含照顾购买面积)计算一次,不足 1000 元的按 1000 元计算。

(二) 临时过渡

1、过渡期限:自被征收人签订协议并封房交拆之日算起,选择货币补偿的,给予发放 6 个月临时过渡费;选择安置地块安置的过渡期按 24 个月计算;选择产权调换的具体过渡期详见“十一、安置办法”中的表格上计划交房时间计算。

2、过渡方式:鼓励被征收人自行过渡并予奖励。

3、补助标准:根据产权调换面积(不含照顾购买面积)按 $10\text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}$ 标准计算。

4、安置区报批手续齐全,满足施工条件后,征收人通知安置户回迁。属被征收人责任造成超出过渡期限的,不予额外发放

临时过渡费用；非被征收人责任造成超出过渡期限的，对自行过渡的被征收人，从逾期之日起，按双倍给予发放住宅临时过渡费；提前交地或交房的安置区提前时间在3个月内的不扣过渡费，超过3个月的部分扣回过渡费。

十三、签约协商期限

本项目红线范围内房屋征收签约协商期限规定如下：

（一）宣传发动和房屋权属、面积核对阶段：自本方案发布之日起至协商签约期限开始日，该阶段达成协议，可提前签约。

（二）房屋征收协商签约期限：以正式方案为准。

十四、奖励措施

被征收人在规定签约期限内签订协议并封房交拆的，可享受下列奖励：

（一）按时签约奖励：按认定补偿安置建筑面积（不含所有照顾购买面积），给予300元/m²奖励。

（二）被征收人另可享受下列奖励：

1、自行封房交拆奖励：按认定补偿安置面积计算（不含所有照顾购买面积），给予400元/m²奖励。

2、自行过渡奖励：被征收人自行过渡的，按认定补偿安置建筑面积计算（不含所有照顾购买面积），给予200元/m²奖励。

3、放弃产权调换安置的补差：选择货币补偿或地块安置的，且在规定签约期限内签订协议并封房交拆的，可按照认定补偿安置面积享受800元/m²的货币补差价。

4、埕地、空地奖励：在签约期内签订协议并封房交拆的，埕地、空地的面积（指未经审批和镇街清理的埕地、空地）给予 2.1 万元/亩的奖励，被认定不予补偿安置的建筑占地面积参照此项奖励。已享受该项目奖励的埕地、空地在征地面积中不再享受预留地政策。经审批和镇街清理的埕地、空地按审批或清理的价格补偿，同时不享受该补助。

5、公摊面积奖励（选择安置地块安置除外）：在签约期内签订协议并封房交拆的，以被征收房屋整栋为单位，按原房屋认定补偿安置面积的 10% 给予公摊面积奖励，且每栋最多不超过 10 m²、不超过所选安置房公摊总面积，公摊面积奖励以 2800 元/m² 计价。选择货币补偿享受上述同等待遇。

整栋房屋分栋的条件为具备以下条件之一：

- 1、项目启动征收前已存在分开的产权证；
- 2、整栋房屋中有分开独立的楼梯。

十五、其它补偿

房屋的附属物补偿按附表标准给予货币补偿。征收红线范围苗木及地上附着物征收的方案参照《福清市人民政府关于印发福清市征收青苗及地上附着物补偿标准暂行办法》（融政综[2015]186 号）执行。

第四部分 保障措施

十六、过渡租金保障

被征收人现居住在本区域内，在规定签约期限内签订协议并封房且选择安置地集中安置的，如因住宅临时安置补助费较低导致自行过渡确实困难的，可申请增加补助，由所在镇街根据实际过渡人口给予适当补助。

十七、失地农民养老保障

符合条件的被征地农民给予办理养老保险，由人力资源与社会保障部门依据《福建省征地补偿和被征地农民社会保障办法》（福建省人民政府第 177 号令）、《福清市被征地农民养老保障试行办法》（融政综[2009]179 号）、《福清市被征地农民养老保障实施细则》（融政办[2009]164 号）等有关规定执行。

十八、困难保障

在规定签约期限内签订协议并封房交拆的低保户、五保户、孤寡老人一次性给予 30000 元/户的补助。

十九、居住条件保障

在规定签约期限内签订协议并封房交拆的低保户、五保户、孤寡老人及经集体研究公示无异议的困难户，可享受下列居住条件保障奖励措施。

住宅可补偿安置面积全部选择产权调换(包括照顾购买面积)后，人居面积仍不足 20 m²的，且被征收房屋系被征收人及其户口本上直系亲属三代内人员福清境内唯一住宅，可照顾至人均 20 m²保障居住，照顾购买部分面积以照顾价计价，以上拆迁户家庭成员人数认定，以被征收人户口本中所登记的直系亲属人员为准(含就学、服刑外迁的)。

二十、老人生活费补助

自签订征收补偿协议之日起至安置地块、安置房交付之日的过渡期间内，户籍在项目区域内的被征收人，按时签订协议并封房的，自男满 60 周岁、女满 55 周岁当月起，每人每月给予 300 元生活费补助，期限不超过 36 个月。其中：

1、选择货币补偿的，享受老人生活补助期限上限为 36 个月。签订协议并封房后 36 个月内，被征收人根据到龄当月（男需满 60 周岁、女需满 55 周岁）至 36 个月之间的时间计算补助。

2、选择安置地块安置的，根据选择的安置地块，根据到龄当月（男需满 60 周岁、女需满 55 周岁）至安置地块交付当月之间时间计算补助，期限上限不超过 36 个月。

3、选择产权调换的，根据选择的安置房源，根据到龄当月（男需满 60 周岁、女需满 55 周岁）至回迁安置当月之间时间计算补助，期限上限不超过 36 个月。

4、选择现房安置的，按 6 个月计算老人生活补助。

5、征收围墙内埕地、空地、临时搭盖房屋的被征收人均不享受老人生活补助

6、老人生活补助由新厝镇另外制表向指挥部申报，经审核后一次性拨付。

二十一、其它类别房屋补偿安置

村老人会、村文化活动中心等村级群众公共场所的补偿安置，参照同区段住宅补偿标准给予货币补偿，不予安置地块安置和产

权调换，补偿安置面积按规定认定后可不受不超 150 m²条款的限制，但同时也不享受照顾购买面积的政策。

土地房屋审批性质为经营性（商业）用地用房或工业用地用房的按评估方式确定补偿价格后，原则上按货币补偿方式给予补偿。

第五部分 其他规定

二十二、房屋权属不清的处理

被征收房屋产权人下落不明、暂时无法确认产权和其他产权不清的房屋，由征收实施单位就被征收房屋的有关事项办理证据保全后予以拆除。

二十三、设定他项权利的处理

被征收房屋设定抵押的，相关当事人应自行协商解除抵押关系，并在签订协议前向登记部门注销抵押关系。

二十四、超出签约期限内征收的处理办法

（一）被征收人超过规定签约期限仍未签订协议并封房的，不享受本实施方案有关的补助、奖励、照顾、保障奖励措施。坚决杜绝超期限征收反而多得利的现象发生。

（二）房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，按程序转入强制征收流程。

（三）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征收的，由相关部门依法申请人民法院强制执行。

(四)故意扰乱征收工作程序、煽动闹事、妨碍征收工作人员正常工作的,由公安机关按照《中华人民共和国治安管理处罚法》规定处罚,构成犯罪的由司法机关追究刑事责任。

二十五、房屋征收程序

(一)由征收实施单位将实地测量的房屋面积、房屋结构、房屋成新率等交由被征收人核对,在核对无误情况下按规定时间及时回执。

(二)被征收人在征收时应向水电部门交清费用,属相关部门安装总表,不得私自拆除、更换,应由相关部门统一拆除,否则将追究当事人责任。

(三)被征收人应当按规定的签约期限签订协议且征收完毕,并办好封房移交手续。

(四)被征收人在签订协议时,需携带各种证明材料原件并提交户口簿、产权证件、建筑许可证、土地使用证、镇(街)清理建房手续(持有有效凭证)、户主身份证等资料复印件各2份。

第六部分 附则

二十五、适用范围

本方案适用于国道G324工程(东沃段)项目房屋征收补偿安置。

二十六、未尽事宜

该补偿方案未提及事项按国务院及福建省、福州市、福清市的有关规定实施。

二十七、投诉监督

整个征收补偿工作将做到公正、公平、公开，欢迎被征收人监督。

附件：一、被征收房屋重置价标准

二、被征收房屋成新率评定标准

三、房屋二次装修重置价标准

四、房屋二次装修成新率评定标准

五、私人自建住宅等面积应补缴价格控制表

六、房屋的附属物补偿标准

七、临时搭盖的补偿规定

附表一 被征收房屋重置价标准

类别	等级	单价 元/m²	主要特征	备注
框架结构	一等	1200	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。	1、屋顶为直接浇筑砼斜屋面的：有贴瓦的补价 500 元/m²，未贴瓦的补价 350 元/m²；屋顶为砼板面再加斜屋面的：有贴瓦的补价 820 元/m²，未贴瓦的补价 670 元/m²。以上补价面积为顶层外墙体外轮廓线投影面积。 2、被征收房屋层高超过 4 米（含 4 米）的，选择货币补偿的，重置价标准提高 20%；被征收房屋层高超过 6 米（含 6 米）的，选择货币补偿的，重置价标准提高 40%；被征收房屋层高超过 8 米（含 8 米）的，选择货币补偿的，重置价标准提高 60%。 3、被征收房屋外墙局部（至少一层外墙面上或所有外墙角加窗门套补价 100 元/m²；外墙满挂普通石材的补价 200 元/m²；外墙满挂高档石材的补价 350 元/m²。 4、框架结构房屋经现场沿三条边界挖掘不少于三处确认为桩基础的，按基底占地面积给予 250 元/m²的补偿。
	二等	1100	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	950	外墙水泥砂浆抹面，未做饰面；胶合板门，铝合金窗。	
	四等	850	外墙无装修，无水泥砂浆抹面；胶合板门，铝合金窗，木窗。	
	五等	750	只完成主体工程并填充内外墙（无门窗）。	
砖混结构	一等	1000	外墙三面以上条砖贴面或清水砖或同档次外墙饰面；铝合金门窗、胶合板门。	
	二等	900	外墙部分条砖贴面或清水砖或同档次外墙饰面；铝合金门窗、胶合板门。	
	三等	800	外墙水泥砂浆抹面，未做饰面；胶合板门，铝合金窗。	
	四等	700	外墙无装修，无水泥砂浆抹面；胶合板门，铝合金窗（小部分木窗）。	
	五等	600	只完成主体工程（尚未安装门窗）。	
石混结构	一等	710	外墙为方整石厚 24cm 承重，钢筋砼地圈梁，毛条石基础，钢筋砼楼、屋盖，楼层三层或三层以上。	
	二等	680	外墙为方整石厚 24cm 承重，毛条石基础，钢筋砼楼、屋盖，楼层二层或二层以上。	
	三等	650	外墙厚 45cm 承重，乱毛石基础，钢筋砼楼、屋盖。	
石、石木结构	一等	610	外墙厚 45cm 承重，乱毛石基础，石、木瓦屋面，木基层。	
	二等	580	外墙方整石厚 24cm 承重，乱毛石基础，石、木瓦屋面，木基层。	
木结构	一等	1000	旧式（五或七落柱）排架扇，木瓦屋面，木基层，条石架井柱基，板壁，部分抹灰假墙。	
	二等	750	两层旧式排架扇，八字落柱，礅石柱基，木瓦屋面，木基层，板壁，部分抹灰假墙。	
	三等	500	旧式单披排架扇（或八字落柱），礅石柱基，木瓦屋面，木基层，板壁，部分夯土墙围护。	
砖木结构	一等	700	24 cm 墙承重，毛条石基础，普通人字形屋架，木瓦屋面，木基层，木楼盖。	
	二等	500	山墙厚 18 cm 或 18 cm 以下，山墙搁檩，毛条石基础，木瓦屋面，木基层。	
土木结构		450	外墙正面清水砖，梁柱用材较好，木隔断，门窗齐全。	
简易结构		300	简易八字落柱。山墙搁檩，构件不规格。瓦屋面，杂料基层。	

附表二 被征收房屋成新率评定标准

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	95%	能正常使用，房屋使用年限 6-10 年。
三等	90%	能正常使用，房屋使用年限 11-20 年。
四等	85%	能正常使用，房屋使用年限 21-30 年。
五等	80%	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，需进行大修或翻修、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）

附表三 房屋二次装修重置价标准

档次	单价 元/m²	主要特征
一档	900	地面为豪华高级花岗岩、高级缸砖、瓷砖踢脚线(木质踢脚线);内墙面为ICI或立邦涂料粉刷、高级乳胶漆、高级墙纸、高级质感涂料及墙衣,榉木墙面;天棚为木作造型吊顶及四周角线、带灯座(豪华);室内设有组合式壁柜及高级组合式床柜(不可动);高级实心木门(入户门为防盗门);铝合金窗及纱窗,木质窗帘盒,不锈钢防盗门(内含钢条),部分双层防盗网;阳台有防盗网;厨房高级缸砖(或高级防滑瓷砖)铺地,瓷砖墙面,吊顶,木质或铝合金推拉门;卫生间高级缸砖贴内墙面,吊顶,卫生洁具(带有不可移动卫浴);电话、电视、对讲等预埋管、线、盒、出线座等弱电;楼梯高级实木扶手或不锈钢扶手,高级花岗岩或高级缸砖踏步。同时具备以下装修情形的可补价200元/m²:厨房设置集成橱柜、电视背景墙挂石或镶木、楼梯踏步铺设实木地板、卫生间设置名牌浴缸,按实际装修对应的层数相应的建筑面积计算,该项补价须由镇党政会议研究通过。
二档	800	地面为豪华高级花岗岩、缸砖、木地板,瓷砖踢脚线(木质踢脚线);内墙面为ICI涂料粉刷、乳胶漆、墙纸、木墙裙;天棚为木吊顶及四周石膏角线;带灯座;室内设有组合式壁柜及高级组合式床柜(不可动);入户门为实心木门及防盗门,铝合金窗及纱窗,木质窗帘盒,不锈钢防盗门(内含钢条),部分双层防盗网;阳台有防盗网;厨房缸砖(或防滑瓷砖)铺地,瓷砖墙面,吊顶,木质或铝合金推拉门;卫生间高级钢砖贴内墙面,吊顶,卫生洁具(带有不可移动卫浴);电话、电视、对讲等预埋管、线、盒、出线座等弱电;楼梯高级实木扶手或不锈钢扶手,花岗岩或缸砖踏步。
三档	700	入户门为防盗门,地面为高级花岗岩、缸砖,瓷砖踢脚线(木质踢脚线);内墙面为ICI涂料粉刷、水泥漆、喷涂料、部分木作墙裙;天棚为木吊顶及四周石膏角线、带灯座;室内设有组合式壁柜及组合式床柜(不可动);铝合金窗外加防盗网,窗帘盒,不锈钢防盗网(内含钢条),阳台有防盗网;厨房石板材(或瓷砖)铺地,瓷砖墙面,吊顶;卫生间磁砖地板,磁砖贴内墙面,吊顶,卫生洁具(带有不可移动卫浴);电话、电视、对讲等预埋管、线、盒、出线座等弱电;楼梯实木扶手或不锈钢扶手,花岗岩或缸砖踏步。
四档	600	入户门为防盗门,地面为高级花岗岩或缸砖;瓷砖踢脚线,内墙面为ICI涂料粉刷、水泥漆、喷涂料(喷塑)、木作墙裙;天棚为四周木作吊顶、带灯座;室内设有组合式衣柜;木门铝合金窗外加防盗网,窗帘盒,阳台有防盗网;厨房瓷砖铺地,瓷砖墙面,铝塑板吊顶;卫生洁具(带有不可移动卫浴);电话、电视、对讲等预埋管、线、盒、出线座等弱电。
五档	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ICI涂料粉刷、水泥漆、喷涂料、木作墙裙;天棚为吊顶或四周石膏角线、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;厨房瓷砖铺地,瓷砖墙面,铝塑板吊顶;卫生间吊顶、洁具齐全;电话、电视、对讲等预埋管、线、盒、出线座等弱电。

六档	400	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；天棚四周石膏角线；铝合金窗外小部分加防盗网，阳台有防盗网；厨房地板砖地面，瓷砖墙面；卫生洁具齐全，吊顶。普通电照。
七档	300	入户门铁门及木门，地面为普通瓷砖或普通花岗岩，墙体部分贴砖，墙面及天棚普通墙漆粉刷及四周贴角线。木门窗，卫生间洁具齐全，吊顶。普通电照。
八档	200	地面为普通瓷砖；厅后墙贴瓷砖，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。
九档	100	地面为地板砖或斗地砖；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。简单水卫电照。
备注：以上装修档次区分应同时结合装修用料档次、做工精细度、造型细木面积的多少等进行综合判断。		

附表四 房屋二次装修成新率评定标准

等级	成新率	基本评定标准	新旧程度
一等	98%	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。	新
二等	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。	较新
三等	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。	一般
四等	70%	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。	较旧
五等	50%	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。	旧

附表五 私人自建住宅等面积应补缴价格控制表（单位：元/㎡）

（产权调换专用表）

结构	等 级	等面积应补缴价格控制					
		总一层	总二 层	总三层	总四层	总五层	总六层 及以上
框架 结构	一至二等	0	0	0	0	100	250
	三至四等	0	0	100	250	350	500
	五等	0	150	250	400	500	650
砖混 结构	一至二等	0	0	50	200	300	450
	三至四等	0	150	250	400	500	650
	五等	0	250	350	500	600	750
石混 结构	一至二等	0	150	250			
	三等	0	150	250			
砖木 结构	一等	0	150	250			
	二等	0	250	350			
木结构	一至二等	0	0	100			
	三等	0	250	350			
土木结构		0	250	350			
备注： 1、装饰性塔楼以及突出屋面的楼梯间、水箱间不计层数。 2、等面积调换实行补差价优惠，补差最高价控制按认定的总层数计算。							

附表六 房屋的附属物补偿标准

序号	项目	单价	备注
1	夯土围墙	260 元/m ³	
2	砖砌围墙（含基础）	360 元/m ³	挡墙另计
3	石围墙	190 元/m ³	
4	普通水井	4000 元/口	超 7m 每延 1m 加 500 元
5	室外普通厨房洗菜池	300 元/个	
6	石板埕地	120 元/m ²	
7	埕地水泥花砖地面	70 元/m ²	
8	埕地水磨石地面	90 元/m ²	
9	埕地瓷缸砖地面	80 元/m ²	
10	埕地花岗石贴面	120 元/m ²	
11	埕地波化砖贴面	120 元/m ²	
12	围墙铁栏杆	100—160 元/m ²	
13	普通围墙铁门	300—350 元/m ²	
14	室外厨房用蓄水池	200—400 元/个	
15	室外蓄水池	550 元/m ³	按容积计
16	化粪池	1000—1500 元/座	
17	有线电视	330 元/户	
18	电话	180 元/户	
19	晒坪	70 元/m ²	
20	室外砼地面	70 元/m ²	
21	整毛石护坡	260 元/m ³	
22	乱毛石护坡	180 元/m ³	
23	门亭	有盖门亭（含柱）500—600 元/m ² ；双层带斜顶门亭（含柱和斜顶贴瓦）800—1000 元/m ²	按顶盖投影面积计
24	毛石基础	90 元/m ² （含砼地圈梁的毛石基础 120 元/m ² ）	专指上无建筑物基础
25	钢筋砼基础	150 元/m ²	房屋只建至基础尚未建设上部主体

26	机井		深 200m (含 200m) 以上的按 20000 元/口补偿; 深 100-200m 按 15000 元/口补偿; 深 20-100m 按 5000-10000 元/口补偿; 20m 以内按 5000 元/口补偿。	含配套设施补偿
27	罗马式立柱 (4m 多)		2000—3000 元/套	指混凝土浇筑
28	简易木阁楼		200—300 元/m²	和房屋同时建设的、层高 H<2.2m, 重置价中已补价的不得重复计算。
29	炉灶	土	2000 元/口	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
30		砖	3000 元/口	
31		瓷贴	4000 元/口	
32	猪舍		156 元/m²	
33	鸡舍		132 元/m²	
34	不锈钢水塔		1000 元/个	
35	庭院灯		200—500 元/杆	庭院或露台照明的路灯, 一般为 5 个灯头, 钢管为 φ 880
36	宽带移机		220 元/部	
37	三相电	20A	1680 元/部	应提供供电所相应的发票及证明材料
38		40A	3350 元/部	
39		60A	5020 元/部	
40	空调移机		300 元/台	指移机费用
41	太阳能热水器移机		300 元/台	指移机费用
42	供水表立户费		1200 元/户	指原已审批的
43	供电表立户费		300 元/户	指原已审批的

注: 本表未涵盖内容, 由征迁工作组会同属地街道, 通过市场询价或委托评估确定。

附表七

临时搭盖的补偿规定

在房屋征收过程存在较多的临时搭盖问题，本着既实事求是又遏制临时搭盖的原则，对房屋征收过程遇到的临时搭盖补偿问题作如下规定。

（三）临时搭盖的认定依据

有以下情形之一的即认定为临时搭盖：

- 1、以空心砖、加气砖、水泥砖为承重墙体；
- 2、以简易钢结构为承重体系；
- 3、以 12cm 厚粘土实心砖为承重墙体；
- 4、未采用钢筋混凝土或烧结粘土瓦为屋顶（如：采用铁皮、石棉瓦、油毡为屋顶）。

（四）临时搭盖的建筑面积计算规定

- 1、临时搭盖不论层数均按单层计算建筑面积。
- 2、临时搭盖不论层高均按一般层高单层计算建筑面积。
- 3、以临时搭盖外墙面轮廓线计算建筑面积。

（五）临时搭盖的补偿计算

- 1、临时搭盖的建筑重置价补偿标准为 100-300 元/m²。
- 2、临时搭盖的二次装修重置价补偿不得超过其建筑重置价补偿。

3、采用 18cm 或 24cm 厚粘土实心砖为承重墙体的，可参照砖木结构二等略低标准给予建筑重置价补偿。

4、临时搭盖除建筑重置价和二次装修重置价补偿外，不再享有含征收补助在内的其他任何补偿。

5、实施突击抢建的，由项目所在镇（街）负责拆除并不予任何补偿。