

Y996 海龙线改造工程项目暨大真线综合整治项目（明星家具城至石溪口段）房屋征收补偿方案

（适用私人自建住宅部分征求意见稿）

因 Y996 海龙线改造工程项目暨大真线综合整治项目需要，福清市人民政府决定征收 Y996 海龙线改造工程项目暨大真线综合整治项目（明星家具城至石溪口段）红线内（含原 S305（石溪村口至龙田镇段））房屋。根据《中华人民共和国土地管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关法律、法规及政策规定，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，征收人主动接受监督部门、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 Y996 海龙线改造工程项目暨大真线综合整治项目（明星家具城至石溪口段）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（评估内容不含管理费、利润、税费等），不得再选择征收补偿方案进行补偿，在评估价值的基础上，再给予搬迁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：实行货币补偿、产权调换、部分产权调换与部分货币补偿相结合的三种方式，若被征收房屋属于本方案“四、补偿安置”中第（五）点规定的，不能实行货币补偿。

（四）产权人认定：《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。分为产权调换、货币补偿、部分产权调换与部分货币补偿相结合三种方式。选择部分产权调换与部分货币补偿相结合的方式，其用于产权调换部分的面积只能从一层开始依次往上累积进行产权调换，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 47.2 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，属出让土地的按 47.2 万元/亩计算，属划拨土地或持有集体土地使用证的按 47.2 万元/亩的 60% 计算；经市镇（街）两级清理收费的，按 47.2 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 4 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、差价互补、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见选房细则。

（四）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。

（五）被征收房屋属于以下情形的只作产权调换，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。

（六）补偿安置及签约程序

1、征收人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的具体面积。

2、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（详安置房选房细则）。

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定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，选房时安置房面积按图纸测算，交房时按产权登记面积结算。面积测量由征收实施单位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测量。

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，由征收人在 10 个工作日内一次性付清补偿款；

（二）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) 搬迁补助费

(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、(三)、3 执行)

(13)公摊面积奖励

(14)住宅改经营性用房补助款

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

(三)部分产权调换与部分货币补偿相结合的,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)搬迁补助费

(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、（三）、3 执行）

(14)公摊面积奖励

(15)住宅改经营性用房补助款

选择安置在未动建安置区的，以上(11)、(12)、(13)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

选房时面积误差产生结算款项，在正式签约前结清；交房时面积误差产生的款项交房前结清。

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，按权证登记的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》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、无手续”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搭建的建筑物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

无任何手续建成的房屋，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，只给予建安造价补偿，并可视实际情况给予150-300元/m²一次性搬迁补助。

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，且不给予含建安造价、一次性搬迁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4万元/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”和“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，由项目所在街道会同征迁工作组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47.2万元/亩+埕地、空地面积×相应的埕地、空地补偿价（经国土部门确权的，属出让土地的按47.2万元/亩计算，属划拨土地或持有集体土地使用证的按47.2万元/亩的60%计算；经市镇（街）两级清理收费的，按47.2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 4 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、空地面积×相应的埕地、空地补偿价（经国土部门确权的，属出让土地的按 47.2 万元/亩计算，属划拨土地或持有集体土地使用证的按 47.2 万元/亩的 60%计算；经市镇（街）两级清理收费的，按 47.2 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 4 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。

被征收人应缴款=照顾购买面积×照顾购买价+选择产权调换的面积×等面积应补缴价格（附表五）

（二）层高小于 2.2m 的房屋夹层按房屋建安造价补偿，不予认定补偿安置面积；层高 2.2m 及以上的夹层、阁楼，按规定予以认定补偿安置面积，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 2.2m 以上（含）计算建筑面积，阁楼层层高小于 2.2m 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，按规定给予认定补偿安置面积，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的补偿安置面积，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）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。

（二）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择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、所选安置区的照顾购买价、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）详见下表：

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	云锦苑 政府储备地 2020-048 号	3000		7500	9000	2026 年 1 月 14 日

选择安置区的具体规定如下：

拆迁区范围内的被征收人安置房可在云锦苑（政府储备地 2020-048 号）安置区中选择；其中单幢认定补偿安置面积大于 150 m² 小于 600 m² 的（不含 150 m² 和 600 m²），只允许在房源中选择最多一套边套 140 m² 及以上户型，单幢房屋经认定补偿安置面积不小于 600 m² 的，可享受房源两套边套 140 m² 及以上户型房源；一个产权人拥有两幢或多幢房屋且认定补偿安置总面积大于 450 m²，可享受房源不超过两套的边套 140 m² 及以上户型房源（以幢单位，从祠堂或祖厅分割出来的不计为一幢）。福清房源只能进行产权调换，不能使用照顾购买面积及上限面积。

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。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 m²（含 30 m²）的，原则上实行货币补偿；如被征收人在本区域内有其它被征收房屋的（含共有产权析产所得份额），可合并安置。

十二、搬迁过渡

（一）搬迁补助

根据经认定补偿安置面积，按 15 元/m²标准计算搬迁费一次；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，选择不同安置区的具体过渡期限详见“十一、安置办法”中的表格。

2、过渡方式：鼓励被征收人自行过渡并予奖励；自行过渡确有困难的，可申请安排临时周转房过渡，有使用临时周转房的，不予发放临时过渡费。

3、补助标准：根据产权调换面积（不含照顾购买面积）按 10 元/m²·月标准计算。

4、选择货币补偿的及现房产权调换的，给予发放6个月临时过渡费。

5、属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；对使用过渡周转房的，从逾期之日起，按正常标准给予发放住宅临时过渡费。

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：以正式方案公布为准。

十四、奖励措施

（一）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：

按时签约奖励：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，放弃产权调换安置的，按经认定补偿安置面积总四层及以下的给予 1500 元/m²补差款；超过四层的房屋，四层及以下给予 1500 元/m²补差款，五层部分给予 1000 元/m²补差款，六层部分给予 800 元/m²补差款，七层及以上部分不再补差。放弃产权调换安置的，其照顾购买面积不予补差。

4、埕地、空地奖励：征收未经审批和镇街清理的埕地、空地，给予 4.2 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。已享受该补助的埕地、空地在征地面积中不再享受预留地政策。

5、公摊面积奖励：经审批和镇街清理的埕地、空地按审批或清理的价格补偿，同时也不享受该补助。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 4000 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、住宅改为经营性用房按时搬迁补助

未经规划部门批准、房管部门登记，将临街住宅改做经营性用房的，按住宅性质予以认定补偿，在规定期限内签订协议并封房交拆的，可按以下情况另给予补助：

（一）在 2011 年 6 月 30 日前，住宅底层已改为经营性用房且现状仍处于经营状态，并持有工商营业执照和税务登记证明的，按住宅房屋临街(路)底层第一自然间进深 10m 内的认定补偿安置面积给予补助，进深 10m 内的不予认定补偿安置面积及超过 10m 进深部分不予补助。补助的标准为：临 12m 及以上道路的，按补助面积给予 2000 元/m²的一次性补助；临 12m 以下 6m 以上道路的，按补助面积给予 1000 元/m²的一次性补助；临 6m 以下 3m 以上道路的，按补助面积给予 500 元/m²的一次性补助。

（二）在 2011 年 6 月 30 日前，住宅底层改为经营性用房且现状仍处于经营状态，未持有工商营业执照和税务登记证明的，按住宅房屋临街(路)底层第一自然间进深 10m 内的认定补偿安置面积给予补助，进深 10m 内的不予认定补偿安置面积及超过 10m 进深部分不予补助。补助的标准为：临 12m 及以上道路的，按补助面积给予 1000 元/m²的一次性补助；临 12m 以下 6m 以上道路的，按补助面积给予 500 元/m²的一次性补助；临 6m 以下 3m 以上道路的，按补助面积给予 300 元/m²的一次性补助。

（三）在 2011 年 6 月 30 日后，住宅底层改为经营性用房的，按原房屋审批用途予以认定，一律不再另外补助。

（四）考虑部分年代久远，无法提供有效工商营业执照和税务证明，但的确系处于经营状态的，指挥部应到市场监督管理部门查询档案，如确无档可查，应结合相邻房屋经营状态及时间，由村(居)审核、征迁工作组调查认定公示无异议后，予以认定补助。

（五）沿路的工业用房、办公用房、临时搭盖及不具备经营性用房门面结构的住宅，底层改为经营性用房的，按原建筑审批用途予以补偿，一律不再另外补助。

十六、其它补偿

房屋的附属物补偿按附表六标准给予货币补偿。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公布福清市征收土地地上附着物和青苗等补偿标准的通知》（融政规〔2024〕1号）执行。

第四部分保障措施

十七、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产权调换的，因住宅临时过渡费较低导致自行过渡确实困难的，可申请增加过渡租金保障，由所在镇街根据实际过渡人口困难情况给予适当保障。

十八、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。

十九、申请公租房保障

被征收人在规定签约期限内签订协议并封房交拆且符合申请公共租赁房条件的，被征收人可按照住房保障有关政策规定，携带相关证明材料到街道申请，再由房屋征收实施单位汇总后报市政府优先给予配租，被征收人可以不轮候。

二十、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。

二十一、居住条件保障

在规定签约期限内签订协议并封房的低保户、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，人均面积仍不足 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)。

二十二、老人生活费补助

1、自签订征收补偿协议之日起至通知回迁安置之日的过渡期间内，户籍在项目区域内的被征收人(含户籍及居住一起的其直系亲属)或在项目区域有确权登记在本人或配偶名下房屋的被征收人，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，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。

2、选择货币补偿的,享受老人生活费补助期限上限为 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。

3、选择现房安置的,按 6 个月计算老人生活费补助。

4、征收围墙内埕地、空地、临时搭盖房屋、商业用房、办公用房和工业用房的被征收人均不享受老人生活补助。

5、老人生活补助由属地街道另外制表向财务审核组申报,经审核后一次性拨付。

二十三、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。

第五部分其他规定

二十四、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，由征收人就被征收房屋的有关事项办理证据保全后予以拆除。

二十五、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。

二十六、超出签约期限内搬迁的处理办法

（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。坚决杜绝超期限搬迁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搬迁的，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。

二十七、房屋搬迁程序

（一）由征收人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）被征收人在搬迁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搬迁完毕，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。

（五）征迁工作组按照《房屋征收存档材料清单》制作被征收人的档案内页，归档完毕后交由房屋征收实施单位（属地街道）保管并负责相关查阅工作。

第六部分附则

二十八、适用范围

本方案适用于 Y996 海龙线改造工程项目暨大真线综合整治项目（明星家具城至石溪口段）（含原 S305（石溪村口至龙田镇段））房屋征收补偿安置。涉及套房和集资房征收补偿方案另行制定。

二十九、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。

三十、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，八子落柱，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（或八子落柱），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	24cm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18cm或18cm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,该项补价须由指挥长会议研究通过。
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	室外砵地面	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 （含砵地圈梁的毛石基础 120 元/m ² ）	专指上无建筑物基础
25	钢筋砵基础	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 Φ880
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。

一、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）。

二、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。

三、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，不再享有含搬迁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。