诏安县人民政府文件

诏政规〔2022〕14号

诏安县人民政府
关于印发诏安县中心城区规划范围内集体土地及其地上房屋征收补偿安置办法的通知

各乡镇人民政府，诏安工业园区管委会，县直有关单位：

《诏安县中心城区规划范围内集体土地及其地上房屋征收补偿安置办法》已经县委常委会会议、2022年第十四次县政府常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

诏安县人民政府

2022年10月26日

（此件主动公开）

诏安县中心城区规划范围内集体土地及其地上房屋征收补偿安置办法

为进一步规范诏安县中心城区规划范围内集体土地及其地上房屋征收补偿工作，切实维护征收当事人合法权益，促进和谐征收，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《福建省征地补偿和被征地农民社会保障办法》、参照《福建省实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>办法》、《中共福建省委办公厅 福建省人民政府办公厅关于开展“两违”综合治理专项行动的意见》等有关法律、法规、规章规定和文件精神，结合我县实际，制定本办法。

第一章　总 则

第一条　适用范围

本办法适用于诏安县中心城区规划范围内集体土地及其地上房屋（建筑物、构筑物、附属物）、工矿仓储用房等征收补偿安置。

第二条　征收范围

以项目用地规划红线图为准，确定征收范围。房屋部分位于土地征收范围内，该部分拆除后影响房屋连接体安全或者生活使用功能的，可将整体房屋纳入土地征收补偿范围。

对征地过程中形成的不具备独立种养条件，确实难以利用的夹心地、边角地，由农村集体经济组织提出申请，报征收实施部门同意后，一并实施征收。

夹心地、边角地采用实地丈量的，据实计算面积；没有采用实地丈量的，原则上按总征地面积的8%计算。

第三条　征收部门、征收实施单位、征收期限

1.征收部门：诏安县自然资源局。

2.征收实施单位：项目所在地乡镇人民政府。

3.征收期限：以诏安县人民政府发布的征收通告规定的时间为准。

第四条　征收补偿安置方式

房屋的征收补偿安置分为产权调换、货币补偿、部分产权调换与部分货币补偿相结合三种方式，由被征收人自主选择。

（一）住宅房选择产权调换的，实行“安置就近、面积对等、建筑结构及使用年限补差、限量扩购、先签约腾房先选房”的原则。

（二）住宅房选择货币补偿的，被征收人在征收期限内签订协议的，由征收实施单位一次性付给征收补偿费，被征收人应当在规定期限内搬迁腾房。

（三）企业厂房、仓库、办公及其他配套用房，一律实行货币补偿；军事设施、教堂、寺庙以及文物古迹等特殊建筑物、构筑物的征收，依照有关规定处理。

第五条　征收补偿安置资金

设立征收补偿安置专项资金，实行专款专用，接受征收行政主管部门的监督管理。

第六条　土地、房屋权属及面积的认定

（一）集体土地、房屋权属权源证明材料，以土地使用权证、房屋所有权证、不动产权证、建设用地批准书、建设规划工程许可、村镇个人住宅建设许可证或乡村建设规划许可证、《中华人民共和国土地改革法》实施后各个历史时期有效非农建设用地批准文书、土地改革时县级人民政府颁发的《土地房产所有证》记载的、历次县政府土地清册及土地清查的交款票据、人民法院的判决书、调解书或裁定书等为依据。

（二）持有前款规定有效权源的被征收房屋，其房屋建筑面积按如下原则认定：

1.房屋建成时间以相关遥感航拍图或影像图为参考依据。

2.1987 年 1 月 1 日至 2020 年 7 月 3 日（含）期间建成、权源批准范围内的三层以下（含屋面楼梯间）房屋，认定为完全产权，视为合法建筑物，按实际建筑面积计算；超过三层以上部分，除有权机关批准外，按批建手续不完整及违法、违章建筑处理。

3.2020 年 7 月 3 日之后建成的房屋，除有权机关批准建设外，按批建手续不完整及违法建筑处理。

（三）1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》颁布实施前建成的房屋（被征收人须提供建造时间有效证明），视同合法建筑物，按实际建筑面积计算。

（四）被征收房屋可计算产权的夹层面积（层高≥2.2 米）据实计算，但不计算层数；被征收房屋的面积由具有房地产测绘资质的单位依据现行房地产测绘技术规范实地测量计算。

第七条　房屋产权争议的处理办法

征收无产权证明、产权人下落不明、暂时无法确认产权、其他产权不清和产权纠纷尚未解决的房屋，由征收实施单位就被征收房屋的有关事项向公证机构办理证据保全，同时办理征收补偿费的提存公证，在房屋征收范围内予以公告后依法依规拆除。

第二章　集体土地征收补偿

第八条　集体土地征收补偿标准

（一）除农村宅基地、集体经营性建设用地、其他集体建设用地外，集体土地征收补偿按县政府公布的征地区片综合地价标准执行（征地区片综合地价包含土地补偿费、安置补助费）；若更新征地区片综合地价标准，则其最新版本自公布之日起适用于本办法。

（二）集体土地（含临时用地）上临时建筑物、构筑物、附属物及赔青、非陆上工厂化养殖、坟墓等按照附件 8 标准进行补偿。

（三）集体土地的征收不再实行村民安置用地挂钩政策。

第三章　集体土地上住宅房征收补偿安置

第九条　住宅房征收补偿安置

（一）选择货币补偿

根据房屋结构和装修类别，按附件 1、附件 4 标准给予货币补偿。

（二）选择房屋产权调换

1.按住宅房征收有效建筑面积1:1的比例给予产权调换住宅安置房，并按面积就近上靠原则选择安置房户型。安置房建筑面积超过被征收住宅房有效建筑面积的，超过10平方米以内（含）的部分，按优惠价3600元/平方米购买；超过10平方米以上的部分按市场价购买。

2.建筑结构及使用年限补差：按照附件3标准向被征收人收取。

3.安置房的土地产权性质为国有划拨或国有出让；如配建的安置房的产权为国有出让，需向被征收人收取补差，补差金额为300元/平方米。

4.在征收期限内签订协议并搬迁腾房的，被征收住宅房有效建筑面积在100平方米以内的可选择1套安置房;100平方米（含)-200平方米最多可选择2套安置房;200平方米以上(含）的最多可选择3套安置房。

5.被征收住宅房有效建筑面积小于20平方米（含），以及选房后剩余面积的，原则上实行货币补偿。

6.征收范围内经批准未建设的宅基地实行货币补偿，补偿标准为200元/平方米。

7.被征收住宅房装修部分按附件4标准给予货币补偿。

第十条　住宅房搬迁补助

选择货币补偿的，按照经认定的有效建筑面积，按8元/平方米发给被征收人1次搬迁补助费。

选择产权调换的，按照经认定的有效建筑面积，按 8 元/平方米发给被征收人 2 次搬迁补助费。

第十一条　住宅房临时安置补助

由被征收人领取临时安置补助费自行过渡。

（一）搬迁过渡期限最长不超过 36 个月。

（二）被征收人自行过渡，按附件 7 标准每半年发给一次临时安置补助费（过渡费）。

（三）临时安置补助费发放时间自被征收人签订协议并搬迁腾房之日起，至征收实施单位书面通知交房止。当月 1-15 日期间签订协议并搬迁腾房的发给整个月临时安置补助费，当月 16 日以后签订协议并搬迁腾房的发给半个月临时安置补助费。

（四）由于征收实施单位的责任造成过渡期限超过 36 个月的，从逾期之日起，按附件 7 标准双倍付给被征收人临时安置补助费。征收实施单位发出书面交房通知 15 日内，被征收人应办妥入户安置手续。

（五）安置房符合安置条件的，但被征收人以其它理由拒绝搬入的，征收实施单位不承担逾期责任。

第十二条　住宅房奖励

被征收人在征收期限内签订协议的，按经认定的有效建筑面积给予 100 元/平方米奖励；

被征收人在规定时间内搬迁腾房的，按经认定的有效建筑面积给予增加 300 元/平方米奖励。

第十三条　居住困难户保障

（一）在征收期限内签订协议并搬迁腾房的居住困难户，可享受下列居住条件保障措施（发生过集体建设用地流转的不予享受；征迁户在征迁范围外有存在其他居住场所的，不予认定为居住困难户，不予享受）：

以户为单位，可安置面积全部选择产权调换后，人均安置面积仍不足15平方米的，由政府无偿补足到人均15平方米；人均安置面积仍不足35平方米的，可继续照顾购买至人均35平方米，照顾购买价按安置价2500元/平方米计算。

（二）人均可安置建筑面积，人口认定标准以本条第三款规定的为准。属“一户多宅”的（包括征收区域内外），其有效建筑面积合并计算；属“多户一宅”的，其人口合并计算。

（三）被征收户人口的认定

1.按户口簿记载的人口为准，但婚嫁、在校大中专生、现役士官和义务兵、在押服刑人员等正常入户，应计入被征收户人口。

2.已被征收安置的户（人）口，党政机关、事业单位在编人员（含离退休）、现役军官，空挂户口，非本行政村集体经济组织成员不计入户（人）口。

第十四条　特殊补助

在征收期限内签订协议并搬迁腾房且常住户口在搬迁范围内的特殊人员（持有效证明）按以下标准给予一次性补助：

（一）残疾人，一级残疾的2000元/人、二级残疾的1500元/人、三级以上残疾的1000元/人。

（二）年满70周岁以上的老人，1000元/人。

（三）低保户、特困人员、“五老”、烈属，2000元/户。

（四）计生独生子女户、二女结扎户，2000元/户。

第十五条　批建手续不完整及违法、违章的住宅房

（一）1987年1月1日至2014年1月30日（含）前建成但批建手续不完整的住宅房：

1.三层以下（含）部分按以下3种情形给予补偿安置：

（1）仅持有有效权源用地手续的，原则上按被征收建筑面积的60%计算面积给予补偿安置；被征收人若能在规定的征收期限内签订协议并搬迁腾房的，按被征收建筑面积的90%计算面积给予补偿安置。

（2）没有有效权源用地手续，但有向镇（村）交纳申请建房的村镇规划、土地使用等相关费用（不含违章建设罚款等非建房申请费用）的，原则上按被征收建筑面积的55%计算面积给予补偿安置；被征收人若能在规定的征收期限内签订协议并搬迁腾房的，按被征收建筑面积的85%计算面积给予补偿安置。

（3）没有有效权源用地手续，也没有向镇（村）交纳申请建房相关费用的，原则上按被征收建筑面积的50%计算面积给予补偿安置；被征收人若能在规定的征收期限内签订协议并搬迁腾房的，按被征收建筑面积的80%计算面积给予补偿安置。

2.除有权机关批准外的超过三层以上部分的建筑，原则上不予补偿安置。被征收人若能在规定的征收期限内签订协议并搬迁腾房的，给予适当的材料费补助；超过规定的征收期限未

签订协议并搬迁腾房的，不给予材料费补助，并依法予以强制拆除。

（二）2014 年 1 月 30 日至 2020 年 7 月 3 日（含）前建成但批建手续不完整的住宅房：

1.三层以下（含）部分按以下 3 种情形给予补偿安置：

（1）仅持有有效权源用地手续的，原则上按被征收建筑面积的 55%计算面积给予补偿安置；被征收人若能在规定的征收期限内签订协议并搬迁腾房的，按被征收建筑面积的 85%计算面积给予补偿安置。

（2）没有有效权源用地手续，但有向镇（村）交纳申请建房的村镇规划、土地使用等相关费用（不含违章建设罚款等非建房申请费用）的，原则上按被征收建筑面积的 45%计算面积给予补偿安置；被征收人若能在规定的征收期限内签订协议并搬迁腾房的，按被征收建筑面积的 75%计算面积给予补偿安置。

（3）没有有效权源用地手续，也没有向镇（村）交纳申请建房相关费用的，原则上按被征收建筑面积的 35%计算面积给予补偿安置；被征收人若能在规定的征收期限内签订协议并搬迁腾房的，按被征收建筑面积的 65%计算面积给予补偿安置。

2.除有权机关批准外的超过三层以上部分的建筑，原则上不予补偿安置。被征收人若能在规定的征收期限内签订协议并搬迁腾房的，给予适当的材料费补助；超过规定的征收期限未签订协议并搬迁腾房的，不给予材料费补助，并依法予以强制拆除。

（三）2020 年 7 月 3 日至项目征收通告发布之前建成、但批建手续不完整的住宅房：

1.三层以下（含）部分按以下 3 种情形给予补偿安置：

（1）仅持有有效权源用地手续的，原则上按被征收建筑面积的 45%计算面积给予补偿安置；被征收人若能在规定的征收期限内签订协议并搬迁腾房的，按被征收建筑面积的 75%计算面积给予补偿安置。

（2）没有有效权源用地手续，但有向镇（村）交纳申请建房的村镇规划、土地使用等相关费用（不含违章建设罚款等非建房申请费用）的，原则上按被征收建筑面积的 35%计算面积给予补偿安置；被征收人若能在规定的征收期限内签订协议并搬迁腾房的，按被征收建筑面积的 65%计算面积给予补偿安置。

（3）没有有效权源用地手续，也没有向镇（村）交纳申请建房相关费用的违法建筑，不予补偿安置。土地的征收标准按照县政府公布的征地区片综合地价标准执行；被征收人若能在规定的征收期限内签订协议并搬迁腾房的，在建筑方面给予适当的材料费补助；超过规定的征收期限未签订协议的，不给予材料费补助，并依法予以强制拆除。

2.除有权机关批准外的超过三层以上部分的建筑，原则上不予补偿安置。被征收人若能在规定的征收期限内签订协议并搬迁腾房的，给予适当的材料费补助；超过规定的征收期限未签订协议的，不给予材料费补助，并依法予以强制拆除。

（四）材料费补助标准为框架结构700元/平方米、砖混结构500元/平方米、砖木结构300元/平方米、钢结构300元/平方米。

（五）项目征收通告发布后违法建造的住宅房，一律不予补偿安置，并依法予以强制拆除。

第四章　沿街店面的征收补偿安置

第十六条　沿街店面的征收补偿安置

（一）沿街店面的认定条件：沿主次干路第一列，其底层第一自然开间同时具备以下3个条件，认定为沿街店面：

1.已缴纳级差地租并持有有效权源用地手续且批建手续完整的；

2.项目征收通告发布一年前已办理有效工商营业执照的；

3.项目征收通告发布前仍在实际营业的。

（二）沿街店面面积计算范围

1.符合前款认定条件的，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10米以内（含）的面积为沿街店面面积，进深不足10米的以实际计算，进深超过10米以上的部分按住宅房面积计算。

2.被征收沿街店面可计算产权的夹层面积(层高≥2.2米)，按住宅房面积计算。

（三）选择货币补偿

选择货币补偿的，根据房屋结构和装修类别，按附件2、附件4的标准给予货币补偿。

（四）选择产权调换

1.选择单层安置店面的，按被征收有效沿街店面面积1:1的比例给予产权调换安置店面；选择双（多）层安置店面的，按被征收有效沿街店面面积1:1的比例给予产权调换安置店面第一层，也可按1:1.5的比例给予产权调换安置店面第二层（及以上楼层）。

2.一间沿街店面只能产权调换一间安置店面（沿街店面不予析产分户），且必须以最接近产权调换面积的原则来选择安置店面。安置店面面积超过被征收有效面积5平方米以内（含）的，购买优惠价按照5500元/平方米计算；超过5平方米以上的，按市场价购买，市场价另行确定；被征收有效沿街店面面积超过安置店面面积的部分，实行货币补偿。

3.被征收沿街店面装修部分按附件4标准给予货币补偿。

4.建筑结构及使用年限补差：按照附件3标准向被征收人收取。

5.若安置的沿街店面土地产权性质为国有出让，需要向被征收人收取补差，补差金额为300元/平方米。

（五）手续不全的沿街店面

1.仅能提供有效权源用地手续的沿街店面，未办理批建手续的，或未能提供有效工商营业执照的，原则上按被征收沿街店面面积的55%计算面积给予补偿安置；被征收人若能在规定的征收期限内签订协议并搬迁腾房的，按被征收沿街店面面积的85%计算面积给予补偿安置。

2.符合本条第一款沿街店面认定范围的建筑物，仅能提供有效工商营业执照，但未能提供权源用地手续及批建手续的，按以下3种情形给予认定：

（1）在1987年1月1日至2014年1月30日（含）期间建成的，有向镇（村）交纳申请建房的村镇规划、土地使用等相关费用（不含违章建设罚款等非建房申请费用），原则上按被征收沿街店面面积的45%计算面积给予补偿安置；被征收人若能在规定的征收期限内签订协议并搬迁腾房的，按被征收沿街店面面积的75%计算面积给予补偿安置。

（2）在2014年1月30日至2020年7月3日（含）期间建成的，有向镇（村）交纳申请建房的村镇规划、土地使用等相关费用（不含违章建设罚款等非建房申请费用），原则上按被征收沿街店面面积的30%计算面积给予补偿安置；被征收人若能在规定的征收期限内签订协议并搬迁腾房的，按被征收沿街店面面积的60%计算面积给予补偿安置。

（3）在2020年7月3日后建成的，有向镇（村）交纳申请建房的村镇规划、土地使用等相关费用（不含违章建设罚款等非建房申请费用），原则上按被征收沿街店面面积的20%计算面积给予补偿安置；被征收人若能在规定的征收期限内签订协议并搬迁腾房的，按被征收沿街店面面积的50%计算面积给予补偿安置。

3.未被计算为沿街店面的面积，按照住宅房给予安置补偿。

（六）企业及仓储用房、违法违章建筑物、临时建筑物，不论是否持有工商营业执照，也不论是否实际营业，一律不按沿街店面补偿安置。

第十七条　沿街店面搬迁补助

选择货币补偿的，按照经认定的有效沿街店面面积，按10元/平方米发给被征收人1次搬迁补助费。

选择产权调换的，按照经认定的有效沿街店面面积，按10元/平方米发给被征收人2次搬迁补助费。

第十八条　沿街店面停业损失补偿

因征收造成沿街店面停业，按经认定的有效沿街店面面积30元/平方米·月的标准一次性给予6个月的停业损失补偿。

第十九条　沿街店面奖励

被征收人在征收期限内签订协议的，按经认定的有效沿街店面面积给予100元/平方米奖励；

被征收人在规定时间内搬迁腾房的，按经认定的有效沿街店面面积给予增加300元/平方米奖励。

第五章　企业用房征收补偿安置

第二十条　企业用房的货币补偿

（一）被征收企业用房的土地的认定：

1.以土地使用证、不动产权证载明的面积为准；

2.未办理土地使用证的土地面积，以供地时的公告文书等相关材料记载面积为准；

3.对没有土地使用证，但已办理审批手续的企业用地，并付清全部用地款的，按照交纳征地款载明的面积为准，视同持有国有划拨土地使用权证或集体土地使用证进行补偿；

4.企业市政道路代征地，被征收人在征收规定的签约期限内签订协议并搬迁的，可本着尊重历史的原则，按照该地段国有划拨土地价格的80%给予补偿；超过征收规定的签约期限的，按照该地段国有划拨土地价格的50%给予补偿。

（二）被征收企业用房的建筑面积的认定：

1.以不动产权证、房屋所有权证载明的面积为准；

2.未办理房屋所有权证的房屋面积以规划批准面积为准（建筑面积不超过规划批准的面积）。

（三）企业用地(含仓储用地)征收补偿标准

1.对持有国有出让土地权属证明的，以政府公布的土地级别和基准地价（不考虑修正系数）为准，按该地段的基准地价（不考虑修正系数）进行补偿。县政府若更新基准地价，则其最新版本自公布之日起适用于本办法。

2.对持有国有划拨或集体土地权属证明的，按该地段基准地价（不考虑修正系数）的70%进行补偿。

（四）厂房、仓库、办公及其他配套用房的补偿标准

企业厂房、仓库、办公及其他配套用房等，按认定可补偿有效建筑面积，依据对应结构及类别按附件5标准给予货币补偿。

（五）材料费补助

补助标准为框架结构700元/平方米、砖混结构500元/平方米、砖木结构300元/平方米、钢结构300元/平方米（屋顶为钢结构的，不论其外墙为何种形式一律按照此标准）。

第二十一条　企业用房搬迁补助

按附件7标准发给被征收人一次搬迁补助费。其中：

1.对于大型可恢复使用的设备由被征收人处置，按附件6标准另行给予补助。

2.对于因搬迁丧失使用功能的大型、特种机器设备，由被征收人提出申请，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。

第二十二条　企业停产损失补偿和自行过渡安置补助

因征收造成企业停产，厂房、仓库及其他配套用房等生产性建筑的有效建筑面积按12元/平方米·月的标准一次性给予6个月的停产损失补偿和自行过渡安置补助。

第二十三条　企业用房的奖励

被征收人在征收期限内签订协议并搬迁腾房的，永久性结构用房按有效建筑面积一次性给予100元/平方米奖励；砖墙彩钢板顶的简易用房按有效建筑面积一次性给予50元/平方米奖励；其他简易用房按有效建筑面积一次性给予30元/平方米奖励。

第二十四条　批建手续不完整及违法、违章建造的企业厂房、仓库、办公及其他配套用房

（一）在1987年1月1日至2014年1月30日（含）期间建成但批建手续不完整的企业厂房、仓库、办公及其他配套用房：

1.有向乡镇交纳村镇规划、土地使用（或取得土地权属证明的）等相关建设费用（不含违章建设罚款、拆除保证金等非建设申请费用，下同），但未取得有权机关批准的建设规划许可的：

（1）实际建筑面积低于交纳规划费用标注面积的，以实际建筑面积作为总计算面积。

（2）实际建筑面积超过交纳规划费用标注面积的，以交纳规划费用标注的面积作为总计算面积。超过总计算面积的部分，原则上在征收期限内签订协议并搬迁腾房的，给予材料费补助；超过规定的征收期限未签订协议的，不给予材料费补助，并依法予以强制拆除。

（3）原则上按总计算面积的60%计算有效建筑面积给予货币补偿；被征收人若能在规定的征收期限内签订协议并搬迁腾房的，按总计算面积的90%计算有效建筑面积给予货币补偿。

2.只有向乡镇交纳土地使用（或取得土地权属证明的）相关建设费用，但未交纳规划费用的：

（1）按容积率不超过1.0计算，实际建筑面积低于容积率1.0的，按实际建筑面积作为总计算面积。

（2）实际建筑面积高于容积率1.0的，按照企业的土地占地面积作为总计算面积。超过总计算面积的部分，原则上在征

收期限内签订协议并搬迁腾房的，给予材料费补助；超过规定的征收期限未签订协议的，不给予材料费补助，并依法予以强制拆除。

（3）原则上按总计算面积的50%计算有效建筑面积给予货币补偿；被征收人若能在规定的征收期限内签订协议并搬迁腾房的，按总计算面积的80%计算有效建筑面积给予货币补偿。

（二）在2014年1月30日至2020年7月3日（含）期间建成的，取得土地权属证明的、或有向乡镇交纳土地使用及其他相关建设费用，但未取得有权机关批准的建设规划许可等批建手续不完整的企业厂房、仓库、办公及其他配套用房：

1.按容积率不超过1.0计算，实际建筑面积低于容积率1.0的，以实际建筑面积作为总计算面积。

2.实际建筑面积高于容积率1.0的，按照企业的土地占地面积作为总计算面积。超过总计算面积的部分，原则上在征收期限内签订协议并搬迁腾房的，给予材料费补助；超过规定的征收期限未签订协议的，不给予材料费补助，并依法予以强制拆除。

3.原则上按总计算面积的40%计算有效建筑面积给予货币补偿；被征收人若能在规定的征收期限内签订协议并搬迁腾房的，按总计算面积的70%计算有效建筑面积给予货币补偿。

（三）2020年7月3日后至项目征收通告发布之前建成的，取得土地权属证明的、或有向乡镇交纳土地使用及其他相关建

设费用，但未取得有权机关批准的建设规划许可等批建手续不完整的企业厂房、仓库、办公及其他配套用房：

1.按容积率不超过1.0计算，实际建筑面积低于容积率1.0的，以实际建筑面积作为总计算面积。

2.实际建筑面积高于容积率1.0的，按照企业的土地占地面积作为总计算面积。超过总计算面积的部分，原则上在征收期限内签订协议并搬迁腾房的，给予材料费补助；超过规定的征收期限未签订协议的，不给予材料费补助，并依法予以强制拆除。

3.原则上按总计算面积的20%计算有效建筑面积给予货币补偿；被征收人若能在规定的征收期限内签订协议并搬迁腾房的，按总计算面积的50%计算有效建筑面积给予货币补偿。

（四）没有土地权属证明的且没有向乡镇交纳相关建设费用，违法、违章建成的企业厂房、仓库、办公及其他配套用房，不予补偿。

土地征收标准按照县政府公布的征地区片综合地价标准执行。被征收人若能在规定的征收期限内签订协议并搬迁腾房的，给予适当的材料费补助；超过规定的征收期限未签订协议的，不给予材料费补助，并依法予以强制拆除。

（五）项目征收通告发布后违法、违章建造的企业厂房、仓库、办公及其他配套用房，一律不予补偿，并依法予以强制拆除。

第六章 其它规定

第二十五条　被征地集体经济组织预留生产发展用地、预留生产发展资金

集体经济组织预留生产发展用地用于保障被征地集体经济组织保持长久生产发展能力。预留生产发展用地面积为被征收农用地面积的10%。

预留生产发展资金是指被征地集体经济组织不具备或征收单位不能提供预留生产发展用地时，以货币化的形式进行补偿。被征地集体经济组织预留生产发展资金管理办法由县政府另行制定。

第二十六条　陆上工厂化养殖补偿

陆上工厂化养殖补偿包括设施补偿、种苗补偿和搬迁奖励费等补偿，其中，无种苗的不予补偿种苗。具体补偿金额由具有资产评估资质的评估机构评估确定。

被征收人在征收期限内签订协议并搬迁的，按养殖区面积一次性给予10元/平方米搬迁奖励费。

第二十七条　坟墓安置

征收土地范围内的坟墓迁移，原则采用公墓集中安置的方式，由民政部门组织实施集中安置，统一管理。公墓安置资金由征收单位或用地单位与民政部门另行协商确定。

征收实施单位应向被征收坟墓亲属支付坟墓迁移的补偿费用，补偿标准按附件8执行。

第二十八条　异地搬迁农民生活补助

对异地搬迁的集体经济组织成员按30000元/人的标准，给予异地搬迁农民生活补助。

集体经济组织成员的认定以本办法“第十三条（三）被征收户人口的认定”为准。

第二十九条　工作经费

征地拆迁工作经费按征收土地总面积计算，标准为10000元/亩，房屋拆迁工作经费按被拆迁房屋建筑面积15元/平方米给予计算。

征收工作经费用于县、乡、村三级现场工作人员以及外聘工作人员等的办公费、租赁费、设备费、交通费、差旅费、培训费、宣传费、会议费、前期调查费、社会保险、住房公积金等支出，不包括聘用审计、测绘、评估、渣土外运等的第三方服务费用。

第三十条　其他类型建筑的补偿办法

征收中涉及军事设施、学校、党政机关办公用地可依法依规采取用地置换的办法；文物古迹等其他房屋，依据有关法律、法规处理；教堂除安置用地外，按住宅建筑补偿标准的2倍进行补偿；仿古祠堂、宫庙除安置用地外，按住宅建筑补偿标准的3倍进行补偿。

第三十一条　临时建筑物、构筑物、附属物在征收期限内签订协议并搬迁腾房的，按附件8标准给予适当货币补偿；超过规定的征收期限未签订协议、未搬迁腾房的，一律不予补偿，并依法予以强制拆除。

第三十二条　其他补偿标准

征迁中涉及供排水管网、电力、通信、广电、电缆(含军用光缆、电缆）等迁改事宜，由征收实施单位与有关部门协商解决，当地政府给予协调配合，费用纳入征迁成本。

第三十三条　被征收人搬迁后，必须保持原房的完整性，主体建筑及门、窗、屏、阁楼等建筑材料不得拆除。

第三十四条　被征收房屋征收前水、电、电话（含宽带）、有线电视等存在欠费的，由被征收人自行补交；需要办理迁移手续的，由被征收人自行办理。

第三十五条　安置房的不动产权证由征收实施单位（或授权被委托人）统一办理，被征收人应予协助；办理不动产权证所应交纳的税费，按国家和地方的有关规定执行。

第七章　罚　则

第三十六条　被征收人隐瞒真实情况，出具虚假书证材料，获得超规定补偿的，由征收人依法追回已获得的超规定补偿，并追究被征收人的法律责任。

第三十七条　被征收人无正当理由拒绝被征收的，依照有关规定予以依法强制征收，超过征收期限签订协议搬迁腾房或房屋被依法实施强制征收的，不予享受本办法的相关优惠政策。

第三十八条　故意扰乱征收工作正常秩序，煽动闹事，损坏和哄抢财物，强占房屋，辱骂、殴打征收工作人员或妨碍征收工作人员执行公务的，由公安机关依照《中华人民共和国治

安管理处罚法》的规定进行处罚；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第三十九条 征收工作人员索取、收受贿赂，或者滥用职权，玩忽职守，徇私舞弊的，由其所在单位或上级主管部门给予处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第四十条 被征收人对丈量面积、附属物清单有异议的，应在收到勘丈成果图册后的法定期限内，申请一次复核，并以复核结果为准。

第四十一条 被征收人在签订协议时需提供下列材料：

（一）被征收人身份证明材料；

（二）户口簿；

（三）土地权属证明、建设审批手续或不动产权证、有效票据及相关证照等；

（四）征收补偿安置需要的其它材料。

第四十二条 本办法未尽事宜根据国家相关土地房屋征收的法律法规规定处理。

第四十三条 本办法由诏安县自然资源局负责解释。

第四十四条 本办法自印发之日起施行，有效期3年。原《诏安县人民政府关于印发诏安县中心城区规划范围内集体土地上房屋征收补偿安置办法的通知》（诏政综〔2020〕39号）同时废止。本办法施行前已实施的征迁项目按原征迁方案执行，本办法施行后的征迁项目按本办法执行。

本办法未规定的相关事项，由征收实施单位另行制定，并报县政府批准后实施。

第四十五条 县委、县政府确定的特殊项目参照本办法执行。各片区征迁实施方案由相关征收实施单位根据本办法另行制定，报县政府批复后实施。

附件：1.被征收各类住宅货币补偿标准表（不含装修补偿）

2.被征收沿街店面货币补偿单价表（不含装修补偿）

3.建筑结构及使用年限补差表

4.被征收住宅、沿街店面装修分类及补偿单价表

5.企业厂房、仓库、办公及其他配套用房补偿单价表

6.设备搬迁补助标准表

7.搬迁补助费和临时安置补助费标准表

8.临时建筑物、构筑物、附属物及赔青、非陆上工厂化养殖、坟墓补偿标准表

附件 1

被征收各类住宅货币补偿标准表
（不含装修补偿）

单位：元/平方米

结构	10 年以内（含）	10～20 年（含）	20 年以上
框架结构	2500	2400	2300
砖混结构	2300	2200	2100
砖木结构	2100	2000	1900
土木结构	1900	1800	1700

备注：房屋征收补偿按认定有效建筑面积计算，包含土地补偿价款。

附件 2

被征收沿街店面货币补偿单价表
（不含装修补偿）

单位：元/平方米

结构	不同结构、成新被征收沿街店面货币补偿单价		
	10 年以内（含）	10～20 年（含）	20 年以上
框架结构	5400	5300	5200
砖混结构	5200	5100	5000
砖木结构	5000	4900	4800
土木结构	4800	4700	4600

备注：房屋征收补偿按认定有效建筑面积计算，包含土地补偿价款。

附件 3

建筑结构及使用年限补差表

单位：元/平方米

结构	10 年以内（含）	10～20 年（含）	20 年以上
框架结构	0	100	200
砖混结构	100	200	300
砖木结构	200	300	400
土木结构	300	400	500

备注：被征收住宅、沿街店面选择产权调换的，需要向征收部门补交补差。

附件 4

被征收住宅、沿街店面装修分类及补偿单价表

单位：元/平方米

类别	补偿金额	主要特征
一档	600	外墙三面以上条形瓷砖、砌清水砖或同档次外墙装饰；塑钢或铝合金窗，不锈钢防盗网；入户门为防盗门，室内实木门；楼梯为实木扶手，知名品牌缸砖或同档次石板材踏步；楼地面为知名品牌缸砖或木地板、花岗岩；内墙面为 ICI 涂料粉刷、木墙裙、局部贴墙纸，局部有造型；天棚为木吊顶、四周角线，带灯座（较豪华）；室内设有不可移动组合式壁柜；厨房楼地面缸砖、花岗岩，瓷砖墙面，铝塑板吊顶，整体橱柜；卫生间楼地面防滑砖，瓷砖墙面，铝塑板吊顶，知名品牌卫生洁具；水电设备齐全。
二档	400	外墙一面以上条形瓷砖、砌清水砖或同档次外墙装饰；铝合金窗；入户门为铁门，室内木质门或其他同档次室内门；楼梯为普通扶手，普通缸砖或同档次石板材踏步；楼地面为普通瓷砖；内墙面普通涂料粉刷；天棚为涂料粉刷，四周角线，普通照明灯；厨房楼地面地板砖，墙面部分瓷砖，普通吊顶，普通灶台；卫生间楼地面防滑砖，墙面部分瓷砖，普通吊顶，普通卫生洁具；水电设备齐全。
三档	200	外墙水泥砂浆勾缝；木窗；入户门为简易铁门、室内简易门；楼地面为普通瓷砖或斗底砖；内墙面及天棚简单粉刷或部分粉刷；厨房简易灶台，卫生间简易洁具；简单水卫电照。

备注：区分装修档次应根据材料档次、做工精细度等因素综合判断。

附件 5

企业厂房、仓库、办公及其他配套用房补偿单价表

单位：元/平方米

结构补偿价类别	框架结构	砖混结构	砖木结构	钢结构	标　　准
一类	1600	1500	1300	1000	外墙有装修；条砖贴面或水泥砂浆粉刷（含涂料）；内墙有粉刷或局部装修；地板为水泥砂浆或局部地砖；天棚有粉刷或局部吊顶；铝合窗或钢窗；铁门；层高 3.6 米以上。
二类	1500	1400	1200	800	外墙无装修或局部装修；内墙无粉刷；地板为水泥砂浆；天棚局部粉刷；门窗完整；层高 3.2 米以上。
三类	1400	1300	1100	600	外墙局部加立柱无装修；内墙不完整；地板局部为水泥砂浆或素土夯实；无门窗；层高 2.2 米以上。
备注： 1.本表金额不含土地补偿。 2.钢结构无外墙的，补偿标准为 300 元/平方米。 3.企业的行政办公用房可按一类标准增加 400 元/平方米补偿。					

附件 6

设备搬迁补助标准表

设备重量	补助单价
2-5 吨	500—1000 元/台
5-10 吨	1100—2000 元/台
10-15 吨	2100—3000 元/台
15 吨以上	4000 元/台
行吊	6000 元/台

附件 7

搬迁补助费和临时安置补助费标准表

项目标准	搬迁补助费（元/平方米·次）		临时安置补助费（元/平方米·月）
	住宅	营业用房	住宅
	8	10	10
备注：1.搬迁补助费一次最低标准为 200 元； 2.临时安置补助费低于 1000 元/户，按 1000 元/户计算。			

附件 8

临时建筑物、构筑物、附属物及赔青、非陆上工厂化养殖、坟墓补偿标准表

一、附属物				
项目	种 类	计算单位	单价（元）	说 明
井	条石	立方米	250-300	
	砖	立方米	200-250	
	乱石	立方米	180-250	
	土井	立方米	100-150	
	水泥墙	立方米	150-200	
	民用机井	米	180	根据实际深度计算
	农田灌溉用机井	个	5000-10000	指口径在 8 米以上的
	废井	口	200-500	
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	
	外围墙铁门	平方米	200	
	铝合金纱窗门	平方米	80	
	其他纱窗门	平方米	30	
围墙	土	立方米	25-35	
	砖石混	立方米	80	
	空心砖	立方米	150-200	
	乱石	立方米	150-180	
	条石	立方米	250-300	
	砖	立方米	320-380	
挡土墙	乱毛石	立方米	70	
	条石	立方米	200-250	
纯地基砌体	以砌体工程量计算	立方米	350	指未建房基础
庭埕	石板	平方米	80-100	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	50-80	
炉灶	土	个	200	按炉口计补偿
	砖	个	250-350	分别有带烟囱的双连灶、无烟囱双连灶、单口灶等
	瓷贴	个	400-500	按炉口计补偿
	上柜	米	350	厨房成套整体灶台

	下柜	米	600	
	焙灶	个	300	用于烘焙龙眼、荔枝等
菜台	水泥面菜台	平方米	30	
	贴瓷砖菜台	平方米	50	
水池水柜	抹水泥砖	个	80-100	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	100-150	
	洗手盆	个	350	花岗岩、大理石宽式台面的
搁载	杉木、钢架（含板）	平方米	120	
	松杂木（含板）	平方米	100	
	简易搁载	平方米	80	
厕所	茅厕	间	600	室外
	三化厕	个	1500	适用民宅
	公厕	平方米	500	室外
	蹲位	个	100	室内
	坐盆	个	200	室内
水塔	普通	个	400-600	
	不锈钢	个	500-800	
	砖混	个	800	3 吨以下
	砖混	个	1300	4-6 吨
	混凝土	个	1300	小 3 吨及以下
	混凝土	个	1800	中 6 吨以下
	混凝土	个	2800	大 6-10 吨
	混凝土	立方米	300	10 吨以上
变压器	按供电部门安装价格补偿，应提供发票和合同等材料			迁移的，按供电部门的迁移费补偿，应提供发票等证明材料
三相电	20A	台	1520	应提供供电部门相应的发票或证明材料或以供电部门的发票金额进行补偿
	40A	台	3040	
	60A	台	4560	
其他	阁楼、风楼及附属物	平方米	250-300	和房屋同时建造且层高<2.2m
	木制大壁橱	米	300-1000	高度应不低于 1.5 米
	钢管防盗网	平方米	130	
	不锈钢防盗网	平方米	180	
	浴室	间	1000	指室外单独建造
	柴间	平方米	50	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	2000-3000	指迁移费用
	空气能	台	5000	指迁移费用
	电话移机	部	150	需提供发票等证明材料
	有线电视	部	800	需提供发票等证明材料
	宽带移机	部	200	需提供发票等证明材料

	空调移机	台	150	
	水表开户	户		以自来水公司开户相应的发票或证明材料进行补偿
	电表开户	户		以供电公司开户相应的发票或证明材料进行补偿

其他	天然气开户	户		以天然气公司开户相应的发票或证明材料进行补偿
	视频监控迁移费	个	300	按监控探头数量计算
	室外楼梯（铁）	台阶	80	不锈钢参照
	有围护晒台	平方米	150	
	女儿墙	平方米	120	墙厚 12CM 以上，内外抹灰
	琉璃瓦	平方米	150	
	花台、花池	平方米	200	
	雨遮	平方米	380	指水泥
	牲畜用房	平方米	30-50	指室外猪、牛、鸡、羊舍等
	路灯	杆	300	指庭院或露台照明的带有灯杆的灯
二、简易搭盖（临时建筑）				
序号	类 别	单价（元/㎡）		说 明
1	主架为竹（木），屋面为油毛毯	40-60		
2	主架为钢（砖木、砖柱），屋面为石棉瓦（彩板、油毛毯、树脂瓦）	150		
3	主架为钢屋架，屋面为石棉瓦（彩板）	200		
4	标准工字钢、槽钢钢架砖墙彩钢屋面	240		
5	工业厂房类的简易建筑，四周砖墙体或铁皮围或方石，钢屋面或石棉瓦或砖瓦，屋架及承重架为轻型构架	300		
6	活动板房	300		
7	钢结构大棚	50		
8	设施蔬菜棚	10		棚体高度 2.5m 以上，材料均采用冷镀管。（含棚膜、滴灌带、地膜等材料补偿）
		20		棚体高度 2.5m 以上，材料均采用热浸镀锌管。（含棚膜、滴灌带、地膜等材料补偿）

		45	棚体高度 3.5m 以上，材料均采用热浸镀锌管。（含棚膜、滴灌带、地膜等材料补偿）
三、青苗及地上附属物补偿			
	补偿标准包干	6000-8000 元/亩	1.含果树、苗圃迁移、林木补偿； 2.经认定为名贵树种的，由具有资产评估资质的评估机构评估确定。

四、非陆上工厂化养殖补偿标准				
项目	规格	单元	补偿标准包干（元/亩）	奖励标准
粗池	四周土岸	亩	6000	签订协议之日起：在 1 个月内完成搬迁的，奖励 2000 元/亩；在 2 个月内完成搬迁的，奖励 1500 元/亩；在 3 个月内完成搬迁的，奖励 1000 元/亩。
精养池	四周土岸、水泥板、石块	亩	8000	

五、坟墓补偿标准		
1	土墓	1500 元/座
2	水泥墓	2500 元/座
3	祖墓	5000 元/座

诏安县人民政府办公室　　2022 年 10 月 26 日印发