

# 罗源县人民政府办公室文件

罗政办〔2013〕144号

---

## 罗源县人民政府办公室 关于印发罗源县碧里乡梅花村等 “四村”征地拆迁补偿安置方案的通知

各乡（镇）人民政府，开发区管委会、北岸港区管委会，县直各单位：

县搬迁安置办制定的《罗源县碧里乡梅花村等“四村”征地拆迁补偿安置方案》已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

罗源县人民政府办公室

2013年8月20日

# 罗源县碧里乡梅花村等“四村”征地拆迁补偿安置方案

罗源县搬迁安置办

2013年8月

因罗源县重点项目港区码头、华东船厂等项目建设需要，经与涉迁村群众协商，拟进行搬迁安置。为维护征迁当事人的合法权益，确保罗源县碧里乡梅花村等“四村”征地搬迁补偿工作顺利进行，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《罗源县征地拆迁补偿安置标准（试行）》（罗政综〔2012〕250号）文件规定，结合涉迁村实际情况，制定本方案。

## 第一条 征迁范围、期限

罗源县碧里乡梅花村等“四村”征地拆迁具体范围以经县政府批准的征地红线为准。征迁期限以公告确定的期限为准。

## 第二条 征迁当事人

罗源县人民政府授权罗源县碧里乡梅花村、先锋村、碧里村长基自然村、新澳村将军帽后洋里自然村等“四村”搬迁安置工作指挥部负责按本方案组织实施征地搬迁安置工作，简称为征迁人；征地红线范围内被征地搬迁的单位和个人，简称为被征迁人。县国土资源局作为征地主管部门，负责业务指导和监督；福建省兴业房屋拆迁工程有限公司受委托负责具体的征迁实施工作，简称征迁实施单位。

## 第三条 征迁当事人应遵循的原则

（一）征迁人应本着“依法征迁、合理补偿、妥善安置”的精神，兼顾国家、集体和被征迁人的三方利益。征迁工作应当

做到“五公开一监督”，即：公开征迁补偿安置标准、公开丈量评估情况、公开补偿情况、公开安置地点和面积、公开安置时间，自觉接受职能部门、群众及社会各界监督，并造册报送有关部门备案。

（二）被征迁人应服从项目建设需要，积极主动地配合征迁工作，在规定的征迁期限内完成搬迁。

#### 第四条 征地补偿工作

（一）征收集体所有的土地按“两公告一登记”程序进行。

（二）征地补偿费严格按照经县政府批准的补偿标准执行。

#### 第五条 集体土地上的房屋征迁安置条件

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权证和房屋所有权证或有权机关批准的建房用地手续等有效证件。

（二）虽无合法产权证件，但确系建国前建造的旧房或确认为1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》生效前建造的房屋。

（三）1987年1月1日至1993年8月1日《福建省村镇建设管理条例》生效前建造的房屋，房屋的使用人能提供地契、建设用地证明、建房纳税记录等有效原始资料并确系本人居住的。

（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）无产权房屋的安置，在协商期限内搬迁的分别按以下方式处理：

1. 属 1993 年 8 月 1 日至 1999 年 1 月 1 日前建造的无产权房屋，经征迁人确认后，原房屋三层以内（含三层）按建筑面积 90% 给予补偿安置；余下部分及三层以上部分按房屋重置价结合成新给予货币补偿但不予安置。

2. 属 1999 年 1 月 1 日至 2007 年 8 月 12 日《罗源县人民政府关于进一步清理整治违法建设的通告》出台前建造的无产权房屋，经征迁人确认后，原房屋三层以内（含三层）按建筑面积 75% 给予补偿安置；余下部分及三层以上部分按房屋重置价结合成新给予货币补偿但不予安置。

3. 属 2007 年 8 月 12 日至 2008 年 12 月 31 日期间建造的无产权房屋，原则上不予安置，只给予房屋重置价结合成新补偿，并在签约期内签订协议并搬迁的予以奖励，超过签约期限不予奖励。

4. 属于 2009 年 1 月 1 日以后未经有权机关批准建造的无产权房屋，属于违章建筑，原则上不予补偿和安置，但在限定期内交房拆除的给予适当补贴（具体补贴方法由碧里乡梅花村等“四村”搬迁安置工作指挥部制定实施）。

5. 房屋建造时间以村委会、乡政府调查并经公示无异议后确定，并按上述 1~4 款规定执行。

## 第六条 房屋及其他地上建（构）筑物的补偿标准

房屋征迁包括建（构）筑物及所占土地的征收，房屋征迁补偿费含房屋补偿费及房屋所占土地的征收补偿费。

（一）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《罗源县征地拆迁补偿安置标准

(试行)》执行。重置价标准见下表:

房屋种类	等级	重置价 (元/m <sup>2</sup> )	房屋种类	等级	重置价 (元/m <sup>2</sup> )
框架结构	一等	1400	砖(石)木 结构	一等	1200
	二等	1350		二等	1150
	三等	1200	木结构	一等	1300
砖混结构	一等	1300		二等	1200
	二等	1250	三等	1100	
	三等	1180	土木结构		900

备注:房屋等级特征按《罗源县征地拆迁补偿安置标准(试行)》执行。

拆迁补偿费归地上建(构)筑物所有者所有。凡被征迁的主房为一层平房的,按主房确认建筑面积另加300元/m<sup>2</sup>给予补偿;为二层的,按主房确认建筑面积另加100元/m<sup>2</sup>给予补偿。

(二)被征迁房屋中的装修及附属物补偿标准按《罗源县征地拆迁补偿安置标准(试行)》执行。

(三)房屋产权人合法使用的房前屋后围墙内的空地征收补偿按150元/m<sup>2</sup>计算。

(四)征收畜舍、禽舍、室外厕所、杂物间等附属房视建筑情况予以70~120/m<sup>2</sup>的地面物补偿。

(五)被征迁人有多栋房屋应合并计算。

## 第七条 安置方式与标准

房屋征迁根据不同情况分别实行货币补偿安置和房屋产权调换两种方式,由被征迁人自主选择。但被征迁人有以下情形之一的,原则上只实行货币补偿:①被征迁人另有一处达到法定用地标准的住房且达不到分户要求的;②安置后剩余面积小

于 30 m<sup>2</sup> 的部分。

### (一) 货币补偿安置

1. 方式：货币补偿安置是指将被征收房屋折算成货币补偿给被征迁人，由被征迁人自行安置。

#### 2. 标准：

(1) 房屋货币补偿计价方式：该房屋确权面积的货币补偿金额=被征收房屋的确权面积×(被征收房屋重置价×成新率)。

(2) 在征迁人规定的期限内签约并交房另加 500 元/m<sup>2</sup> 的货币作价金补偿。

#### (3) 下列情形不适用货币安置：

① 被征迁私有房屋的共有人或被征迁共有房屋各使用人，对安置方式选择达不成一致意见的；

② 房屋产权有纠纷、权属不清或产权人下落不明的；

③ 被征迁私有房屋的产权人和使用人对安置达不成一致意见的；

④ 拆除有抵押权的房屋，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) 选择货币补偿安置方式的，由补偿款领取之日起不再发放临时安置补助费。

(5) 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，依法予以拆除或没收。

### (二) 房屋产权调换方式

1. 安置对象：本安置方式以户为单位(以征迁公告之前的户口簿为准)，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；但安置房总面积、价格按本方案有关条款执行。

2. 安置地点：先锋村、碧里村长基自然村、新澳村将军帽后洋里自然村安置在罗源湾滨海新城，梅花村安置在竹兜泰康佳园，安置房为框架高层电梯房（具体位置详见安置房总平面图）。

3. 先锋村、碧里村长基自然村、安置房户型的建筑面积分别为  $63\text{ m}^2$ 、 $88\sim 89\text{ m}^2$ 、 $128\sim 129\text{ m}^2$ 、 $134\sim 136\text{ m}^2$ 、 $145\text{ m}^2$ 、五种户型；梅花村安置房户型的建筑面积分别为  $60\text{ m}^2$ 、 $80\text{ m}^2$ 、 $100\text{ m}^2$ 、 $120\text{ m}^2$ 、 $140\text{ m}^2$  五种户型；新澳村将军帽后洋里自然村安置房户型按滨海新城现行建筑户型选择安置（以最终的房地产实测的建筑面积为准）。安置房户型按以上房型面积就近上靠选择，安置建筑面积超过  $120\text{ m}^2$  可以分房型安置。

4. 安置房建设标准：安置房建筑主体为高层钢筋混凝土框架或有剪力墙的结构，工程质量以验收合格为准，外墙装修以经批准的规划设计为准，户入室外门安装符合标准的防火门。安置房自来水，照明线路予以立户。安置房为毛胚房，但根据建设安置房的基本装修成品房的标准测算的装修费用  $80\text{ 元}/\text{m}^2$  补贴给被征迁人自行装修。

5. 安置房价格标准：

按照建筑面积分为四种类别：

①安置价：高层安置房  $1500\text{ 元}/\text{m}^2$ ；

②因就近上靠标准房型增加的建筑面积部分在 10 m<sup>2</sup>以内按安置房优惠价即 2000 元/m<sup>2</sup>计价；

③安置增加的建筑面积部分在 10 m<sup>2</sup>以上 25 m<sup>2</sup>以内，按安置优惠价即 3000 元/m<sup>2</sup>计价；

④超过 25 m<sup>2</sup>或要求增房的，按商品房市场价计价或按照县政府团购价计价。壹套以上安置的只允许壹套享受增房优惠面积。

层次调节系数：高层安置房以第 7 层（不含裙楼）为基准层，7 层以下不计层次差，第 8 层起按每层 20 元/m<sup>2</sup>递增计价。等面积置换的不计层次差。但选择朝东方向的房屋一律另增加 400 元/m<sup>2</sup>。

6. 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、互补差价。

（1）被征迁人选择安置房面积与可享受的安置面积相等部分，按安置价计价。

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

7. 安置房办证所需各项税费由被征迁人自行承担。

8. 选房规则：被征迁人已签订协议并封房、交房的，按征迁人封房单序号优先选房。同等条件的，采取抽签形式决定先后顺序。

（三）对五保户、低保户及困难户等特殊群体，按照有关政策法规，研究拟定补助标准或补偿办法（具体由碧里乡梅花村等“四村”搬迁安置工作指挥部制定）。



## 第八条 搬迁补贴费用

(一)临时安置补助标准：实行房屋产权调换安置的，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：从被征迁房屋交付之日起至安置房竣工验收合格后通知交房之日止。

2. 临时过渡办法：由被征迁人自行过渡。

3. 临时安置补助费标准：住宅临时安置补助费按县政府确定的发放标准执行，临时安置补助费的发放以安置房竣工验收合格后，征迁人通知交房之日再延长2个月时间为限，按已实行的每3个月发放一次方法继续执行，在规定时间内停止发放临时安置补助费时，已发放的不予追回余款，未发放的按实发放。

(二)搬迁补助标准：征迁人按下列标准向被征迁人支付搬迁补助费。实行房屋产权调换安置的，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确权的建筑面积计算，住宅按每平方米6元，搬迁补助费总额少于200元的，按200元计。

(三)固定电话每部移机补贴58元，闭路电视移户每户补贴50元；宽带网络迁移补助费108元/户。

## 第九条 签约协商期限内搬迁奖励和处罚办法

(一)房屋被征迁人在2013年\_\_月\_\_日至2013年\_\_月\_\_第一规定协商期限内签订《征迁补偿安置协议书》的，按确认的征迁房屋面积给予500元/m<sup>2</sup>提前搬迁奖励；

(二)在第二规定协商期限内即2013年\_\_年\_\_日后签订《征

迁补偿安置协议书》的，按确认的征迁房屋面积给予 300 元/m<sup>2</sup> 提前搬迁奖励；

（三）2013 年\_\_月\_\_日后签订《征迁补偿安置协议书》的不予奖励。

（四）2013 年\_\_月\_\_日内未签订《征迁补偿安置协议书》的不再支付临时安置补助费。

### **第十条 结算办法**

（一）选择货币补偿方式的，被征迁人在签订《征迁补偿安置协议书》并在办理封房手续后一个月内，由征迁人一次性支付给被征迁人房屋补偿款。

（二）选择产权调换方式的，被征迁房屋的补偿款与安置房价款对抵后，剩余款项在签约并办理封房手续后一个月内由征迁人支付给被征迁人；不足款项（差价款）由被征迁人按规定时间上缴给征迁人。

### **第十一条 村（居）集体用房**

村（居）集体建设的无产权非住宅房屋，可办但未办理产权登记的，在规定签约期限内搬迁的，经征迁人同意后可按确认后的建筑面积采取货币补偿，货币补偿款项归村集体所有。

**第十二条** 被征迁房屋由征迁实施单位统一拆除。

### **第十三条 房屋和土地的面积丈量登记**

（一）征迁人负责组织有关部门对征地范围内的土地及地上建（构）物进行丈量、登记、评估造册。

（二）地上建筑物为房屋的，建筑面积丈量登记办法按照国家颁发的《房产测量规范》规定的建筑面积计算规则标准执行。

(三) 被征迁人应在征迁双方核对无误的原始丈量登记记录表上签名或盖章。若有异议的应书面提出(应在丈量结果公示之日起七天内提出,否则视为无异议),双方应及时按有关规定重新核对或提请政府职能部门组织复核裁定。

(四) 土地及地上建筑物的测量,由征迁人聘请专业技术人员承担测量、丈量工作。

**第十四条** 在征迁期限内,征迁人与被征迁人应当就补偿方式和金额、安置面积和安置地点、搬迁期限、搬迁过渡方式及过渡期限等事项达成一致,并签订《征迁补偿安置协议书》。由他人代为签约的,应提交委托人经公证的授权委托书。

**第十五条** 被征迁房屋的“两证”在签订《征迁补偿安置协议书》时统一上缴征迁人并报相关部门注销。

#### **第十六条** 搬迁后的有关扶持政策问题

(一) 落实农村社会劳动保障政策:按照国家政策及县政府规定,予以落实被征地农民养老保险补助金,根据个人申请予以协助办理新型农村社会劳动保障,开展转产转业再就业培训工作。

(二) 解决子女就学问题:被征迁户子女与安置所在地村(居)民子女上学享受同等待遇。

(三) 转产转业补助问题:按征迁户户籍人口每人一次性发放转产转业补助费 10000 元,属独生子女(须持有独生子女证)或两女结扎户的,按户另加 10000 元补助,发放人员以征迁公告发布日之前的公安户籍档案为准。国家行政、事业、国营企业工作人员和离退休人员及外村寄户人口不享受转产转业

补助费。

### 第十七条 房屋搬迁须知

(一) 被征迁人搬迁前应向水、电部门缴清费用，属水、电部门安装的总表，不得私自改造更换，应由水、电部门统一拆除，否则由水、电部门按规定处理。

(二) 被征迁人应当按规定的搬迁期限搬迁完毕，将原房屋完好无损地交给征迁实施单位，并办好原房封房移交手续。选择产权调换安置的，按搬家封房的先后顺序，依次选择各自安置房房号。

(三) 为确保安置房建设如期完成，被征迁人应按征迁人通知的时间及时签订《征迁安置补偿协议》。凡逾期不签订的，安置房房号不予保留，由征迁人统一安排房型。

(四) 因征迁人的责任延长过渡期限的，自逾期之月起，支付双倍临时过渡补助费。

(五) 凡被征迁人在签订《征迁补偿安置协议书》时，应提交房屋产权证、建筑许可证、集体土地使用权证等房屋权属证明原件，并随带身份证、户口簿。

### 第十八条

(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) 属 2009 年 1 月 1 日后未经有权机关批准建造的房屋，在限期内不交房拆除的不予补贴。

(三) 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：抢种果树林木，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。

**第十九条** 四村搬迁过程中，本方案未涉及的事宜，按照有关规定由碧里乡梅花村等“四村”搬迁安置工作指挥部研究解决。

**第二十条** 本方案由罗源县碧里乡梅花村等“四村”搬迁安置工作指挥部负责解释。

**第二十一条** 本方案经县人民政府批准后执行。

罗源县人民政府办公室

2013年8月20日印发