

# 罗源县人民政府办公室文件

罗政办〔2012〕170号

---

## 罗源县人民政府办公室 关于印发罗源县余家塘 97.8 亩 住宅区拆迁补偿安置方案的通知

各有关单位:

《罗源县余家塘 97.8 亩住宅区拆迁补偿安置方案》已经第十六届县政府第二十五次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

罗源县人民政府办公室

2012 年 11 月 16 日

# 罗源县余家塘 97.8 亩住宅区拆迁补偿安置方案

(2012 年 11 月 16 日)

为加快城市建设改造步伐，罗源县人民政府决定征收县九大中心以东凤山镇余家塘村委会集体土地 97.8 亩及其地面物（具体范围以规划用地红线图为准）。现根据《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〉的办法》以及罗源县人民政府征收土地方案公告（罗政地征告字[2007]第 10 号）、罗源县余家塘 97.8 亩住宅区项目征地补充公告（罗政地征告补[2012]第 01 号）等文件精神，结合本地块的实际情况，特制定余家塘 97.8 亩住宅区拆迁补偿安置方案如下。

## 第一条 拆迁当事人

（一）被拆迁人：凡在本拆迁范围内（具体范围以规划用地红线图为准），具有合法房屋所有权证和土地使用权证的单位、个人，以及在本拆迁范围内拥有 2008 年 12 月 31 日前建造，经当地村镇公示无异议，并经拆迁人认可予以确认建筑面积的产权未登记房屋，且具有本村村民身份的人员均列为被拆迁人。

（二）拆迁人：罗源县人民政府授权的罗源县国土资源局。

（三）拆迁实施单位：福建省兴业房屋拆迁工程有限公司。

（四）搬迁安置工作指挥部办公地点设在九大中心广播电视局旁。

## 第二条 补偿安置原则和方式

本地块房屋拆迁补偿安置包括房屋拆迁及其所占土地的征收，相关补偿标准均包含房屋拆迁补偿及其所占用的土地征收的补偿费，实行产权调换和货币补偿两种方式，具体由被拆迁人自主选择。产权调换实行就地安置、自行过渡（详见安置房

总平面图)。非住宅(厂房、办公、仓储、营业性用房等)实行货币补偿。

### **(一) 产权调换**

被拆迁人的住宅房屋,应当以被拆迁房屋确认的建筑面积为基础进行安置,并按下列规定办理:

#### **1、计户原则**

本村村民分户认定的时间节点以本拆迁方案公布日之前当地公安户籍在册登记为准。对个别紧房户、困难户确需分户安置,且已达到法定结婚年龄的,在不超出总安置面积的前提下可允许分房型安置。

#### **2、标准房型**

安置房标准房型的建筑面积分别为 45 m<sup>2</sup>、60 m<sup>2</sup>、75 m<sup>2</sup>、90 m<sup>2</sup>、105 m<sup>2</sup>、120 m<sup>2</sup>、135 m<sup>2</sup>(具体房型设计根据实际情况调整)。被拆迁人选择产权调换的,按被拆迁房屋确认的建筑面积就近上靠以上标准房型安置。安置建筑面积超过 105 m<sup>2</sup>的可以分房型安置。以上房源均按普通商品房标准建设,即内部不设隔墙、不配置洁具等。在签约协商期内签约并按期搬迁交房的,给予安置房内部隔墙和卫生洁具等补偿,补偿标准为 92 元/m<sup>2</sup>(按安置房的标准户型为基数计算)。

#### **3、权证办理**

由拆迁人负责办理安置房的房屋所有权证和国有土地(出让)使用权证并承担有关税费。办理两权证的工本费及安置房的维修基金由被拆迁人承担。

### **(二) 货币补偿**

货币补偿是指将被拆迁房屋折算成货币并以货币形式支付给被拆迁人,由被拆迁人自行安置。下列情形不适用货币补偿:

- 1、被拆迁房屋的共有人或被拆迁共有房屋各使用人，对安置方式的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、被拆迁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。

### **（三）产权调换过渡期限及相关补助标准**

#### **1、过渡期限**

被拆迁人选择房屋产权调换，实行自行过渡，安置房为高层框架结构住房的，过渡期为 36 个月（按实际过渡期限结算）。过渡期限的计算：自被拆迁人房屋交付给拆迁人之日起至安置房竣工验收合格后通知交房之日，再延长 2 个月时间。

#### **2、临时安置补助费**

临时安置补助费按被拆迁房屋确认的建筑面积计算。住宅临时安置补助费为每月 7 元/m<sup>2</sup>。住宅原房屋确认建筑面积少于 30 m<sup>2</sup>的，按 30 m<sup>2</sup>计算，每年发放一次。因拆迁人责任需延长过渡期限的，拆迁人应自逾期之月起双倍支付给被拆迁人临时安置补助费。

#### **3、搬迁补助费**

搬迁补助费按被拆迁房屋确认的建筑面积计算。住宅搬迁补助费每次为 7 元/m<sup>2</sup>，非住宅搬迁补助费为每次 8 元/m<sup>2</sup>，搬迁补助费不足 200 元/次的，按 200 元/次计算。选择产权调换的，按往返两次计算；选择货币补偿的，支付一次搬迁补助费。

#### **4、其他补助费**

①被拆迁房屋的装修及附属物补偿标准详见附件 3、4。

②简易搭盖物（如畜舍、禽舍、室外厕、杂物间等）按建筑面积 100 元/m<sup>2</sup>予以补偿，搭盖物所占土地的补偿按本拆迁方案第五条（五）款规定执行，超过协商期的不予补偿。

③电话补助费 58 元/户，有线电视补助费 50 元/户，宽带网络迁移补助费 108 元/户。

### 第三条 被拆迁房屋确认建筑面积认定标准

（一）对持有集体土地使用权证（或建设用地许可证）和房屋所有权证（或村镇建设许可证）的，被拆迁房屋实际建筑面积小于或等于原审批的建筑面积按 100%给予补偿安置，超过部分按第三条（二）款执行；对木结构原始老房屋和属于《福建省村镇建设管理条例》生效前（1993 年 8 月 1 日前）建造的房屋，以实际建筑面积按 100%给予补偿安置。

（二）对产权未登记的房屋，确系作为本人居住使用的，经村镇公示无异议后，在签约协商期内签约并按期搬迁交房的，按以下条款确认拆迁补偿安置面积：

1、凡属于 2006 年 12 月 31 日以前建造的房屋，房屋使用人能提供地契、建设用地证明或建房纳税记录等有效原始证明材料之一，可办但未办产权登记的，按被拆迁房屋建筑面积给予确认和补偿安置。被拆迁人无法提供有效原始证明资料的（木结构原始老房屋和属于 1993 年 8 月 1 日《福建省村镇建设管理条例》生效前建造的房屋除外），但能在第一签约协商期内签约并按期搬迁交房的，按被拆迁房屋建筑面积的 95%予以确认和补偿安置；在第二签约协商期内签约并按期搬迁交房的，按被拆迁房屋建筑面积的 90%予以确认和补偿安置；签约协商期内还达不成协议的，按本方案第四条（七）款中“特别补偿”办法执行。

2、凡属于 2006 年 12 月 31 日以后至 2008 年 12 月 31 日前建造的房屋，被拆迁人能在第一签约协商期内签约并按期搬迁交房的，按被拆迁房屋建筑面积的 60% 予以确认和补偿安置；在第二签约协商期内签约并按期搬迁交房的，按被拆迁房屋建筑面积的 50% 予以确认和补偿安置。在签约协商期内达不成协议的，不予以确认补偿安置面积，并按本方案本款第 3 项中“违章建筑”规定处理。

3、凡属于 2008 年 12 月 31 日以后建造的房屋，视为“违章建筑”，一律不予补偿。在拆迁期限内自行拆除的，给予 50 元/m<sup>2</sup> 的自行拆除补贴。

（三）传统旧式木结构房屋中利用坡屋顶作为阁楼层的建筑面积确认：阁楼层层高在 2.2m 以上（含 2.2m）部分的面积，按原建筑面积予以确认和补偿安置；阁楼层层高在 1.6m-2.2m 之间的部分，按原建筑面积的 70% 予以确认和补偿安置；阁楼层层高在 1.6m-1.2m 之间的部分，按原建筑面积的 50% 予以确认和补偿安置；阁楼层层高不足 1.2m 的部分，不计算建筑面积。老宅旧房前后厅高度 4.5m 以上的，按旧房屋重置价结合成新率的两倍计价，按一层计算面积。

（四）商业用房认定及补偿：在 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》生效后，未经规划部门批准、房管部门确认的非营业性用房改作营业性店面的，一律按原房使用性质进行补偿安置。但拥有产权和持有 2000 年 1 月 1 日前有效的工商营业执照或者工商行政管理部门出具的初始营业证明，并延续经营至动迁协商期且本年度年检结果合格有效、持有税务登记证明、依法纳税并在协商期限内搬迁的，商业用房面积可按其沿街底层第一自然间面积的 60% 确定。沿街底层第一自然间的

进深按房屋的结构确认，但不得超过6米。

#### 第四条 产权调换及货币补偿安置计价标准

##### （一）产权调换计价标准

1、被拆迁房屋补偿单价标准按房屋重置价（附件1）结合成新率（附件2）进行计算。

2、安置房价格：安置房面积中与被拆迁房屋确认建筑面积的等面积部分按安置价1500元/m<sup>2</sup>计价；因就近上靠安置房户型增加的15m<sup>2</sup>内的建筑面积，按优惠价2000元/m<sup>2</sup>计价。

3、安置房按层次调节系数计算，等面积安置部分的以每幢中间层为基数，上、下增减调节，每层以20元/m<sup>2</sup>计算层次差价。

（二）住宅货币补偿计价方式：住宅货币补偿金额=确认的被拆迁房屋合法面积×（1711元+被拆迁房屋重置价×被拆迁房屋成新率+货币补偿按期搬迁奖励）+其他项目（附属物）补偿金额。

（三）本地块营业性用房按本拆迁方案第三条（四）款有关规定确认，补偿计价方式按住宅货币补偿价的2倍予以补偿，不予安置。

（四）姓氏祠堂和宗庙等补偿计价参照住宅货币补偿的标准执行。

（五）国有或集体企事业单位建造的无产权非住宅房屋，可办但未办理产权登记、在规定期限内签约并按期搬迁交房的，经县政府确认同意后可按70%给予作价补偿，不予安置。

（六）农作物补偿标准：参照《罗源县集体土地征地拆迁补偿安置标准（试行）的通知》（罗政综〔2012〕250号）规定标准执行。

(七) 特别补偿方式：在协商期内无法达成协议的，双方可各自委托经拆迁管理部门核准、具有相应资质的评估机构评估，并以评估结果作为补偿安置的依据互补差价，不再享受拆迁人提供的各种优惠。

## 第五条 搬迁奖励

(一) 拆迁人与被拆迁人协商签订《拆迁补偿安置协议》的具体签约期限（包括第一签约协商期和第二签约协商期）由拆迁人另行确定。

(二) 在签约期限内，凡被拆迁房屋为一层平房的，按被拆迁房屋确认的建筑面积另加 300 元/m<sup>2</sup>补助；房屋为二层的，按被拆迁房屋确认的建筑面积另加 150 元/m<sup>2</sup>补助；超过签约协商期的不予补助。

(三) 凡被征迁人在第一签约协商期内签约并按期搬迁交房的，按被拆迁房屋确认的建筑面积给予 500 元/m<sup>2</sup>奖励；在第二签约协商期内签约并按期搬迁交房的，按被拆迁房屋确认的建筑面积给予 200 元/m<sup>2</sup>奖励；超过第一、第二签约协商期的不予奖励。

(四) 选择货币补偿的，被征迁人在第一签约协商期内签约并按期搬迁交房的，按被拆迁房屋确认的建筑面积给予 200 元/m<sup>2</sup>奖励；超过第一签约协商期的不予奖励。

(五) 2008 年 12 月 31 日前建造的被拆迁房屋，房前屋后属于该被拆迁人使用的空地，被拆迁人能在第一签约协商期内签约并按期搬迁交房的，按 500 元/m<sup>2</sup>给予补偿；在第二签约协商期内签约并按期搬迁交房的，按 400 元/m<sup>2</sup>给予补偿；2008 年 12 月 31 日以后建造的围墙内空地不予认定和补偿。

## 第六条 房屋搬迁须知



(一) 由拆迁人将拆迁实施单位实地丈量房屋面积张榜公布供被拆迁人核对，在核对公示无异议后确认拆迁房屋面积。

(二) 被拆迁人搬迁前应向水、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。

(三) 被拆迁人应当按规定的期限搬迁完毕，将被拆迁房屋完好无损地交给拆迁人，并办好封房移交手续。封房移交后，领取封房顺序号，按封房顺序号抽签选取选房顺序号。安置房的选房顺序号抽签办法及时间、地点另行通知。被拆迁人凭选房顺序号选择安置房。超过规定期限尚未搬迁封房的，拆迁人将取消被拆迁人的各项奖励和选房顺序号。

(四) 为确保安置房设计及建筑如期完成，被拆迁人应在拆迁人通知的签约时间内签订《拆迁安置补偿协议》。凡无正当理由逾期不签订的，由拆迁人提请拆迁有关行政机关裁决；裁决不服，可向人民法院提起诉讼。

(五) 被拆迁人在签订协议时，应提交产权证件、建筑许可证、集体土地使用权证、宅基地证、户口簿、身份证等原件。

(六) 由他人代为签约的，应按规定提交授权委托书。

**第七条 本拆迁方案解释权归罗源县国土资源局。**

- 附件：
1. 集体土地上房屋重置价格表
  2. 房屋成新率评定标准表
  3. 征迁房屋装修项目补偿标准
  4. 征迁地上构筑物及其他项目补偿标准

## 集体土地上房屋重置价格表

类别	等级	房屋特征	重置价 (元/m <sup>2</sup> )	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, 层面隔热层, 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, 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	1、评估标的物与表中主要特征相似即可。 2、本表是房屋拆迁补偿标准, 在房屋评估时, 根据房屋不同情况, 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。	1350	
	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。	1200	
砖混结构	一	砖墙 18cm 以上, 层高 2.8m 以上, 钢筋砼柱梁板基础、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, 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。	1300	
	二	砖墙 18cm 以上, 层高 2.8m 以上, 钢筋砼柱梁板基础、梁板、砖墙承重, 外墙面砖, 内墙、天棚中级抹灰 (或涂料抹面), 楼地面贴面砖, 铝合金门窗、部分木门、水、电齐全。	1250	
	三	砖墙 18cm 以上, 层高 2.8m 以上, 钢筋砼柱梁板基础、梁板、砖墙承重, 楼地面、无内外装修, 普通照明敷管穿线。	1180	
砖(石)木结构	一	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。杉木楼板, 水泥砂浆地面, 薄板吊顶, 内墙中级抹灰, 外墙水泥砂浆粉刷。普通镶板门, 玻璃窗, 全部油漆。水卫电照齐全。	1250	
	二	山墙厚 8cm 或 18cm 以下, 山墙搁檩, 毛条石基础, 木瓦屋面, 木基层。杉木楼板, 水泥砂浆地面, 薄板吊顶, 内墙普通抹灰, 外墙水泥砂浆粉刷。普通镶板门, 玻璃窗, 全部油漆。水卫电照齐全。	1150	
木(土)木结构	一	旧式 (五或七落柱) 排架扇, 本瓦屋面, 木基层, 条石架井柱基, 板壁, 部分抹灰假墙。木地板, 厅堂三合土地面 (前后廊石板), 薄板吊顶, 柴泥麻筋灰粉刷。旧式板门扇、玻璃窗。给水电照。	1300	
	二	两层旧式排架扇, 八子落柱, 礅石柱基, 本瓦屋面, 木基层, 板壁, 部分抹灰假墙。三合土地面, 柴泥麻筋灰粉刷。板门扇、玻璃窗。给水电照。	1200	
	三	旧式单披排架扇 (或八子落柱), 礅石柱基, 本瓦屋面, 木基层, 板壁, 部分夯土墙围护。三合土地面, 柴泥麻筋灰粉刷。板门扇、玻璃窗。给水电照。	1100	

## 房屋成新率评定标准表

房屋标准	成新率	主体结构划分标准
完好房	95%	结构构件完好，装修和设备完好、齐全完整，管道畅通，现状良好，使用下沉或虽个别分项有轻微损坏，但一般经过小修就能修复。
基本完好房	80%	结构基本完好，少量构部件有轻微损坏，装修基本完好，油漆缺乏保养，设备、管道现状基本良好，能下沉使用经过一般性的维修能修复的。
一般损坏房	65%	结构一般性破坏，部分构部件有损坏或变形，屋面局部漏雨，装修局部有破损，油漆老化，设备、管道不畅通，水卫、电照管线、器具和零件有部分老化、损坏或缺，需要进行中修或局部大修更换部分部件。

## 附件 3

## 征迁房屋装修项目补偿标准

序号	项目名称	单 价	序号	项目名称	单 价
1	铝合门窗	125 元/m <sup>2</sup>	18	实木装饰门	贴面板、刷油漆 216 元/m <sup>2</sup>
2	铁窗栅	圆钢 35 元/m <sup>2</sup> 钢管 60 元/m <sup>2</sup>	19	胶合板门	含油漆、五金等 14/m <sup>2</sup>
3	铁门	钢管 180 元/扇 豪华门 490 元/扇	20	地弹簧玻璃大门	带扇框 378 元/m <sup>2</sup>
4	水泥花砖地面	35 元/m <sup>2</sup>	21	不锈钢大门	310 元/m <sup>2</sup>
5	水磨石地面	40 元/m <sup>2</sup>	22	围墙铁大门	含油漆 304 元/m <sup>2</sup>
6	瓷缸砖贴面	35 元/m <sup>2</sup>	23	不锈钢铁门	310 元/m <sup>2</sup>
7	花岗石贴面	65 元/m <sup>2</sup>	24	围墙钢大门	含油漆 304 元/m <sup>2</sup>
8	波化砖贴面	65 元/m <sup>2</sup>	25	不锈钢门窗套	392 元/m <sup>2</sup>
9	杉木及小拼木板地板	35 元/m <sup>2</sup>	26	不锈钢栏杆	174 元/m <sup>2</sup>
10	硬木架空地板	65 元/m <sup>2</sup>	27	坐式马桶	300 元/个
11	装饰木墙面、墙裙	45 元/m <sup>2</sup>	28	洗脸盆	150 元/个
12	大理石洗漱台	176 元/m <sup>2</sup>	29	浴缸	300 元/个
13	靠墙固定衣柜	内外贴板 395 元/m <sup>2</sup> 外有内无 365 元/m <sup>2</sup> 内外均无 301 元/m <sup>2</sup>	30	电器矮柜	内外贴板 494 元/m <sup>2</sup> 外有内无 365 元/m <sup>2</sup> 内外均无 291 元/m <sup>2</sup>
14	厨房吊柜	内外贴板 274 元/m <sup>2</sup> 外有内无 259 元/m <sup>2</sup> 内外均无 251 元/m <sup>2</sup>	31	防盗网	钢筋防盗网 74 元/m <sup>2</sup> 钢管防盗网 126 元/m <sup>2</sup>
15	厨房低柜	内外贴板 491 元/m <sup>2</sup> 外有内无 460 元/m <sup>2</sup> 内外均无 453 元/m <sup>2</sup>	32	吊顶类	天棚饰板吊顶 45 元/m <sup>2</sup> 玻璃吊顶 93 元/m <sup>2</sup> PVP 扣板吊顶 66 元/m <sup>2</sup>
16	书柜	内外贴板 680 元/m <sup>2</sup> 刷油漆 517 元/m <sup>2</sup>	33	木门窗套	贴面板 114 元/m <sup>2</sup> 无贴面板 61 元/m <sup>2</sup>
17	鞋柜	内外贴板 536 元/m <sup>2</sup> 外有内无 482 元/m <sup>2</sup> 内外均无 334 元/m <sup>2</sup>	备注	重置价评估中已计入装修项目的不再重复评估。	

## 附件 4

## 征迁地上构筑物及其他项目补偿标准

序号	项 目	单 价	说 明
1	夯土围墙	60 元/m <sup>2</sup>	毛石基础
2	砖围墙	90 元/m <sup>2</sup> 70 元/m <sup>2</sup>	条石或毛石基础, 24 墙取上限, 18 墙取下限。
3	石砌围墙	100 元/m <sup>2</sup>	
4	水泥埕	60 元/m <sup>2</sup> 40 元/m <sup>2</sup>	沙石基础取上限, 沙基础取下限。
5	砖埕	40 元/m <sup>2</sup>	
6	石埕	50 元/m <sup>2</sup>	
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 300 元/个 双口 600 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

