

罗源县人民政府文件

罗源拟征房补偿公告〔2024〕10号

罗源县人民政府办公室关于印发 罗源县港城融合教育基地基础设施项目-道路 工程项目房屋征收补偿安置方案的通知

碧里乡人民政府、县直有关单位：

《罗源县港城融合教育基地基础设施项目-道路工程项目
房屋征收补偿安置方案》已经县政府研究同意，现印发给你们，
请结合实际，抓好落实。



罗源县港城融合教育基地基础设施项目- 道路工程项目房屋征收补偿安置方案

为加快城镇建设改造步伐，罗源县人民政府已决定征收罗源县港城融合教育基地基础设施项目-道路工程项目范围内集体土地及其地面物。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《罗源县集体土地征地拆迁补偿安置标准（试行）》（罗政综〔2012〕250号）等文件精神，结合本项目的实际情况，特制定本房屋征收补偿安置方案如下：

第一条 征收当事人

（一）被征收人：罗源县港城融合教育基地基础设施项目-道路工程项目红线范围内涉迁房屋所有人。

（二）征收人：罗源县碧里乡人民政府。

（三）搬迁安置工作组办公地点设在：罗源县碧里乡碧里村民委员会。

第二条 补偿安置原则和方式

1、本房屋征收补偿安置为项目涉迁房屋的征收补偿安置，相关补偿标准均针对本项目涉迁房屋，实行货币补偿的方式。集体土地及农作物的征收补偿安置按照《福建省自然资源厅关于调整征地区片综合地价标准的通知》（闽自然资发〔2023〕53号）、《罗源县人民政府关于调整征地区片综合地价标准的通知》（罗政综〔2023〕119号）、《罗源县人民政府关于印发〈罗源县征收土地地上附着物和青苗等补偿标准〉的通知》（罗政综〔2024〕22号）等有关规定执行。

2、签约协商期：2024年6月18日-2024年8月18日。

（一）货币补偿

货币补偿是指将被征收房屋折算成货币并以货币形式支付给被征收人，由被征收人自行安置。

（二）过渡期限及相关补助标准

1、过渡期限

被征收人选择货币补偿，实行自行过渡，过渡期为 6 个月。过渡期限的计算：自被征收人房屋交付给征收人之日起计算 6 个月。

2、临时安置补助费

临时安置补助费按被征收房屋确认的建筑面积计算。住宅临时安置补助费为每月 10 元/m²（即：10 元/m²×6 个月）。住宅原房屋确认建筑面积少于 30 m²的按 30 m²计算。

3、搬迁补助费

搬迁补助费按被征收房屋确认的建筑面积计算。搬迁补助费为每次 15 元/m²，搬迁补助费不足 200 元/次的，按 200 元/次计算。货币补偿的，支付一次搬迁补助费。

4、零星搭盖补助

征收铁皮房、畜舍、禽舍、室外厕所、杂物间等附属房予以 100 元/m²的地面物补偿。

5、其他补助费

被征收房屋的装修及附属物补偿标准详见附件。

第三条 被征收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，被征收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；

（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征收补偿安置面积：

1、对木结构原始老房屋 1998 年 12 月 31 日(含)之前建造的房屋(以村/镇年限认定为依据),以实际建筑面积按 100%给予补偿。

2、凡属于 1999 年 1 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日建造的房屋,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资料之一,可办但未办产权登记的,按被征收房屋建造面积给予确权补偿安置。被征收人无法提供有效原始证明资料的,但能在签约协商期内签约并按期搬迁交房的,按被征收房屋三层以内建筑面积的 95%予以确权补偿;三层以上部分的建筑面积按 60%予以确权补偿;签约协商期内还达不成协议的,按本方案第四条(三)款中“特别补偿”办法执行。

3、凡属于 2009 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日建造的房屋,被征收人能在签约协商期内签约并按期搬迁交房的,按被征收房屋三层以内建筑面积 60%予以确权补偿;三层以上部分的建筑面积按重置价结合成新率予以补偿。在签约协商期内达不成协议的,不予确权补偿安置面积,并按本方案本款第 4 项中“违章建筑”规定处理。

4、凡属于 2012 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日建设的无产权房屋(以村/镇年限认定为依据),可给予不超过 150 元/平方米自行搬迁补助。在签约期内签订协议并搬迁的,另给予 500 元/平方米搬迁奖励。

5. 凡属于 2016 年 7 月 1 日(含)以后建造的房屋(以村/镇年限认定为依据),视为“违章建筑”,一律不予补偿。

签约期内还达不成协议的,按本方案第四条(三)款中“特别补偿”办法执行。

(三)传统旧式木结构房屋中利用坡屋顶作为阁楼的建筑面积确权:阁楼层层高在 2.1m 以上(含 2.1m)部分的面积,按原建筑面积予以确权补偿安置;阁楼层层高在 1.2m-2.1m 之

间的部分，按原建筑面积 50%予以确权补偿安置；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，按两层计算建筑面积，但按一层计算重置价结合成新补偿费。

第四条 货币补偿安置计价标准

（一）住宅货币补偿计价方式：住宅货币补偿金额=确认的被征收房屋合法面积×【区位价 360 元/m²（碧里乡属Ⅱ级地段）+（被征收房屋重置价×被征收房屋成新率）】+单双层补助+货币奖励+搬迁奖励+其他项目（附属物）补偿金额。

（二）被征收人房前屋后硬化空地按 150 元/m²予以补偿。

（三）特别补偿方式：在签约协商期限内达不成补偿协议的，双方向房屋征收管理部门申请，由房屋征收管理部门委托具有相应资质的评估机构进行评估，并以评估结果作为依据进行补偿，不予享受各种优惠。

（四）厂房及厂区办公楼等补偿：由双方委托经征收管理部门核准、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进行补偿。

第五条 奖励办法

（一）单双层补助。在签约期限内签订协议并按期交房的，被征收房屋为一层平房的，按被征收房屋确权建筑面积另加 300 元/m²的补助；被征收房屋为两层的，按被征收房屋确权建筑面积另加 150 元/m²的补助；超过签约协商期的不予补助。

（二）搬迁奖励。凡被征收人在签约协商期限内签约并按期搬迁交房的，按被征收房屋确权建筑面积给予 300 元/m²搬迁奖励；超过签约协商期的不予奖励。

(三) 货币奖励。凡被征收人在签约协商期内签约并按期搬迁交房的, 按被征收房屋确权建筑面积给予 500 元/m² 货币奖励; 超过签约协商期的不予奖励。

第六条 房屋搬迁须知

(一) 由征收人将征收实施单位实地丈量房屋面积张榜公布供被征收人核对, 在核对公示无异议后确认征收房屋面积。

(二) 被征收人搬迁前应向水、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) 被征收人应当按规定的期限搬迁完毕, 将被征收房屋完好无损地交给征收人, 并办好封房移交手续。

(四) 被征收人在签订协议时。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。

(五) 由他人代为签约的, 应按规定提交授权委托书。

第七条 本征收方案解释权归罗源县碧里乡人民政府。

附件: 1. 被征收房屋重置价标准

2. 被征收房屋成新率评定标准

3. 二次装修项目补偿计价标准

附件 1:

被征收房屋重置价标准

类别	等级	房屋特征	重置价 (元/m ²)	备注
框架结构	一	框架结构、满堂或桩基础,五层或五层以上,钢筋砼楼屋盖,多孔砖墙,砼板架空隔热层。水泥砂浆楼、地面、内墙中级水泥砂浆粉刷,外墙贴面砖。铝合金门窗。水卫电照齐全。	1400	1. 评估标的物与表中建筑物主要特征相同或类似符合即可。 2. 本表是房屋征收等级补偿标准,在房屋评估时,根据房屋不同情况,应考虑折旧成新。
	二	框架结构、带形基础,钢筋砼楼、屋盖,框架间普通砖墙,砼板架空隔热层。水泥砂浆楼、地面、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。	1350	
	三	框架结构、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	外墙厚 24cm,钢筋砼地圈梁,毛条石基础,钢筋砼楼、屋盖,砼板架空隔热层,楼层二层或二层以上。水泥砂浆楼、地面、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。	1300	
	二	外墙厚 18cm 或 18cm 以下,毛条石基础,钢筋砼楼、屋盖,楼层三层或三层以下。水泥砂浆楼、地面、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	
	三	砖墙 18cm 以下,钢筋砼基础、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 砖墙承重,毛石基础、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,山墙搏楼,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	
简易结构		简易八子落柱。山墙搁檩,构件不规格。瓦屋面,杂料基层。水泥砂浆面,四周杂料围钉。板门扇、玻璃窗。给水电照。	500	

附件 2:

被征收房屋成新率评定标准

房屋标准	成新率	主体结构划分标准
完好	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	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。
一般损坏	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、管道不够畅通，水卫、电照管线、器具和零件有部分老化、损坏或残缺，需要进行中修或局部大修更换部分部件。

附件 3:

二次装修项目补偿计价标准

序号	项 目 名 称	单 位	补偿单价(元)
1	靠墙固定衣柜(内外贴面板,外刷油漆)	平方米	710
2	靠墙固定衣柜(外贴面板,外刷油漆)	平方米	646
3	靠墙固定衣柜(无饰面板,外刷油漆)	平方米	584
4	厨房吊柜 0.8m 高(内外贴面板)	米	307
5	厨房吊柜 0.8m 高(外贴面板,内无贴板)	米	281
6	厨房吊柜 0.8m 高(外、内无贴板,外刷油漆)	米	262
7	大理石台面厨房低柜(内外贴面板)	平方米	546
8	大理石台面厨房低柜(外贴面板,内无贴板)	平方米	514
9	大理石台面厨房低柜(外、内无贴板,外刷油漆)	平方米	501
10	书柜(内外贴面板,外刷油漆)	平方米	241
11	书柜(刷油漆)	平方米	184
12	鞋柜(内外贴面板,外刷油漆)	平方米	609
13	鞋柜(外贴面板,内无贴板,外刷油漆)	平方米	541
14	鞋柜(外、内无贴板,外刷油漆)	平方米	496
15	电器矮柜 0.8m 高(内外贴面板,外刷油漆)	米	376
16	电器矮柜 0.8m 高(外贴面板,内无贴板,外刷油漆)	米	346
17	电器矮柜 0.8m 高(内外无贴板,外刷油漆)	米	314
18	镶板木门(含油漆、五金等)(2100*900)	樘	257
19	胶合板门(含油漆、五金等)(2100*900)	樘	299
20	实木装饰门(双面贴面板、刷油漆)(2100*900)	樘	872
21	不锈钢门(2100*900)	樘	1028
22	防盗门(2100*900)	樘	985
23	铝合金门	平方米	295
24	塑钢门	平方米	265

序号	项 目 名 称	单 位	补偿单价(元)
25	卫生间成品塑钢门	平方米	133
26	地弹簧玻璃大门（带扇框）	平方米	478
27	钢管门	平方米	100
28	围墙钢大门（含油漆）	平方米	310
29	木质玻璃窗(含油漆、五金等)	平方米	184
30	铝合金推拉窗	平方米	222
31	铝合金固定窗	平方米	140
32	塑钢推拉窗	平方米	179
33	塑钢固定窗	平方米	105
34	木门窗套（贴面板、刷油漆）	平方米	121
35	木门窗套（无贴面板、刷油漆）	平方米	100
36	不锈钢材窗套	平方米	351
37	钢筋防盗网（含油漆）	平方米	78
38	钢管防盗网	平方米	122
39	不锈钢栏杆	米	172
40	铁栏杆（含油漆）	米	165
41	金钢板地面（无龙骨）	平方米	147
42	金钢板地面（带龙骨及基层）	平方米	212
43	杉木地板（含龙骨）	平方米	122
44	成品实木地板（含龙骨及基层）	平方米	373
45	大理石地面	平方米	110
46	地面地砖（800*800）	平方米	125
47	地面玻化砖（800*800）	平方米	141
48	地面地砖（400*400）	平方米	95
49	水磨石地面	平方米	64
50	玻璃马赛克地面	平方米	53
51	踢脚板硬木成品	米	10

序号	项 目 名 称	单 位	补 偿 单 价 (元)
52	陶瓷踢脚板	米	14
53	装配式塑料踢脚板	米	9
54	木墙裙	平方米	95
55	墙面瓷砖 (200*300)	平方米	73
56	内墙面水泥漆	平方米	13
57	天棚面水泥漆	平方米	13
58	PVC扣板天棚吊顶 (不含龙骨)	平方米	45
59	玻璃天棚吊顶 (含胶合板基层、不含龙骨)	平方米	103
60	方木天棚龙骨 (吊在混凝土板下或梁下) 单层楞	平方米	43
61	窗帘盒	米	61
62	大理石洗漱台	平方米	410
63	洗脸盆	个	120
64	坐式马桶	个	378
65	蹲式马桶	个	110
66	浴缸 (冷热水带喷头)	组	581
67	立式小便器	组	162
68	钢化玻璃隔断淋浴房 (含底座)	平方米	324
69	钢化玻璃隔断淋浴房 (不含底座)	平方米	244
70	卫生间玻璃镜子	平方米	87
71	普通砖砌厨房洗菜池	个	120
72	不锈钢洗菜盆	个	294
73	普通砖石水井	口	960
74	家用柴煤灶	台	240
75	砖砌围墙 (含基础及内外面水泥砂浆粉刷)	平方米	160
76	室外水泥、条石埕	平方米	60
77	外墙瓷砖	平方米	150
78	外墙石材贴装	平方米	200