

永春县人民政府办公室文件

永政办〔2023〕27号

永春县人民政府办公室关于印发《永春县探花山低效工业用地片区改造项目土地和房屋征收与补偿安置工作方案》的通知

桃城镇人民政府、县直有关单位：

经县政府同意，现将《永春县探花山低效工业用地片区改造项目土地和房屋征收与补偿安置工作方案》印发给你们，请认真组织实施。

永春县人民政府办公室

2023年4月4日

（此件主动公开）

永春县探花山低效工业用地片区改造项目 土地征收工作方案

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》《福建省征地补偿和被征地农民社会保障办法》等有关法律法规规定，为确保永春县探花山低效工业用地片区改造项目土地征收工作的顺利进行，保障被征地农民的合法权益，促进永春经济社会可持续发展，结合我县实际情况，制定土地征收工作方案。

一、原则

严格按照土地征收程序，依法、依规征收农村集体土地，妥善安排被征地农民的生产、生活。严格执行征地补偿安置标准，自觉接受人民群众监督，确保征地工作公开、公正、公平地进行。

二、征地范围

征收地块位于桃城镇榜头社区。具体范围详见用地红线图和现场界桩。

三、职责分工

县人民政府负责组织实施土地征收工作，自然资源局、农业农村局、财政局、民政局、人社局、司法局、桃城镇人民政府等单位职责分工如下：

桃城镇人民政府负责开展土地现状调查登记等前期工作，负责实施辖区内的土地征收和坟墓迁移工作，负责办理征地补偿登

记，按规定时间交付土地，解决征地矛盾、民事纠纷，协助发放征地款。

自然资源局负责土地利用规划、农转用、征收土地报批、公告，负责指导乡镇开展土地现状调查登记工作，负责相关的法律、法规的宣传、解释工作，监督征地补偿费的支付和管理。

人力资源和社会保障局负责提供就业指导、职业介绍、职业技能培训等促进就业的服务，落实被征地农民的社会保障。

民政局负责落实被征地单位困难群众的最低生活保障，配合乡镇政府做好征地区域坟墓的迁移、火化、骨灰寄存工作。

农业农村局负责被征地集体经济组织财产的分配、核销和土地承包经营权变更调整工作。

财政局负责征地补偿总费用的审核，核定征地补偿费总额。

司法局协助解决民事纠纷，保证征地工作的顺利进行。

所在村（居）委会协助做好征地动员工作，组织群众办理征地补偿登记，发放征地款，调解民事纠纷。

各相关单位必须按职责分工派员参加征地全过程工作，确保人员在岗在位。

四、征地补偿标准

（一）耕地

1. 一类区：39000 元/亩（其中青苗补偿费 1500 元/亩）
2. 二类区：37050 元/亩（其中青苗补偿费 1300 元/亩）

（二）果园和其他经济林地

1. 一类区：13880 元/亩
2. 二类区：13230 元/亩

(三) 非经济林地

1. 一类区: 8250 元/亩

2. 二类区: 7870 元/亩

(四) 未利用地

1. 一类区: 2250 元/亩

2. 二类区: 2150 元/亩

(五) 果木及地上附属物的补偿标准(抢种抢建的不予补偿):

1. 果、茶、林等补偿标准:

名称(单位)	大	中	小	苗			
荔枝(元/棵)	500	300	100	5			
龙眼(元/棵)	300	150	50	5			
红柿(元/棵)	300	150	50	5			
柑桔(元/棵)	100	70	40	5			
杂果(元/棵)	80	40	20	5			
香蕉(元/丛)	20(大)		10(小)				
丁竹(元/丛)	20(大)		10(小)				
毛、麻竹(元/支)	2						
山林(元/亩)	700						
茶园、油茶(元/亩)	2000(成规模、有管理)			700(零星)			
食用菌大棚亩(元/M ²)	95						
苗圃迁移费(元/亩)	5000						
葡萄园迁移费(元/亩)	20000						
桉树	种植时间	一年	二年	三年	四年	五年	六年及六年
	元/亩	1500	1800	2100	2600	3100	以上 3600

备注: 杂果包括枇杷、番石榴、杨梅、芒果、梨、橄榄等。

2. 坟墓迁移补偿标准

内容类别	结构	补偿标准(其中 230 元为火化费)
有主	水泥、石灰、石头、成型墓	大的 1000 元/座、中的 800 元/座、小的 600 元/座
	土墓	400 元/座
无主	坟墓、瓮金	300 元/个

3. 地上建筑物及构筑物按照评估公司的评估价给予补偿。

4. 人饮工程补偿标准

镀锌钢管		塑料管	
型号	补偿标准	型号	补偿标准
4 分	6.86 元/M	4 分	5.3 元/M
6 分	8.35 元/M	6 分	5.7 元/M
1 寸	11.5 元/M	1 寸	7.2 元/M
1.5 寸	14.36 元/M	1.2 寸	7.8 元/M
2 寸	22.1 元/M	1.5 寸	11.6 元/M
3 寸	36.8 元/M	2 寸	16 元/M
无盖蓄水池	100 元/M ³	3 寸	26 元/M
有盖蓄水池	200 元/M ³	4 寸	33 元/M
		300mm	80 元/M

在征地告知后，被征地农村集体经济组织和农户在拟征土地上抢种的青苗、苗木，抢建的建筑物、构筑物，征地时一律不予补偿。

(六) 三杆迁移补偿标准:

1. 电力杆线: 按《福建省重点项目建设领导小组办公室关于铁路、高速公路在建项目涉及电力有关问题协调会议纪要》(〔2009〕18号)精神执行,原则上原拆原迁并结合电力标准规范执行,电力部门因发展需要结合迁改提高标准部分的费用,由电力部门负担;迁改方案要经双方确认,工程造价套用相关定额、主材单价按当月发布的永春信息指导价进行编制;现场协调事宜由相关属地乡镇政府负责,青苗补偿、迁改涉及的征迁工作由电力公司负责。

2. 国防光缆: 按《福建省重点项目建设领导小组办公室关于印发〈福建省重点工程建设征地军用通信管线补偿标准〉的通知》(闽重办〔2009〕28号)执行。

3. 架空通信光缆: 6万元/公里。

4. 有线电视杆线: 5万元/公里。

5. 地下光缆及通信电缆: 15万元/公里。

6. 独立的变压器迁移: 根据功率大小补偿金额为 3~6 万元/台。

7. 自来水(污水)管道、雨水管道、成品油输送管道、天然气管道,水闸、水坝、广告牌(交通标志),市政路灯,通信基站设备、通信发射塔及配套设施等项目;按各有关行业、部门套用相关定额进行补偿,如若存在争议的部分可送具备资质的第三方审核机构进行审核,审核费用由提出方支付。

五、保障措施

1. 为了保障征地工作进行顺利进行,县政府按征地面积 1000 元/

亩拨付乡镇政府作为征地经费，按征地面积 1000 元/亩拨付县土地收购储备服务中心作为征地经费，按征地面积 220 元/亩拨付给勘测调查单位作为测量费，以上费用列入征地成本。

2. 加大监督力度，实行全程监督，确保征地补偿落实到位，防止征地过程中违法违规现象的产生。

永春县探花山低效工业用地片区改造项目 房屋征收与补偿安置工作方案

为维护被征收房屋所有权人（以下称被征收人）的合法权益，妥善做好房屋征收与补偿安置工作，制订本方案。

一、总则

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心，严格依法征收、推进和谐征收，确保永春县探花山低效工业用地片区改造项目顺利进行，促进我县国民经济和社会可持续发展。

房屋征收与补偿工作遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

（二）征收范围

地块位于永春县榜头社区，具体征收范围详见项目征收红线图。

（三）补偿方式

本项目房屋征收补偿方式为货币补偿。

（四）征收工作实行“五公开、二监督”的制度

1. 征收补偿安置的有关政策规定公开；
2. 征收安置工作程序公开；
3. 被征收人原房屋的坐落、结构、建筑面积等情况公开；
4. 被征收人征收验收时间公开；
5. 征收安置补偿情况公开；

6. 接受有关部门和群众的监督。

（五）征收实施单位

本项目由桃城镇人民政府负责实施。

二、被征收房屋权属认定原则

（一）依照法律法规和政策规定，持有不动产权证或现行有效的房屋所有权证和土地使用权证的房地产为完全产权。

（二）为照顾被征收人利益，结合本片区实际情况，被征收人虽不具有前款规定的有效证件，但在规定时限内签订协议并完成搬迁腾空的，被征收房屋具有以下权属证明之一，仍视为完全产权：

1. “土改”时，永春县人民政府颁发的《土地房产所有权证》；
2. 1986年12月31日《中华人民共和国土地管理法》实施前，公社（乡、镇人民政府）批准基建的手续；
3. 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施后至1998年12月31日修订后的《中华人民共和国土地管理法》实施前，县政府批准使用耕地、乡镇政府批准使用非耕地基建的手续；
4. 1999年1月1日修订后的《中华人民共和国土地管理法》实施后，县政府批准使用土地基建的手续；
5. 1998年12月31日前，县级土地清查手续及发票（原件）；
6. 国有土地使用权出让合同；
7. 县财政局处置国有资产（房产）的拍卖手续。

（三）同一产权的被征收房屋持有多种权属证明的，依最后取得的权属证明作为认定依据。

三、违章建筑的认定处理

(一) 违章建筑以地形图、航拍图、行政执法部门的立案记录以及相关法律法规等为依据，对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，原则上不予以补偿。

(二) 如被征收人在签约期限内签订房屋征收补偿协议并腾空房屋的，根据下列情况按相应比例给予折扣补偿，但不享受本方案规定的任何优惠和奖励。

1. 1982年4月30日永政〔1982〕289号、290号文颁布实施前建成的房屋，按房屋建筑面积的90%给予补偿。

2. 1982年5月1日永政〔1982〕289号、290号文颁布实施后至1986年12月31日《中华人民共和国土地管理法》实施前建成的房屋，按房屋建筑面积的70%给予补偿。

3. 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施后至1990年3月31日《中华人民共和国城市规划法》实施前建成的房屋，按房屋建筑面积的50%给予补偿。

4. 1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施后至2005年9月30日前建成的房屋，按房屋建筑面积的30%给予认定补偿。

上述房屋的建筑年代，参考被征收人提供的有关依据（如建材发票、工资单等）或由村（社区）委会提供证明，由安征迁工作组现场确认。被折扣掉的面积不予补偿安置，不补贴材料费，且折扣后的面积不得享受本方案规定的优惠和奖励。

(三) 2005年9月30日县城控制区控制个人建房后至2011年1月20日前国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》实施前建成的房屋，按房屋建筑面积给予适当材料费补贴（详见下表，

单位：元/m²），但不再给予任何补偿安置及其他优惠奖励。

楼面层 围护砌筑	砼梁板	粘土木瓦	彩板瓦	毛毡、水泥瓦
砖墙	400	350	250	200
简易支撑	0	140	120	90

备注：砖墙围护砌筑若无门窗、简单水卫电照的每平方米扣除 50 元。

（四）2011 年 1 月 21 日后的违章建筑，一律不予补偿安置或材料费补贴。

四、被征收房屋用途认定原则

被征收房屋的用途以房屋权属证书及权属档案的记载为准，如对被征收房屋的用途有异议的，可向房屋主管部门申请认定。

五、被征收房屋权属不明确的处理方法

被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请永春县人民政府依法作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

本条款所称的被征收房屋所有权人不明确指无产权关系证明，产权人下落不明，暂时无法证明合法所有权人或因产权关系正在诉讼的情形。

六、被征收房屋面积计算标准

根据中华人民共和国国家标准（GB/T17986、1-2000）《房产测量规范》和建设部建住房〔2002〕74 号文《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》执行，被征收房屋建筑面积原则上以房屋权属证书及权属档案的记载为准，同时结合 2005 年 10 月 1 日前地形图、航拍图以及具有测绘资质的测量单位对

房屋现状实地测量数据。考虑本县实际作如下补充：

（一）对本县常见的旧式土木结构平屋中利用坡屋顶空间作为阁楼层的建筑形式，当阁楼层与原房屋同时设计建造，其楼底高度在 2.2 米以上，阁楼最低处净高不低于 1.8 米的，按其使用面积 50% 计算建筑面积。

（二）屋面梯间层高 2.2 米（含 2.2 米）以上，风楼层高 2.2 米（含 2.2 米）以上，结构与主体同时建筑，可计算建筑面积；屋面梯间（风楼）为坡面最低处净高不低于 1.6 米的，按 50% 计算建筑面积。

（三）旧式平屋古厝的内走廊和门廊按其使用面积 100% 计算建筑面积。

七、被征收房屋、附着物和其他补偿标准

（一）被征收房屋价值由具有相应资质的房地产价格评估机构参照住建部《国有土地上房屋征收评估办法》进行评估确定。

（二）建筑物构件及二次装修补偿标准

1. 建筑物中水箱、化粪池、雨蓬、水落管、散水坡、檐口滴水线、灯具、卫生洁具等构件，以及作为装饰的女儿墙、各种装修板线等构件，不另估价，不予补偿。

2. 二次装修由房地产价格评估机构另行评估、结算。

（三）未参与评估的附着物补偿标准按附表二执行，另行结算。

（四）房屋四周垂直滴水外的空间，权属资料载明清楚的每平方米按 100 元计算补偿，无权属资料载明的按每平方米 50 元计算补偿。

(五) 搬迁补助费和停业停产损失补偿费:在规定期限内完成腾空搬迁的工业企业, 参照《关于推进城镇低效工业用地再开发促进高质量发展的实施意见(试行)》(永委〔2022〕15号)文件规定, 按照评估价格(包括土地、建筑物和地上附着物)的5%给予补贴, 作为企业的搬迁补助费和停业停产损失补偿费。

八、货币补偿

(一) 适用对象: 有合法产权, 无纠纷的被征收人。

(二) 补偿金额: 包括经房地产评估机构确定的房屋征收补偿费、空地及未参与评估的附属物的补偿费、室内二次装修补偿费和搬迁补助费。

(三) 搬迁补助费: 按照本方案规定的标准将搬迁补助费一次性发给被征收人。

(四) 结算方法:

1. 被征收房屋货币补偿金额以评估公司确定的评估价值为标准进行结算。

2. 空地及未参与评估的附属物的赔偿费、室内二次装修补偿费和搬迁补助费等, 根据该户的实际情况和可享受的优惠待遇按本方案规定的相关标准结算。

3. 被征收人签订协议并搬迁腾空房屋, 经安征迁工作组验收后, 在30日内一次性付清补偿款。

九、被征收人的户的认定

原则上按产权户认定, 但在实施征收中涉及到他人共有的产权时, 按照以人为本及尊重当地民俗习惯的原则, 被征收房屋可以按产权户与常住自然户相结合给予研究。

(一) 原房屋登记产权人已经去世的, 按《继承法》的相关规定进行继承。

(二) 原房屋登记产权人健在的, 可根据其居住在本征收区域内常住户口的情况, 按最大辈份继承人的户口本及婚姻登记情况按自然户给予确定。

十、公共建筑或企事业单位房屋

公共建筑或企事业单位房屋征收补偿原则上采用货币补偿。

十一、其他

(一) 本方案仅适用本项目区域内房屋征收与补偿安置, 不作为其他项目房屋征收与补偿的依据。

(二) 本方案自公布之日起实施。未尽事宜, 按有关法律、法规处理。

(三) 本方案涉及的土地和房屋征收事项由永春县自然资源局和永春县住房和城乡建设局负责解释。

附表一：

被征收房屋成新率评定标准

房屋标准	建筑年限	成新率 (%)	基本评定标准
完好房	5年以内	100	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。
	6-15	95-98	
	16-20	90-94	
基本完好房		85	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恢复的。
一般损坏房		70	结构一般性破坏，部分构件有损坏或变形，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、损坏或缺，需要进行中修或局部大修更换部分部件。
严重损坏房		50	房屋年久失修，结构有明显变形或损坏，屋面严重漏雨，装修严重变形、破损，油漆老化见底，设备陈旧不齐全，管道严重堵塞，水卫、电照管线、器具和零部件残缺及严重损坏，需进行大修或翻修、改建。
危险房		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。

附表二:

房屋附属物及其它构筑物补偿标准 单位: 元

项目	种类	计量单位	单价	说明	项目	种类	计量单位	单价	说明
水井	砖、机井	每口	450		炉灶	砖	个	80	
	砖、石	每米	300			瓷贴	个	100	
	水泥环	每米	280			土	个	50	
果树	荔枝	棵	大500、中300、小100		其他	水塔	立方米	200	不锈钢水塔除外
	龙眼	棵	大300、中150、小50			不锈钢水塔迁移	个	200	
	芦柑	棵	大100、中70、小40			有线电视移机	部	100	
	杂果	棵	大80、中40、小20			电话宽带移机	部	58	
	苗	棵	5			空调移机	部	100	
围墙	砖	立方米	150		临时搭盖	油毛毡木棉瓦	平方米	200	砖、土墙
	石	立方米	120			铁皮	平方米	90	简易支撑
	土	立方米	50					120	简易支撑
水池水柜	瓷贴	个	80	指厨房或浴室 内洗刷用小水池小 水柜	有权属空地	平方米	100		
	一般	个	50		无权属空地	平方米	50		
庭埕	石板	平方米	30	土地补偿 另行计算	太阳能热水器迁移	个	500		
	砖	平方米	25		有权属猪舍、厕所	平方米	300		
	水泥	平方米	30		无权属猪舍、厕所	平方米	150		
	三合土	平方米	10						
	乱石	平方米	15						
挡墙	砖石	立方米	80						

永春县人民政府办公室

2023年4月4日印发