

永春县人民政府办公室文件

永政办〔2023〕49号

永春县人民政府办公室关于印发《永春县 五里街古街景观提升项目建设房屋 征收与补偿实施方案》的通知

五里街镇人民政府，县直有关单位：

经县政府同意，现将《永春县五里街古街景观提升项目建设房屋征收与补偿实施方案》印发给你们，请认真组织实施。

永春县人民政府办公室

2023年8月7日

(此件主动公开)

永春县五里街古街景观提升项目建设 房屋征收与补偿实施方案

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，确保永春县五里街古街景观提升项目建设顺利进行，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

东至八二三中路与西安路十字路口，西至吴厝桥，南至民房，北至民房。具体征收范围详见永春县五里街古街景观提升项目建设征收红线图。

（三）补偿方式

货币补偿。

（四）征收期限

方案公布之日起至 2023 年 8 月 31 日止。

（五）征收工作实行“四公开、二监督”的制度

1. 征收与补偿有关政策规定公开；
2. 征收与补偿工作程序公开；
3. 被征收人原房屋的坐落、结构、建筑面积等情况公开；
4. 征收补偿情况公开；

5. 接受有关部门和群众的监督。

二、被征收房屋权属认定原则

(一) 依照法律法规和政策规定，持有现行有效的房屋所有权证和土地使用权证或不动产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征收协议的，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）批准建房的手续；

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建房的手续；

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建房的手续；

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重权属证明的，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）委员会提供证明，由安拆迁工作组现场确认。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、被征收房屋权属不明确的处理方法

被征收房屋所有权人不明确的，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。

五、被征收房屋建筑面积计算标准

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，同时结合房屋倒塌前政府对房屋现状采取《八二三西路危房拆除面积证明表》、《房屋拆迁测量计算表》的数据。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。

六、被征收房屋、附着物和其他补偿标准

(一) 实行货币补偿的，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建设部《国有土地上房屋征收评估办法》对房屋的价值进行评估。

(二) 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。

(三) 未参与评估的附着物补偿标准按附表二执行，另行结算。

七、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。

(三) 搬迁补助费和临时安置补助费：按照本方案规定的标准一次性发给被征收人一次搬迁补助费，同时发给 6 个月的临时安置补助费。（注：危房已拆除和现状为空地的无搬迁补助费和临时安置补助费）

八、其他

(一) 本方案仅适用于永春县五里街古街景观提升项目建设区域内房屋的征收与补偿。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。

附表一：

被征收房屋成新率评定标准

房屋标准	建筑年限 (年)	成新率 (%)	基本评定标准
完好房	5 年以内	100	结构构件完好，和设备完好，齐全完整，管道畅通，现状良好，下沉能使用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，基本完好，油漆缺乏保养，设备、管道现状基本良好，下沉能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，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。
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，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：

未参与评估部分其他项目补偿计价标准

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、石	每米	300		炉灶	砖	个	80		
	砖、机井	每口	450			瓷贴	个	100		
	水泥环	每米	280			土	个	50		
果树	荔枝	棵	大500、中300、小100		水池	一般	个	50	指厨房或浴室内洗刷用小水池小水柜	
	龙眼	棵	大300、中150、小50			瓷贴	个	80		
	芦柑	棵	大100、中70、小40		其它	水塔	立方米	200	不锈钢水塔除外	
	杂果	棵	大80、中40、小20			不锈钢水塔迁移	个	200		
	苗	棵	5			有线电视移机	部	100		
围墙	石	立方米	120		临时搭盖	电话宽带移机	部	58		
	砖	立方米	150			空调移机	部	100		
	土	立方米	50			油毛毡 木棉瓦	平方米	200	砖、土墙	
庭坪	砖石	立方米	80					90	简易支撑	
	石板	平方米	30			铁皮	平方米	120	简易支撑	
	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		
	乱石	平方米	15			太阳能热水器迁移	个	500		
	三合土	平方米	10							