

永春县人民政府办公室文件

永政办〔2025〕22号

永春县人民政府办公室关于印发《苏坑工业区三期项目建设土地和房屋征收与补偿安置工作方案》的通知

苏坑镇人民政府，县直有关单位：

经县政府同意，现将《苏坑工业区三期项目建设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
2025年5月7日



苏坑工业区三期项目建设土地征收工作方案

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国森林法》《福建省土地管理条例》和《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、规章以及《永春县人民政府关于调整征地区片综合地价标准的通知》（永政文〔2023〕80号）、《永春县人民政府关于公布永春县青苗及地上附着物补偿标准的通知》（永政规〔2024〕4号），为保障被征地农民的合法权益，促进经济社会可持续发展，确保苏坑工业区三期项目建设的顺利进行，结合我县实际情况，制定本方案。

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。依法执行补偿标准，妥善安置被征地农民的生产、生活。主动接受人民群众监督，确保征地工作公开、公正、公平。

二、征地范围

征收地块位于永春县苏坑工业园区，具体范围详见用地红线图和现场界桩。

三、职责分工

县政府负责实施土地征收工作。县自然资源局、农业农村局、林业局、财政局、民政局、人社局、司法局、苏坑人民政府、苏坑镇嵩溪村委会等单位职责分工如下：

县自然资源局负责农转用、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。

县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。

县林业局负责林地征收报批工作，协助苏坑镇人民政府处理林权纠纷。

县财政局负责筹集征地补偿资金。

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

县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。

县司法局指导镇人民调解委员会化解民事纠纷。

苏坑镇人民政府作为征地实施主体，负责开展土地现状调查登记等前期工作，负责实施的土地征收和坟墓迁移工作，负责办理征地补偿登记，负责签订土地、房屋征收补偿安置协议，解决征地矛盾、民事纠纷，协助发放征地补偿款，负责核销土地和房屋不动产权证，负责土地出让前期开发与管理，并按规定时间“净地”交付土地。

苏坑镇嵩溪村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、征地区片综合地价标准（Ⅲ级片区）

1. 耕地、农村道路、坑塘水面、沟渠、设施农用地、田坎、天然牧草地、人工牧草地：38000 元/亩。

2. 除耕地、农村道路、坑塘水面、沟渠、设施农用地、田坎、天然牧草地、人工牧草地以外的农用地：19000 元/亩。

3. 建设用地：38000 元/亩。

4. 未利用地：19000 元/亩。

五、青苗及地上附着物补偿标准

青苗及地上附着物补偿标准按照《永春县人民政府关于公布永春县青苗及地上附着物补偿标准的通知》（永政规〔2024〕4号）的规定执行。征收期间抢种抢建的不予补偿。

六、三杆迁移补偿标准

1. 电力杆线：按照《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）的规定执行，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：按照《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 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。如果存在争议，争议的部分可委托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。

七、安置小区用地征收参照本方案执行。

八、保障措施

1. 为了保障征地工作顺利进行，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发生。

苏坑工业区三期建设项目房屋征收补偿安置工作方案

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）法律依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《福建省土地管理条例》；
3. 《福建省农村村民住宅建设用地管理办法》；
4. 其他相关法律、法规和有关规定。

（二）征收补偿安置方式

1. 安置住宅建设用地。
2. 货币补偿。
3. 房票安置。

（三）征收范围：征收地块位于永春县苏坑工业园区。具体范围详见用地红线图和现场界桩。

（四）安置地点：路昌安置小区。

（五）征收实施单位：苏坑镇人民政府。

（六）“六公开、二监督”的制度：

1. 征收补偿安置的有关规定公开。
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、建筑用地等情况公开。

4. 被征收人征收验收时间、选地顺序公开。
5. 安置方式、安置地段、坐落、面积公开。
6. 征收过渡、征收安置补偿情况公开。
7. 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书，但在规定时限内签订房屋征收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种权属证明的，以最后取得的权属证明作为认定依据。

（四）征收启动公告发布后抢建的房屋及附属物，一律不予补偿和安置。公告发布前，由于历史原因，没有合法手续的房屋，本着“尊重历史，实事求是”的原则，由乡镇政府等相关部门共同认定处理。

三、被征收房屋面积计算标准

（一）建筑占地面积按建筑物外墙及阳台的垂直投影面积计算。天井、内埕不计算建筑占地面积。建筑总用地面积包括建筑占地面积、天井、内埕及周围空地面积。

（二）被征收房屋建筑面积计算，按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《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。被征收人对本方案所列价格无异议、按期签订房屋征收协议并搬迁腾空的，有下列情况的可按下述优惠办法计算征收建筑面积。

1. 建筑面积的计算以建筑物的外墙算起。阳台按 50%计算建筑面积。

2. 平屋外墙至滴水线的面积按 50%计算建筑面积。

3. 平屋的天井、内埕按 50%计算建筑面积。

4. 对于我县常见的旧式土木结构平屋中，利用坡屋顶空间作为阁楼的（与主体房屋同时建的），其楼底层高度在 2.2 米以上，阁楼最低处净高不低于 1.8 米时，阁楼按其使用面积的 50%计算建筑面积。

5. 通往屋面的风楼，其层高低于 2.2 米的，不计算建筑面积，按附属物给予补偿；层高超过 2.2 米（含 2.2 米）的，按 100% 计算建筑面积。

四、被征收房屋、附着物和其他项目补偿标准

（一）被征收房屋补偿价格由具有相应资质的房地产价格评估机构按照附表一、附表二评估确定，室内二次装修由具有相应资质的房地产价格评估机构另行评估确定。房屋附属物、构筑物和其他项目补偿标准参照附表三。

（二）实行货币补偿的，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定补偿金额。被征收土地的补偿费标准按省自然资源厅批准的征收同类土地补偿标准进行补偿，地上建筑物补偿按照本条第（一）款执行。

（三）寺、庙的地上建筑物按两倍给予补偿。

五、安置住宅建设用地的，采用“一户一宅，安置用地，就近安置，自行建设”的安置方式。

（一）被征收人的房屋拆除后还有其他住宅且人均建筑占地面积达到 15 平方米以上的，不安置住宅建设用地。

（二）被征收人在征收范围内有多处房屋、多本产权证的应当合并为一户。

（三）权属资料中记载的共有产权部分，按析产协议分解到各产权人合并后参与安置。

（四）被征收建筑占地面积达到 35 m² 以上的才能安置住宅建设用地。被征收建筑占地面积在 35 ~ 70 m²（含 70 m²）的，安置 60 m²；在 70 ~ 80 m²（含 80 m²）的，安置 70 m²；在 80 ~ 100

m²（含 100 m²）的，安置 80 m²；在 100～130 m²（含 130 m²）的，安置 100 m²；超过 130 m²的，安置 120 m²。

（五）被征收建筑占地面积在 35 m²以下的，实行货币补偿。属于住房困难户的（指户籍在征收区域内的常住人口在所在乡镇没有房屋），经申请并公示后无异议或异议不能成立的可以安置住宅用地。

（六）安置用地费用计算。

被征收房屋建筑总用地面积和安置建筑总用地面积相抵扣，抵扣部分不补差价。安置建筑总用地面积大于被征收房屋建筑总用地面积的，增加的用地按下列标准计价：增加用地面积在 10 m²（含 10 m²）以内的按 70 元/m²结算；在 10～20 m²（含 20 m²）的部分按 80 元/m²结算；在 20～30 m²（含 30 m²）的部分按 90 元/m²结算；超过 30 m²的部分按 100 元/m²结算。被征收人属民政部门认定的最低生活保障对象，可以适当减免。

（七）选地。

动迁中实行“先签订征收协议并搬迁腾空的先选地”的原则，在征收公告规定的征收期限内签订房屋征收协议并腾空搬迁完毕后，征收人发给被征收人选择安置用地的顺序号。被征收人凭顺序号的先后在指定的时间和范围内依次选地。如遇多人同时搬迁完毕、同时要求验收的，以抽签确定选地顺序。

六、货币补偿

货币补偿按照本方案的规定计算补偿费。补偿项目包括房屋补偿费、室内二次装修补偿费、附属物构筑物空地以及其他项目补偿费、搬迁补助费、临时安置补助费和房屋搬迁奖励金。

被征收人签订征收协议并搬迁腾空房屋，经验收合格后，征收人应当在 30 日内给付货币补偿费。

七、房票安置

为进一步完善房屋征收补偿安置方式，满足被征收人多元化的安置需求，有效缩短临时安置过渡时间，促进房地产市场良性循环和健康发展，鼓励被征收人选择房票安置。房票安置按照《永春县房屋征收房票安置实施方案（试行）》（永政办〔2023〕59 号）执行。

八、房屋搬迁奖励

在规定时间内提前签订协议并完成房屋搬迁的按建筑面积 150 元/m² 给予奖励，按期签订协议并完成房屋搬迁的按建筑面积 100 元/m² 奖励，逾期签订协议或未完成房屋搬迁的不予奖励。每一产权户提前搬迁奖励最高不超过 5 万元，按期搬迁奖励最高不超过 3 万元。

九、搬迁补助费和临时安置补助费

（一）搬迁补助费按建筑面积 3 元/m² 次计算。实行货币补偿的，搬迁补助费按 1 次给付；安置住宅用地和房票安置的，搬迁补助费按 2 次给付。

（二）临时安置补助费按建筑面积 4 元/m² 月计算。实行货币补偿和房票安置的，给付 6 个月的临时安置补助费；安置住宅用地的，发放起止日期从搬迁腾空房屋并经验收合格之日起至提交安置住宅建设用地之日止再一次性发放 12 个月。被征收人属民政部门认定的最低生活保障对象，临时安置补助费按规定标准的 120% 给付。

十、公共建筑和机关企事业单位房屋征收补偿原则上采用货币补偿。

十一、被征收人的建房手续由征收人协助办理，有关税费由被征收人自行负责。

十二、其他

（一）安置小区用地征收参照本方案执行。

（二）本方案自公布之日起实施。未尽事宜，按有关法律、法规和相关规定处理。

附表一：

房屋补偿标准

序号	项目	单位	补偿单价	备注
1	框架结构	元/m ²	1340	半框架结构参照框架结构
2	砖混结构	元/m ²	1090	石混结构参照砖混结构
3	砖木结构	元/m ²	870	
4	土木结构	元/m ²	670	

附表二：

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	3 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。
	4-14	95-98	
	15-20	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，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。

附表三：

未参与评估部分其他项目补偿计价标准

项目	种类	计量单位	单价（元）	说明
炉灶	砖	个	80	
	瓷贴	个	100	
	土	个	50	
水池水柜	一般	个	50	指厨房或浴室内洗刷用小水池小水柜
	瓷贴	个	80	
其他	水塔	m	200	不锈钢水塔除外
	不锈钢水塔迁移	个	200	
	有线电视移机	部	100	
	电话宽带移机	部	58	
	空调移机	部	100	
	太阳能热水器迁移	个	500	
临时搭盖	油毛毡 木棉瓦	m	200	砖、土墙
			90	简易支撑
	铁皮	m	120	简易支撑

备注：未列入事项参照《永春县人民政府关于公布永春县青苗及地上附着物补偿标准的通知》（永政规〔2024〕4号）执行。

永春县人民政府办公室

2025 年 5 月 7 日印发
