东山县大澳渔港应急服务管理中心二期项目国有土地上房屋征收与补偿安置方案

（修改意见稿）

依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》（福建省政府令第138号）及《漳州市国有土地上房屋征收与补偿规定》（漳政办规〔2022〕10号），结合本项目实际，制定本补偿方案。

第一章 基本规定

第一条 基本原则

实行阳光征收，坚持“依法依规、公开透明、以人为本、权益保障、和谐征收”的原则，坚持做到“五公开、三统一”：即征收政策公开、补偿标准公开、办事程序公开、工作人员公开、咨询渠道公开和统一征收、统一补偿、统一安置，确保征收与补偿工作做到公开、公正、公平、合理。征收补偿安置实施单位，通过电视、公示栏、宣传材料等形式，将征收补偿安置有关政策、实施方案、工作流程、征收补偿、选房顺序、安置情况等事项予以公告，主动接受监督部门、被征收房屋所有权人及社会各界人士的监督。

第二条 适用范围

本方案只适用于大澳渔港应急服务管理中心二期项目改造房屋征收范围内国有房屋及构筑物的所有权人。

本征收范围内涉及商品房、房改房、集资房、拍卖房、公建房征收参照本方案执行。

第三条 征收范围

东山县大澳渔港应急服务管理中心二期项目范围(具体以东山县大澳渔港应急服务管理中心二期项目征收范围红线图为准)。

第四条 征收人及征收期限

1.征收人：东山县人民政府

2.征收部门：东山县住房和城乡建设局，具体由东山县铜陵镇人民政府组织实施

3.征收签约期限：以征收决定公告规定的签约期限为准。

第五条 征收补偿安置方式

（一）国有及集体所有制企业实行货币补偿;

（二）私有企业实行:

1.货币补偿。

2.退城入园安置，参照《东山县人民政府关于鼓励推进企业转移入驻标准化工业园区的实施意见》(东政综规〔2024〕7号)。（1）须符合退城入园条件；（2）安置地点：临港经济产业园和海洋生物科技园。

（五）本片区房屋选择货币补偿的，必须权属清楚。有下列情况之一的，不予采取货币补偿方式:

1.被征收人与房屋承租人就解除租赁关系达不成协议的;

2.房屋产权人不明确、产权人下落不明的;

3.被征收私有房屋的共有权人对安置方式选择达不成一致意见的;

4.被征收人的房屋已设定抵押权、典权的。

第六条 征收补偿资金管理

设立征收补偿安置专项资金，独立账户，实行专款专用，接受监察机关的监督和审计部门全程审计。

第七条 被征收房屋、土地权属及面积认定原则

1.被征收人的认定：有《不动产权证》《国有土地使用证》、《房屋所有权证》《宅基地使用证》《东山县人民政府公定契》或东山县人民政府颁发的公定买卖契等权属证书以及人民法院的判决书、调解书、裁定书等有效证件和国土、房管部门开具的收件收据，以证书上登记的权利人为被征收人；没有上列权属证书以及有效证件的，经公示后，以实际使用人为被征收人，不得分户或分割转让。

2.土地使用权认定：被征收人持有效的土地使用权证、非农建设用地批准文书或土地权属来源证明材料（包括土地使用权证、房地产所有权证、宅基地使用证、公定契、公定买卖契、人民法院的判决书或裁定书、收件收据等），可视为手续完整。

3.房屋所有权认定:被征收人持有效的房屋所有权证或持有上述第2款土地使用权证明及建设工程规划许可证(工程建设许可证.建设许可执照等），可视为手续完整。

4.面积认定:按有效证明中载明的面积计算，如实际面积超过有效证明中载明面积的1.1倍以上(含1.1倍)或无法提供有效证件的，以测绘公司的测绘结果为准。

5.被征收人所提供的产权证明的地址、四至范围必须与被征收的房地产情况相符。

第二章 房屋征收补偿安置办法

第八条 征收补偿安置原则

1.凡在征收范围内的合法房屋，依照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定，按本方案征收补偿安置办法签订房屋征收补偿安置协议书。

2.如双方无法达成补偿安置协议的，可委托经法定程序确定的具有相应资质的评估机构对被征收房屋进行评估，按评估价进行补偿。双方仍无法达成补偿安置协议的，依照相关法律法规规定办理。

第九条 征收补偿安置办法

国有及集体所有制企业房屋采用货币补偿方式：实行土地、房屋、附属物、设备和二次装修分别计价，合并补偿。

1.土地补偿

（1）具备第七条规定条件的完全产权的土地

①以出让形式取得的，以该地块有效证明材料中载明的面积计算补偿款，按240元/㎡给予补偿。

②以划拨形式取得的，以该地块有效证明材料中载明的面积计算补偿款，按210元/㎡给予补偿。

（2）不具备第八条规定条件的土地和其他空杂地

由被征收人提供其相关手续证明，按土地使用面积补偿83元/㎡（即5.5万元/亩）。

2.厂房补偿

厂房含综合办公楼、厂房、车间、食堂、宿舍、仓库等。

（1）框架、混合、砖（土）木三种结构的房屋按建筑面积及结构分类结合成新率进行补偿。

①补偿单价：框架结构1500元/㎡；混合结构1400元/㎡；砖（土）木结构1300元/㎡。

②成新率取定值：建设年限10年内（含10年）按100%计；建设年限20年内（含20年）按90%计；建设年限20年以上按80%计。

③自然层高度超过3.8米的，每超过0.5米，单价标准上调100元/㎡。

（2）结构为砖（石）墙体钢屋架彩钢（或石棉瓦）屋面和纯钢结构的房屋补偿标准：

①四周墙体为砖（石）墙（含部分为砖<石>墙，部分为钢结构）：

a.跨度在12米（含12米）－18米（含18米），屋面属彩钢的按建筑面积补偿700元/㎡×成新率,属石棉瓦的按建筑面积补偿600元/㎡×成新率。

b.跨度在18米以上的,每增加3米按上述a的标准递增10%,不足1.5米的不递增。

c.跨度在12米以下6米以上的，每减少1米，按上述a的标准递减5%补偿。

②墙体屋面为轻钢结构以彩钢板为骨架，以夹芯板为围护材料的按建筑面积补偿300元/㎡×成新率。

3.设备补偿由经法定程序确定的具有相应资质的评估机构进行评估。

4.附属物和二次装修结合成新率以附表1所列价格进行补偿。

5.搬迁补助费按10元/㎡计。

6.停产、停业损失补助费

（1）征收造成持续生产经营的企业停产、停业等损失的，根据被征收建筑面积一次性按40元/㎡.月×6个月给予停产、停业损失补偿。或根据经营者近3年平均净利润确定按6个月计算,不足3年的以全部生产经营期间平均净利润确定按6个月计算，净利润根据税务部门出具的税后利润额证明材料确定。

（2）持有效证件的临时性建筑物、构筑物和简易搭盖，在征收搬迁期限内签订协议并完成搬迁腾空的，可按建筑类别结合成新率，按附表 2 标准给予补偿。

国有及集体所有制企业范围内的属没有手续的临时性建筑物、构筑物和简易搭盖在征收公告期内签订协议并完成搬迁的，按补助标准的 50%给予补助。

（3）暂时无法确认产权和其他权属不清的土地和建筑物或被征收人与承租人就解除租赁关系达不成协议情况的，征收人可就被征收人房产的有关事项向公证机关办理证据保全。

第三章 法律责任

第九条 被征收人无正当理由拒绝签订补偿协议和搬迁的，依据国家有关法律.法规和政策规定处理，但不再适用本方案优惠.奖励办法。

第十条 故意扰乱征收工作正常秩序，损坏、哄抢、盗窃财物，辱骂、殴打或妨碍征收工作人员执行公务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定处罚；构成犯罪的，由司法机关追究其刑事责任。

第十一条 征收工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊.收受贿赂的，由其所在单位或上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第四章 奖励方案

第十二条 奖励办法

私有企业房屋和集体企业房屋按期签订房屋征收补偿协议的奖励

被征收人在规定时间内签订协议并腾空的，按被征收厂房建筑面积给予150元/㎡的货币补偿奖励，占地面积给予80元/㎡的货币补偿奖励。关于“有效建筑面积”的认定：四周由实体墙组成，墙体高度不低于2.2米，顶棚由钢筋混凝土浇筑或石棉瓦搭建的，给予按期签约奖励；四周由实体墙组成，墙体高度低于2.2米，不给予按期签约奖励。

第五章 附则

第十二条 被征收人应在丈量、协商时向征收人提供以下资料:

1.经核对后的户主身份证复印件;

2.户口簿复印件;

3.土地证、房产证、建设工程规划许可证、建设许可证或其他土地房产权属来源等证件;

4.城建部门管理凭证;

5.营业场所有效工商营业执照、税务登记及纳税凭证复印件;

6.需迁移的水、电、有线电视及宽带用户凭证;

7.其他与征收补偿安置有关的材料、凭证。

第十三条 解释权

1.本实施方案未尽事宜，由该项目指挥部领导小组集体研究后实施。

2.本实施方案由东山县住房和城乡建设局负责解释。

附表：1.房屋征收装修项目补偿计价

2.临时建筑物的货币补偿金额单价表

3.产权调换建筑结构和使用年限补差表

附表 1

房屋征收装修项目补偿计价

项　目	单　价
围 墙	砖（石）围墙 180 元/㎡，土围墙 130 元/㎡，含基础。
地 面	花岗岩地板 110 元/㎡，地板砖(100×100)180 元/㎡，地板砖(80×80)110 元/㎡,木地板 180 元/㎡，釉面砖 70 元/㎡，水泥水磨 65 元/㎡，花砖 45 元/㎡，红砖 35 元/㎡，水泥埕地 40 元/㎡，垫层埕地 40 元/㎡。
天 棚	塑料扣板 75 元/㎡，胶合板.衫木板 65 元/㎡，纤维板泡塑 65 元/㎡，高级贴面板 170 元/㎡
墙 面	塑料扣板 75 元/㎡，胶合板 65 元/㎡，高级贴面板 170 元/㎡，瓷砖 58 元/㎡，条砖 58 元/㎡，贴墙纸 45 元/㎡，装饰木墙面.墙裙 160 元/㎡，水泥漆 35 元/㎡，普通漆 18 元/㎡，石门斗小的 1500 元/副.大的 2500 元/副。
水 井	双层直径 1 米及以上水泥砼管 7000 元/口，单层直径 1 米及以上水泥砼管 5000 元/口，真空井 75 元/米。
普通民用灶	普通灶 900 元/口，瓷砖贴面灶 1500 元/口，板材灶 3000 元/口，灶石 350 元/米。
普通家用水池	瓷砖贴面 350 元/个，花岗岩 550 元/个。
闭路电视移位	200 元/户
水表移户	400/户
电表移户	300/户
电话移机	100 元/部
网络移机	100 元/户
空调移机	立式 250 元/台，挂式 150 元/台
卫生洁具	蹲式便盆 250 元/套，坐式便盆 650 元/套；浴缸 1500 元/套；洗手盆（带石板）550 元/套，洗手盆 300 元/套。
防盗网	不锈钢 250 元/㎡，普通钢.铝合金 230 元/㎡，简易式普通钢 150 元/㎡，铁花 250 元/㎡。
铁 门	防盗门双面不锈钢板（带防盗锁）只计算单向面积不计双面面积 1100 元/㎡；双面铁板防盗门（带防盗锁）只计算单向面积不计双面面积 300 元/㎡;带不锈钢管防盗门(带防盗锁)350 元/㎡;镀锌管封板门 250 元/㎡,镀锌管栅门 180 元/㎡;拉闸门不锈钢 350/㎡，拉闸门铝合金 250/㎡。
楼梯扶手	不锈钢 350 元/m，高级木质 450 元/m，硬木.镀锌管 180/ m
门 窗	彩板封板 460 元/㎡，红木实木门 1500 元/㎡，塑钢 190 元/㎡，铝合金 260 元/㎡，纱窗 130 元/㎡。

附表 2

临时建筑物的货币补偿金额单价表

单位：元/㎡

临 时 建 筑 类 别	补偿单价
主架为竹（木），屋面为油毛毡	50－80
主架为钢（砖.石），屋面为石棉瓦	250－350
主架为钢屋架，屋面为彩板，墙体为砖石	250－400
墙体为砖石墙，屋面为砼，砼板受力材料为木板	400－500