西埔城区创业路两侧片区改造项目（一期）国有土地上房屋征收与补偿安置方案

（征求意见稿）

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实施办法》（漳政办规〔2022〕10号），结合本项目实际，制定本方案。

第一章 基本规定

第一条 基本原则

实行阳光和谐征收，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，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

本方案只适用于西埔城区创业路两侧片区改造项目（一期）房屋征收范围内国有土地上的房屋及构筑物的所有权人。

第三条 征收范围

具体以西埔城区创业路两侧片区改造项目（一期）征收范围红线图为准。

第四条 房屋征收主体及征收期限

1.征收主体：东山县人民政府。

2.征收部门为东山县住房和城乡建设局，具体征收与补偿工作由东山县西埔镇人民政府负责组织实施。

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）私有的住宅房屋实行:

1.货币补偿。

2.产权调换。安置地点：西埔镇汇泉小区。

（二）住宅变更为店**面等营业性用房**实行货币补偿;

（三）商住楼实行:

1.货币补偿。

2.产权调换。安置地点：西埔镇汇泉小区。

（四）国有及集体所有制企业实行货币补偿;

（五）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。

3.鼓励被征收企业在符合规划和相关要求情况下以项目招商合作开发的方式参与片区开发，具体合作开发事宜实行“一企一策”原则另行协商。

（五）私有的住宅房屋有下列情况之一的，采取产权调换方式:

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

设立征收补偿费用专项资金，独立账户，实行专款专用，接受纪检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原土地主管、房管部门开具的收件收据或者出具的审批文书，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、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、用地批文、建房用地审批表、公定契、公定买卖契、人民法院的判决书或裁定书、收件收据以及在1987年1月1日前建房现尚未翻建的房屋占地等），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，依照相关规定，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。

3.如对评估结果有异议的，依据《福建省国有土地上房屋征收评估鉴定管理办法》（闽建〔2023〕17号）文件执行。

4、房屋征收实施部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由县住建局报请县政府依照相关规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。被征收人逾期不提起诉讼，又不履行行政复议决定的，县政府依法申请人民法院强制执行。

第九条 征收补偿安置办法

一、采用货币补偿方式

（一）独立住宅，采用综合单价计算方法

1.框架结构:

房屋建设年限在10年内（含10年）按建筑面积5200元/㎡（含基底层房屋占用的土地，下同）计；在11-20年内（含20年）按建筑面积5000元/㎡计；在20-30年内（含30年)按建筑面积4800元/㎡计；30年以上按建筑面积4600元/㎡计。

2.混合结构:

房屋建设年限在10年内（含10年）按建筑面积5000元/㎡（含基底层房屋占用的土地，下同）计；在11-20年内（含20年）按建筑面积4800元/㎡计；在20-30年内（含30年）按建筑面积4600元/㎡计；30年以上按建筑面积4400元/㎡计。

3.石（砖）木、土木结构：房屋建设年限在10年内（含10年）按建筑面积4900元/㎡（含基底层房屋占用的土地，下同）计；在11-20年内（含20年）按建筑面积4700元/㎡计；在20-30年内（含30年）按建筑面积4500元/㎡计；30年以上按建筑面积4300元/㎡计。

4.结构为砖（石）墙体钢屋架彩钢（或石棉瓦）屋面和纯钢结构：屋面属彩钢的按建筑面积补偿4100元/㎡，属石棉瓦的按建筑面积补偿4000元/㎡。

5.独立式住宅按增补容积率面积×2600元/㎡计以货币补偿（选择产权调换的不享受本补偿）。

独立式住宅增补容积率面积（当以屋面梯间为该栋房屋最高层时，该屋面梯间不作自然层计算），按不同建筑层数分别增补如下：

（1）房屋建一层的，增补1.6倍底层建筑面积（按征收前有效建筑面积计算）；

（2）房屋建二层的，增补0.8倍第二层建筑面积（按征收前有效建筑面积计算）；

（3）房屋建三层及以上的，不予增补面积。

6.独立住宅的土地权属范围内的天井（空地）面积按3000元/㎡计。

7.房屋装修项目结合成新率进行估算补偿。

8.搬迁补助费按10元/㎡计。

9.临时安置补助费按12元/㎡·月×6月计。

（二）宅基地

由经法定程序确定的具有相应资质的评估机构进行评估。

（三）住宅变更为店面等营业性用房

按住宅征收与补偿安置办法进行补偿，并在原有住宅补偿价格的基础上再增加有效营业面积补偿，按4000元/㎡给予补偿。

1.店面等营业性用房及有效营业面积分三类情况进行计算。

（1）住宅用地因有商业价值变更为店面等营业性用房，持有工商管理部门核发的有效营业执照和持有税务部门核发的税务登记证且能提供税费收缴凭证的：有效营业面积按底层第一自然开间，进深10米以内（含10米）的面积为有效营业面积，进深不足10米的按实计算，超过10米的部分按住宅用途计算；

（2）住宅用地因有商业价值变更为店面等营业性用房，无法提供相关证件的，又在实际经营的营业性用房：有效营业面积按第一类的80%认定。

（3）征收造成店面等营业用房停业损失的，按有效营业面积×40元/㎡·月×6个月一次性给予补偿。

（4）征收造成家庭作坊停产.停业等损失的，根据作坊有效面积一次性按20元/㎡·月×6个月给予停产、停业损失补偿。

（四）商住楼

1.经产权机关登记的或经城市规划部门批准的商住用地的店面：一层且产权登记为店面的建筑面积，按12000元/㎡给予补偿；二层及二层以上按房屋结构参照独立式住宅补偿标准（不给予计算增补容积率的补偿）。

2.征收造成店面等营业用房停业损失的，按商服面积×40元/㎡·月×6个月一次性给予补偿。

3.房屋装修项目结合成新率进行估算补偿。

4.搬迁补助费按10元/㎡计。

5.临时安置补助费按12元/㎡·月×6月计。

（五）私有工业企业房屋

实行土地、房屋、附属物、设备和二次装修分别计价，综合考虑价值，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300元/㎡给予补偿或由经法定程序确定的具有相应资质的评估机构进行评估。

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/㎡给予补偿或由经法定程序确定的具有相应资质的评估机构进行评估。

（2）不具备第七条规定条件的土地和其他空杂地

由被征收人提供相关证明，经核定后可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墙体屋面为纯钢结构跨度在 6 米以上的按现场裁定补偿。

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.临时安置补助费按10元/㎡·月×6月计。

7.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）企业用地范围内的的临时性建筑物、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。

（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。

（六）国有及集体所有制企业房屋

实行土地、房屋、附属物、设备和二次装修分别计价，综合考虑价值，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/㎡给予补偿或由经法定程序确定的具有相应资质的评估机构进行评估。

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/㎡给予补偿或由经法定程序确定的具有相应资质的评估机构进行评估。

（2）不具备第七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，经核定后可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。

二、采用产权调换方式:

（一）独立式住宅

1.房屋建筑层数为一层的，被征收建筑面积和产权调换面积按1:1.8比例调换。

2.房屋建筑总层数为二层的，被征收建筑面积和产权调换面积按1:1.5比例调换。

3.房屋建筑总层数为三层及以上的，被征收建筑面积和产权调换面积按1:1.2比例调换。

4.建筑结构及使用年限补差根据被征收人房产证或产权测绘图载明的建筑结构进行价格差价补偿，面积按征收前有效面积乘以相应的差价进行补偿，补偿差价详见附表3。

5.房屋装修项目结合成新率进行估算补偿。

6.搬迁补助费按10元/㎡×2次计。

7.临时安置补助费按12元/㎡·月×N月（从房屋征收补偿安置协议签订并腾房之日起计，至安置房交付使用时止，暂定每年支付一次），最长不超过36个月，逾期双倍支付。

8.选择的安置房总面积（不论几套房）超过规定安置面积的，超过部分按所选房屋现行市场单价补交差价（市场单价由具备资质的评估公司出具）。

9.选择安置房面积低于规定安置面积的，该部分面积乘以5000元/m^2补足。

（一）商住楼住宅

1.房屋一层店面的，被征收建筑面积和产权调换面积按1:2.5比例调换住宅。

2.房屋二层及二层以上，被征收建筑面积和产权调换面

积按 1:1.2 比例调换。

3.建筑结构及使用年限补差根据被征收人房产证或产权测绘图载明的建筑结构进行价格差价补偿，面积按征收前有效面积乘以相应的差价进行补偿，补偿差价详见附表 3。

4.房屋装修项目结合成新率进行估算补偿。

5.搬迁补助费按 10 元/㎡×2 次计。

6.临时安置补助费按 12 元/㎡·月×N 月（从房屋征收补偿安置协议签订并腾房之日起计，至安置房交付使用时止，暂定每年支付一次），最长不超过 36 个月，逾期双倍支付。

7.选择的安置房总面积（不论几套房）超过规定安置面积的，超过部分按所选房屋现行市场单价补交差价（市场单价由具备资质的评估公司出具）。

8.选择安置房面积低于规定安置面积的，该部分面积乘以 5000 元/m^2补足。

（三）本片区私有企业房屋。

选择退城入园安置的企业，可参照《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 ）的补偿办法实施。

第三章 住宅安置楼层挑选方案

第十条 选房办法

本项目征收补偿私有住宅产权调换安置地点在西埔镇汇泉小区，在安置范围内按“先签订协议并腾房优先选房”的原则，被征收人在征收期限内签订《协议》的，由征收实施单位依次编订《协议》顺序号，被征收人凭《协议》顺序

号依次选房。多个被征收人在同一时间要求签订《协议》的，以抽签形式确定《协议》顺序号。

第十一条 安置房标准

1.钢筋混凝土框架结构。

2.室外装修：外墙立面为外墙瓷砖贴面或外墙涂料。

3.室内粗胚、厨卫墙面为砂浆打底，厨卫地面为砂浆打底防水处理。

4.给水工程管道配套至每入户第一个闸阀开关，排水工程管道配备完整，卫生洁具不配套；电气工程按设计要求配套至入户开关箱及室内预埋管完成。

5.门窗：入户门为防盗门，其他房间只预留门洞，外窗为铝合金窗。

第十二条 选房原则

选择产权调换的，以所选的安置房总面积最接近可安置面积为原则。

第十三条 房源

1.独立式住户挑选小高层房源的，以第四层为基准，每上一个楼层的增加 50 元/㎡。

2.在征收公告规定的征收期限起始日 30 天内签订协议书并于协议签订之日起 20 天内搬迁腾房的，可上调两个楼层选房源，且不用补交楼层差价。

3.安置两套或两套以上房源的，均按实际套数办理产权证，并按套数缴纳相关税费，按揭事宜以银行部门相关规定为准。

第四章 奖励方案

第十四条 住宅房屋根据被征收人及家属人员情况，分别给予奖励：

1.年龄在70周岁及以上的老人，每人一次性补助1000元。

2.残疾人可凭《中华人民共和国残疾人证》一次性领取补助费：一级残疾的2000元.二级1500元.三级1000元.四级500元。

3.烈属可凭烈属证每户一次性给予补助2000元。

以上三种情况可以累加。

第十五条 奖励办法

一、按期签订房屋征收补偿协议的奖励

根据被征收房屋建筑形态、用途情况及签约腾房时限，分别给予奖励：

1. 独立式住宅和商住楼的住宅

选择货币补偿或产权调换按规定时限签约腾房根据签约腾房时限给予奖励：

第一档：被征收人在征收公告规定的征收期限起始日30天内签订协议书并于协议签订之日起20天内搬迁腾房的，按房屋面积奖励600元/㎡；按土地面积奖励1100元/㎡。

第二档：被征收人在征收公告规定的征收期限起始日45天内签订协议书并于协议签订之日起20天内搬迁腾房的，按房屋面积奖励400元/㎡；按土地面积奖励700元/㎡。

第三档：被征收人在征收公告规定的征收期限起始日60天内签订协议书并于协议签订之日起20天内搬迁腾房的，按房屋面积奖励200元/㎡；按土地面积奖励400元/㎡。

2.店面等营业性用房和商住楼的店面

第一档：被征收人在征收公告规定的征收期限起始日 30 天内签订协议书并于协议签订之日起 20 天内搬迁腾房的，按营业有效面积的补偿价给予 8%的奖励。

第二档：被征收人在征收公告规定的征收期限起始日 45 天内签订协议书并于协议签订之日起 20 天内搬迁腾房的，按营业有效面积的补偿价给予 5%的奖励。

第三档：被征收人在征收公告规定的征收期限起始日 60 天内签订协议书并于协议签订之日起 20 天内搬迁腾房的，按营业有效面积的补偿价给予 2%的奖励。

本类奖励不得与其他奖励重复。

3.宅基地

被征收人在规定时间内签订协议的，按土地批准使用面积给予 1100 元/㎡的货币补偿奖励。

4.集体企业用房和私有企业用房

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。

二、私人住宅产权的低保户的补助

被征收人属于民政部门认定的最低生活保障对象的，在征收公告规定的征收期限起始日 30 天内签订协议书并于协议签订之日起 20 天内搬迁腾房的，每人按最低保障面积 15 ㎡/人标准予以补助购房差价 2000 元/㎡，即 30000 元/人（按征收时的有效低保证为准），逾期不予补助。

三、逾期签约腾房（交地）的，不享受奖励。

第五章 其他规定

第十六条 没有手续的住宅房屋处理办法

1.被征收人在征收公告规定的征收期限起始日 30 天内签订协议书并于协议签订之日起 20 天内搬迁腾房的，居住年限在 35 年以上（含 35 年）的，由所在社区证明，按合法房屋补偿标准的 100%予以补偿；居住年限在 20 年-35 年（含 20 年）的，由所在社区证明，按合法房屋补偿标准的 90%予以补偿；居住年限不足 20 年的，由所在社区证明，按合法房屋补偿标准的 80%予以补偿。

2.被征收人在征收公告规定的征收期限起始日 45 天内签订协议书并于协议签订之日起 20 天内搬迁腾房的，居住年限在 35 年以上（含 35 年）的，由所在社区证明，按合法房屋补偿标准的 90%予以补偿；居住年限在 20 年-35 年（含 20 年）的，由所在社区证明，按合法房屋补偿标准的 80%予以补偿；居住年限在不足 20 年的，由所在社区证明，按合法房屋补偿标准的 70%予以补偿。

第十七条 土地申请表认定补偿的处理办法

1.在 1987 年 1 月 1 日前建房现尚未翻建的建房占地经核定后按合法认定，按完整手续补偿综合单价 100%予以认定补偿。

2.1995 年前（含 1995 年），有镇级审批的土地申请表的，按完整手续补偿综合单价 90%予以认定补偿。

3.1996 年后（含 1996 年），有镇级审批的土地申请表的，按完整手续补偿综合单价 70%予以认定补偿。

4.有村级审批的土地申请表的，按完整手续补偿综合单价50%予以认定补偿。

第十八条 对部分房地产实际所有人（即被征收人）与所持有效证件产权人不相符的情况，实际所有人在征收公告规定的征收期限起始日30天内签订补偿协议并于协议签订之日起20天内完成搬迁腾房的，经法定确认手续后，直接补偿安置到实际所有人名下；逾期签订补偿协议并搬迁腾房的，应按法定程序办理相关手续、缴交相应税费后，方可补偿安置到实际所有人名下。

第六章 法律责任

第十九条 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。

第二十条 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。

第二十一条 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。

第七章 附则

第二十二条 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。

第二十三条 特别条款

1.本片区改造项目的房屋均已纳入城市规划区，所涉集体土地或者集体土地上的房屋的征收补偿标准根据《最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的规定》参照本方案执行。

2.根据《福建省实施＜国有土地上房屋征收与补偿条例＞办法》规定，我县因城市规划调整确实无法对被征收企业经营性用房实行产权调换，给予货币补偿。

第二十四条 解释权

1.本实施方案未尽事宜，由东山县西埔城区创业路两侧片区城市更新改造工作专班集体研究后实施。

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

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