

2017年云霄县金霞路(八卦山边) 和将军大道(金霞加油站边)部分 房屋征收与补偿安置实施方案

根据《中华人民共和国城乡规划法》《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》、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》《福建省人民政府办公厅关于贯彻落实〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉的通知》及有关法律法规规定，结合《云霄县城市总体规划》及本片区实际情况，制定本方案。

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（下称征收人），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（下称被征收人）及社会各界人士的监督。

第二条 适用范围

本实施方案适用于2017年云霄县金霞路段（八卦山边）和将军大道（金霞加油站边）征收红线范围内国有土地上房屋及构筑物，本片区征收范围内涉及的集体土地上的房屋征收由国土资

源管理部门依照《中华人民共和国土地管理法》相关规定办理。

第三条 征收范围

云霄县金霞路段（八卦山边）和将军大道（金霞加油站边）部分房屋（具体范围以《2017年云霄县金霞路段（八卦山边）和将军大道（金霞加油站边）房屋征收范围红线图》为准）。

第四条 征收人及征收期限

（一）征收部门：云霄县城乡规划建设局

具体由云霄县云陵镇人民政府、云霄县房屋征收中心负责组织实施。

（二）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 安置地点

被征收房屋产权调换实行就地就近安置。住宅安置地点：云霄县金霞路八卦山住宅小区安置房。店面安置地点：云霄县金霞路八卦山住宅小区安置房店面。

第六条 征收补偿安置资金管理

设立征收补偿安置专项资金，独立帐户，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 征收补偿安置方式

（一）本片区房屋征收补偿安置方式实行：1. 产权调换；2. 货币补偿。

（二）产权调换实行先签订协议并搬迁腾房的优先选房的原则。

（三）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。

第八条 被征收房屋、土地权属及应安置面积认定原则

（一）被征收人的认定：有《不动产权证书》或《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《宅基地使用证》、《云霄县人民政府公定契》或云霄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文书，以有效证书和文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，以实际所有人为被征收人，不得分户或分割转让。

（二）土地使用权认定：被征收人持有效的不动产权证、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、房屋所有权证、宅基地使用证、公定契、公定买卖契、人民法院的判决书、调解书或裁定书等），认定为手续完整。

（三）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八条二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、建设许可证执照等），认定为手续完整。

（四）应安置面积认定：按有效证明中载明的面积计算（实际面积小于有效证明中载明的面积时，按实际面积计算）。

（五）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实际状况相符。

（六）被征收房屋、土地权属及面积认定由县城乡规划建设局及县国土资源局抽调人员组成产权认定组认定，对部分手续不完整房屋或土地认定及处理办法，由产权认定组提出方案，报本片区改造建设协调小组批准执行。

第二章 房屋征收补偿安置

第九条 征收补偿安置原则

(一) 凡在征收范围内的房屋，依照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定，按本方案进行征收补偿安置，并签订房屋征收补偿安置协议书。

(二) 被征收人对本方案所列价格有异议，无法达成补偿安置协议的，可按规定程序委托具有相应资质的评估机构对被征收房屋市场价、新建安置房市场价同时进行评估，评估结果经征收当事人协商认可的，按评估结果进行补偿。双方仍有异议无法达成补偿安置协议的，按相关法律法规规定办理。

第十条 征收补偿安置办法

(一) 货币补偿

被征收人在征收公告规定的征收期限内签订协议并完成房屋搬迁腾房的，由征收人一次性付清应付的征收补偿费。

计算公式：补偿金额=土地面积×相应土地补偿单价+房屋建筑面积×房屋重置价×成新率+附属物补偿金+奖金+搬迁费。

1. 住宅用途的房屋征收补偿：实行土地、房屋、附属物分别计价，合并结算，不得分离补偿。

(1) 土地补偿

①符合第八条规定情形认定为手续完整的土地，以该地块有效证明中载明的面积计算补偿款，土地补偿单价按相应区域土地补偿价格计价（具体区域界定及相应土地补偿价格见附表二）。

②手续不完整的土地，由被征收人提供相关证明（所属村委会或社区居委会出具证明），按手续完整土地补偿标准的80%计价补偿。

（2）房屋补偿

根据房屋所有权证载明的建筑面积及结构分类按附表一的房屋重置价值结合成新率进行计价补偿。

（3）附属物按附表六标准计价补偿。

2. 沿街房屋底层店面征收补偿

（1）土地补偿按附表二的相应标准给予补偿。

（2）房屋、附属物按住宅用途的房屋征收补偿办法进行补偿。

（3）沿街房屋底层店面认定、分类及进深认定。

店面认定范围：征收红线范围内沿金霞路底层房屋及将军大道底层房屋。（具体分类见附表二）

① 手续完整店面

属“店面”认定范围，外观为店面门面结构，征收时正在作为店面经营使用，且持有工商营业执照、纳税证明的房屋，为手续完整店面。

② 手续不完整店面

属“店面”认定范围，征收时不作为店面经营使用的房屋，为手续不完整店面（手续不完整店面不予停产停业补偿）。

③ 店面进深认定

以原建筑结构临街或临主要道路第一层计算；如进深超过12米的，按12米计算。

④ 店面进深超出12米以上部分及二层以上的房屋，均按住宅用途认定。

（二）产权调换

1. 住宅用途房屋产权调换

产权调换采用被征收房屋、安置房分别作价，差额互补的原则。

（1）计算原则

被征收的住宅用途房屋先按货币补偿的办法计算补偿价值，再按下款“调换方式”和“结算办法”调换安置住宅房。

计算公式：补偿金额=土地面积×相应土地补偿单价+房屋建筑面积×房屋重置价×成新率。

（2）调换方式

①房屋产权调换的建筑面积必须以最接近安置房套型面积的原则进行选择安置房调换。计算方式：a. 以被征收房屋应安置面积按 1:1 比例进行调换，差额互补；b. 以被征收房屋补偿价值（含土地补偿）除以安置房相应安置单价折算的面积进行调换。但其附属物、奖金、搬迁费、临时安置费、停产停业补偿等价值不计入安置面积折算。被征收人可以任选以上一种方式按安置价调换安置房。安置房安置价见附表三。

②因安置房套型面积原因，被征收人选择的安置房面积超过可调换面积 10%以内（含 10%）的部分，按相应安置价结算。

③安置房面积计算：选房按图纸根据现行有关房屋面积计算规定计算，交房时按房产测绘面积结算（以上两种面积均含分摊共有建筑面积）。

（3）结算办法

被征收人选择产权调换的，应将征收补偿款全额转为安置房购房预交款（搬迁费、临时安置费、停产停业补偿、优惠补助可领取），不计利息。交房结算时，征收补偿款超过安置房购房款的，超过部分由被征收人一次性领回；少于安置房购房款的，结

欠款项在征收人通知交房时全部交清(以现款或银行按揭贷款方式交清)。

被征收人选房后必须在征收人通知结算 10 天内与征收人办理补交或结算手续,逾期不办理的,认定为自动放弃产权调换:选择一套安置房的,由征收人直接收回,转为货币补偿;选择多套的,由征收人收回结算差额最大的安置房。安置房竣工后被征收人必须在征收人通知规定时限办理交房手续并结清购房款,否则征收人不再保留被征收人所选择的安置房,转为货币补偿。

(4) 产权调换选房办法

在规定工作时间内,同时要求签订房屋征收补偿协议的,以抽签形式确定签约前后顺序。

被征收人在规定的期限内签订房屋征收补偿协议并完成房屋搬迁腾房的,由征收人发给《搬迁腾房验收证》,凭《搬迁腾房验收证》先后顺序领取安置房选房顺序号。选房顺序实行签约顺序与腾房验收顺序相结合的原则。同一天签约的,按腾房验收前后顺序领取《搬迁腾房验收证》;同一天签约且同时要求腾房验收的,按签约顺序前后进行验收,并领取《搬迁腾房验收证》,按《搬迁腾房验收证》先后顺序领取安置房选房顺序号。被征收人凭选房顺序号按顺序在规定时间内在安置区选房并办理产权调换手续,直至供选择的安置房房源选完为止。

(5) 产权调换安置套数限定及其他规定。

产权调换的建筑面积必须以最接近安置房套型面积的原则选择安置房。

①可调换安置有效建筑面积在 40 m²以内(含 40 m²)的,只可选择最小面积的安置房一套。

②可调换安置有效建筑面积在 80 m²以内（含 80 m²）的，只可选择最接近安置面积的安置房一套。因供选择的房源套型原因，所选的安置房面积不得超过可产权调换面积的 1.5 倍。

③可调换安置有效建筑面积在 80-200 m²以内（含 200 m²）的，可选择安置房二套。所选的安置房总面积不超过可产权调换面积的 1.2 倍。

④可调换安置有效建筑面积在 200-300 m²以内（含 300 m²）的，可选择安置房三套。所选的安置房总面积不超过可产权调换面积的 1.2 倍。

⑤可调换安置有效建筑面积在 300 m²以上的，可选择安置房原则上不超过四套。所选的安置房总面积不超过可产权调换面积的 1.2 倍。

⑥已分家的父子、兄弟姐妹，同一宗产权范围内的，其产权调换剩余建筑面积可调剂进入产权调换结算；不同宗产权的，可整宗赠与（含补偿款），合并进入产权调换。

⑦被征收房屋按比例产权调换后剩余的安置面积或被征收人要求低于比例调换安置房后剩余的安置面积，按货币补偿方式给予补偿。

因供选择的房源套型原因造成超过以上规定的，被征收人选择的安置房面积超过可调换面积 10%以内（含 10%）的部分，按相应安置价结算；超过可调换面积 10%以上至 20%以内（含 20%）的部分，按本方案市场价结算（安置房市场价见附表四）；超过 20%以上的部分按照选房时点的实际市场参考价结算（该实际市场参考价届时由本片区改造建设协调小组提出并报县政府批准后确定）。

2. 沿街房屋底层店面产权调换

产权调换采用被征收店面、安置店面分别作价，差额互补的原则，调换新建的安置店面。沿街房屋底层店面认定、分类及进深认定参照上列货币补偿方式；土地补偿标准具体见附表二。

(1) 计算原则

被征收店面先按货币补偿的办法计算补偿价值，再按下款“调换方式”和“结算办法”调换安置的店面。

①店面计算公式：补偿金额=土地面积×相应土地补偿单价（按店面土地补偿标准）+房屋建筑面积×房屋重置价×成新率。

②店面进深超出 12 米以上部分及二层以上的房屋计算公式：补偿金额=土地面积×相应土地补偿单价（按住宅用途房屋土地补偿标准）+房屋建筑面积×房屋重置价×成新率。

(2) 调换方式

沿街房屋底层店面产权调换原则：沿街房屋底层店面产权调换的面积按 1: 1 比例且以最接近安置店面开间面积的原则进行选择安置店面。因安置店面开间面积原因，超过应安置面积的部分，按相应的市场价结算；若不足应安置面积的部分按本方案第十条予以货币补偿或住宅用途房屋产权调换。

①本片区征收红线范围内被征收店面选择安置金霞路八卦山住宅小区安置房店面。

②金霞路八卦山住宅小区安置房店面进深十二米内安置价 2 万元/m²，市场价 2.5 万元/m²，十二米后 1.2 万元/m²。

(3) 不能认定为店面面积以及店面二层以上的房屋（不含土地补偿款）界定为住宅，按住宅用途房屋产权调换或货币补偿。

第十一条 被征收房屋重置价包含内容说明

(一)被征收房屋建筑物造价包含在附表一所示的房屋重置价值内。

(二)房屋的给排水、化粪池、卫生洁具、电气工程管线、灯具等设施,房屋的墙面、地面的贴面材料、室内外装修、门窗(包括防盗设施)、屋面防水、隔热工程等普通装修均包含在附表一所示的房屋重置价值内。

(三)被征收房屋的其他附属物,按附表六附属物补偿标准进行货币补偿。

(四)被征收房屋补偿后的建筑物及附属物材料归征收人所有。

第十二条 安置房标准

(一)钢筋混凝土框架结构。

(二)室外装修:外墙立面为外墙磁砖贴面或外墙涂料。

(三)室内分户墙面、厨卫墙面为砂浆打底,厨卫地面为砂浆打底防水处理。

(四)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。

(五)楼地面均为水泥砂浆找平。

(六)门窗:入户门为防盗门,外窗为铝合金窗。

(七)新建店面层高不超过4.5米,第二层及以上为住宅。

第三章 搬迁过渡补偿规定

第十三条 房屋搬迁过渡办法

(一)选择货币补偿的,按被征收房屋建筑面积根据附表五标准一次性发给被征收人一次搬迁费。

（二）选择产权调换的

1. 征收过渡期限：最长不超过 36 个月。

2. 搬迁过渡方式：由被征收人自行过渡，按产权调换面积（不含超可调换建筑面积部分）以附表五的标准发给临时安置费。

3. 搬迁费：按被征收房屋建筑面积根据附表五标准一次性发给被征收人二次搬迁费。

4. 临时安置费时间计算：自被征收人签订协议并完成房屋搬迁腾房之日起至征收人发出安置房交房结算通知规定时限最后一日止。属征收人的原因，造成过渡期限超出 36 个月，从逾期之日起，征收人应每月双倍付给临时安置费。征收人发出书面交房结算通知后，被征收人未按规定时限办理入户安置手续的，从交房结算通知规定时限截止日的第二个月起，征收人不再支付被征收人临时安置费。

5. 临时安置费的计发办法：签订《产权调换安置协议书》时，选择就地安置的按 36 个月计算临时安置费，每 12 个月领取一次性临时安置费，超过或不足部分在办理交房手续时按实际发生时间结算，按征收人通知规定时限办理交房结算手续的，奖励 3 个月的临时安置费给被征收人装修房屋，未按通知规定时限办理交房结算手续的不予奖励。

征收造成持续生产经营的营业性用房停产、停业补偿费，按 50 元/m²·月一次性给予 3 个月的停产、停业补偿。

家庭作坊根据其实际规模一次性给予 1000-3000 元的停产、停业补偿。

停产、停业补偿费由被征收人分配，被征收人与实际承租人有合同约定的，从其约定；没有合同约定的，原则上双方各 50%。

第四章 优惠、奖励办法

第十四条 优惠措施

被征收人在征收期限内签订协议并在协议约定的时间内搬迁腾房的：1. 年龄 70 周岁及以上的老年人，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 1000 元、二级 500 元、三级 300 元、四级 200 元；3. 烈属可凭烈属证每户一次性给予 2000 元补助；4. 五保户的征收补偿安置视其实际情况而定。

第十五条 奖励办法

（一）按期签订房屋征收补偿协议奖励

被征收人在本款所述期限内签订房屋征收补偿协议书，对其被征收的合法房屋和符合第八条规定的认定为手续完整的土地给予奖励。房屋奖金按建筑面积计算，土地奖金按产权证明中载明的面积计算，自建房奖金为房屋与土地的奖金之和，奖金在签订补偿协议书时直接计入总补偿款中，具体如下：

1. 第一档：被征收人在征收公告规定的征收期限起始日 20 天内签订协议书并于协议签订之日起 10 天内搬迁腾房并交房（地）完成的，房屋奖励 200 元/m²，土地奖励 1000 元/m²。

2. 第二档：被征收人在征收公告规定的征收期限起始日起第 21 天至 30 天内签订协议书并于协议签订之日起 10 天内搬迁腾房并交房（地）完成的，房屋奖励 200 元/m²，土地奖励 500 元/m²。

3. 逾期签约腾房（交地）的不享受该奖励。

（二）选择货币补偿奖励

被征收人选择货币补偿按以下标准给予奖励，选择产权调换

的，不享受该奖励，但产权调换剩余面积采用货币补偿的部分可按本款给予奖励。

1. 按房屋有效建筑面积奖励 200 元 / m²。

2. 住宅按房屋有效占地面积奖励 1000 元 / m²，店面按进深 12 米内有效占地面积奖励 2000 元 / m²。

3、按省、市经济工作会议、城市工作会议以及《关于化解房地产库存促进房地产市场稳定健康发展的若干意见的通知》（云政综[2016]34号）等文件精神，按房屋有效建筑面积给予一次性发放六个月的临时安置费做为货币补偿奖励。

（三）被征收人在规定的期限内签订《征收补偿协议书》并按期搬迁腾房的，征收人签发《搬迁腾房验收证》，选择产权调换的再签发《选房顺序号》。选择货币补偿的，被征收人持《搬迁腾房验收证》和《房屋征收补偿协议书》向征收人领取全额补偿款；选择产权调换的，被征收人持《搬迁腾房验收证》、《选房顺序号》、《房屋征收补偿协议书》进行选房，并办理《产权调换安置协议书》，结清差额。

（四）逾本区征收公告规定征收期限签约并搬迁的，不享受所有奖励及优惠。

第五章 其他规定

第十六条 被征收房屋原设有阁楼的，阁楼最低一侧层高在 2.2 米以下 1.5 米以上的按 150 元/m²的标准给予补偿，1.5 米以下按搁载计算。

第十七条 私人自建房墙体为石（砖、水泥预制块）材料，屋面为木板砣、铁皮（烤漆板）、石棉瓦及其他硬质材料的房屋，室内外均有标准装修，且有房屋所有权证明的分别按以下标准给

予补偿：外墙厚 240 墙的按石（砖）木结构相应的成新率的 90% 计算，120 墙的按 80% 计算；没有房屋所有权证明的一律按临时建筑以附表七的标准补偿，不计取所有奖金。

第十八条 私人自建房屋面梯间檐口高度 1.8~2.2 米（不含 2.2 米）的，按 70% 并入相应结构的建筑面积计算；小于 1.8 米、大于 1.5 米的按 50% 并入相应结构的建筑面积计算；小于 1.5 米的一律按附属物计算；私人自建房屋面梯间檐口高度 2.2 米以上（含 2.2 米）并入相应结构建筑面积计算。

第十九条 有基础没建筑物的宅基地补偿

（一）手续不完整的土地按手续完整土地补偿标准的 80% 补偿，基础按附属物的标准补偿。

（二）手续完整的土地按手续完整土地的标准补偿，基础按附属物标准补偿。

第二十条 经建设工程质量主管部门认定的危房，近期已经倒塌或拆除但未建成的，根据有效证明按原房屋建筑面积相应结构及成新率的 80% 计算补偿金额。

第二十一条 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内签订补偿协议并于协议签订之日起 10 天内完成搬迁腾房的，由司法公证组按程序予以办理产权变更确认后，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。

第二十二条 本次征收范围内的被征收人属低收入住房困难户的，可按以下方式予以安置。

（一）低收入住房困难户应同时具备的条件：

1. 家庭年收入低于县政府公布的 2015 年家庭低收入标准;
2. 家庭成员人均住房建筑面积低于 15 平方米;
3. 家庭成员间具有法定赡养或抚养关系。

(二) 安置办法:

由征收人回购尚都花园未售房源做为安置房予以安置,安置价为 2460 元/m²,安置面积为家庭成员数×15 m²/人,安置房面积超过应安置面积 10%以内(含 10%)的部分按安置价 2460 元/m²结算,选择高层建筑(带电梯)超过 10%以上部分按市场价 3700 元/m²结算,选择多层建筑(无电梯)超过 10%以上部分按市场价 3500 元/m²结算,楼层差价按尚都花园原售房方案的楼层差价计算方法结算。

(三) 安置程序

由征收签约组根据本片区被征收人实际情况提出符合条件对象名单,经云陵镇人民政府审核后报本片区改造建设协调小组批准并上墙公示 10 日无异议后执行。

第二十三条 被征收人搬迁后,必须保持被征收房屋的完整性,及时办理腾房交接手续,已补偿的建筑材料及附属物归征收人所有,不得拆除。

第二十四条 被征收人的水、电、电话、有线电视等设施在征收前的应交费用,由被征收人负责交清。

第二十五条 征收中涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹等房屋和被征收人为侨眷的,依照有关法律、法规的规定处理。

第二十六条 临时性建筑物、构筑物 and 简易搭盖,在搬迁期限内签订协议并完成房屋搬迁腾房的,可按建材质量结合成新率,按附表七标准给予补偿,以上建筑物的面积或补偿价值不纳入产权调换面积。

第二十七条 租赁纠纷未解决、无产权证明、产权人下落不明、暂时无法确认产权和其他权属不清的房地产，征收人可就被征收房地产的有关事项向公证机关办理证据保全、补偿款提存手续。

第二十八条 批建手续不完整及违法违章建设的房屋处理办法。

(一)被征收房屋属土地产权性质符合第八条规定情形但批建手续不完整的，被征收人在征收公告规定的征收期限起始日 20 天内签订补偿协议并于协议签订之日起 10 天内完成搬迁腾房的。

1. 凡征收范围内与漳州水工环地质勘查测绘院 2009 年测绘的云霄县城地区地形图相符的建筑物按合法房屋补偿标准的 100% 给予补偿；

2. 凡征收范围内与漳州水工环地质勘查测绘院 2009 年测绘的云霄县城地区地形图不相符的(即在 2009 年后改建的违章建筑)按合法房屋补偿标准的 80% 给予补偿。

(二)在不符合本方案第八条规定情形的土地上进行违法违章建设的房屋，原则上不予补偿，若被征收人积极配合房屋征收工作，在征收公告规定的征收期限起始日 20 天内签订补偿协议并于协议签订之日起 10 天内完成搬迁腾房的，可适当按以下标准给予补偿。

1. 土地补偿：按手续完整土地补偿标准的 80% 补偿，但不计取所有奖金。

2. 建筑物补偿：

(1)凡征收范围内与漳州水工环地质勘查测绘院 2009 年测绘的云霄县城地区地形图相符的建筑物按合法房屋补偿标准的

100%给予补偿。

(2)凡征收范围内与漳州水工环地质勘查测绘院 2009 年测绘的云霄县城区地形图不相符的(即在 2009 年后改建的违章建筑)按合法房屋补偿标准的 80%给予补偿。

3. 临时安置费、搬迁费,按合法房屋的补偿标准给予补偿。

4. 可按附表三的价格调换相近面积的安置房,选房面积不得超过被征收房屋面积的 10%,因供选择房源套型原因,安置房面积大于被征收房屋面积 10%(含 10%)的部分按方案市场价计算,再超部分按选房时点实际市场参考价结算(该实际市场参考价届时由本片区改造建设协调小组提出并报县政府批准后确定)。

(三)以上情形的房屋的被征收人若逾本区征收公告规定的征收期限或拒绝搬迁的,将依法强制拆除,不予补偿。

第六章 法律责任

第二十九条 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。

第三十条 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《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。

第三十一条 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

第三十二条 被征收人对房产测绘成果有异议的,应在五天内要求一次性复核并以复核结果为准。

第三十三条 被征收人应在丈量、协商时向征收人提供以下资料：

- (一) 经核对后的户主身份证复印件；
- (二) 户口簿复印件；
- (三) 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证件；
- (四) 城建部门管理凭证；
- (五) 营业场所有效工商营业执照、税务登记及纳税凭证复印件；
- (六) 需迁移的水、电、有线电视及宽带用户凭证；
- (七) 其它与征收补偿安置有关的材料、凭证。

第三十四条 本片区涉及的公建单位征收补偿安置，由县人民政府另行统一研究处理。

第三十五条 解释权

本实施方案未尽事宜，由本片区改造建设协调小组集体研究后实施。

本实施方案由云霄县城乡规划建设局负责解释。

- 附件：
- 1. 附表一 A: 私人自建房屋重置价格表
 - 2. 附表一 B: 被征收房屋装修分类表
 - 3. 附表二: 区域界定及相应土地补偿价格表
 - 4. 附表三: 安置房安置价格表
 - 5. 附表四: 安置房市场价格表
 - 6. 附表五: 搬迁费和临时安置费标准表
 - 7. 附表六: 附属项目的补偿标准
 - 8. 附表七: 临时建筑物补偿单价表

附表一 A

私人自建房屋重置价格表

单位：元/m²

结构质式	房屋重置价值					成新率取定值
	一类	二类	三类	四类	五类	
钢筋混凝土 框架结构	1530	1430	1330	1230	1130	①10年内(含10年)100%; ②20年内(含20年)90%; ③20年以上80%。
混合结构	1360	1260	1160	1060	960	
石(砖)木 结构	1020	920	820			
土木结构	970	870				
备注：1. 以上补偿价格包含建筑物、二次装修。 2. 结构是指被征收房屋的结构。						

附表一 B

被征收房屋装修分类表

结构	类别	主要特征
框架结构	一类	外墙面条砖贴面或涂料;地板为石板材、高级缸砖(80cm×80cm及以上)、木地板;内墙面为高中级粉刷、高级涂料、木质墙裙;天棚为木吊顶或高级贴板、四周贴角线、带灯座;实木门(入户门为双层防盗门),铝合金窗外加不锈钢防盗网,阳台有不锈钢防盗网;厨房、卫生间石板材(或防滑地板砖)地板,全磁砖墙面,有吊顶;卫生洁具、电气设备齐全。
	二类	外墙面条砖贴面或粉刷;地板为缸砖(50cm×50cm及以上);内墙面为涂料粉刷、磁砖墙裙;天棚涂料粉刷;入户门外加铁门,铝合金窗加铁栅、阳台有铁制防盗网;厨房、卫生间地板为防滑地板,局部磁砖墙面;卫生洁具、开关插座齐全。
	三类	外墙面为局部条砖贴面、水泥砂浆粉刷或机砖勾缝;地板为普通地板砖(含斗底砖);天棚、内墙面为普通粉刷;入户门外加铁门,门窗齐全;厨房、卫生间地板为普通地板砖,墙面为普通粉刷;卫生洁具、开关插座齐全。
	四类	外墙面无装修,地板为水泥砂浆找平;天棚、内墙面为白灰抹平(无涂料);门窗齐全;厨房、卫生间地板为水泥砂浆找平、墙面为白灰抹平;水电具备。
	五类	只完成主体工程并填充内外墙,门窗不全,卫生洁具、开关插座不齐全。
混合结构	一类	外墙面条砖贴面或涂料;地板为石板材、高级缸砖(80cm×80cm及以上)、木地板;内墙面为高中级粉刷、高级涂料、木质墙裙;天棚为木吊顶或高级贴板、四周贴角线、带灯座;实木门(入户门为双层防盗门),铝合金窗外加不锈钢防盗网,阳台有不锈钢防盗网;厨房、卫生间石板材(或防滑地板砖)地板,全磁砖墙面,有吊顶;卫生洁具、电气设备齐全。

混合结构	二类	外墙面条砖贴面或涂料；地板为缸砖（50cm×50cm及以上）；内墙面为涂料粉刷、磁砖墙裙；天棚涂料粉刷；入户门外加铁门，铝合金窗加铁栅、阳台有铁制防盗网；厨房、卫生间地板为防滑地板，局部磁砖墙面；卫生洁具、开关插座齐全。
	三类	外墙面为局部条砖贴面、水泥砂浆粉刷或机砖勾缝；地板为普通地板砖（含斗底砖）；天棚、内墙面为普通粉刷；入户门外加铁门，门窗齐全；厨房、卫生间地板为普通地板砖，墙面为普通粉刷；卫生洁具、开关插座齐全。
	四类	外墙面无装修，地板为水泥砂浆找平；天棚、内墙面为白灰抹平（无涂料）；门窗齐全；厨房、卫生间地板为水泥砂浆找平、墙面为白灰抹平；水电具备。
	五类	只完成主体工程并填充内外墙，门窗不全，卫生洁具、开关插座不齐全。
石木结构	一类	外墙面条砖贴面、清水砖或涂料；地板为普通缸砖、木地板；内墙面为普通粉刷（含涂料）；天棚为吊顶；入户门外加铁门，铝合金窗外加不锈钢或铁制防盗网，阳台有防盗网；厨房、卫生间地板为普通地板砖或水泥地面；局部磁砖或水泥墙面，吊顶；卫生洁具、开关插座齐全。
	二类	外墙面局部条砖贴面、水泥砂浆粉刷或无粉刷，地板为水泥砂浆，内墙无粉刷，门窗齐全，水电具备。
	三类	只完成土建工程，门窗不全，内外墙面无粉刷、打底。
土木结构	一类	内外墙有粉刷，梁柱用材较好，门窗齐全，水电具备。
	二类	外墙无粉刷，结构简单。
备注		主要特征中有两项条件不具备的，套用类别下调一档。

附表二

区域界定及相应土地补偿价格表

名 称	范 围	土地补偿 单价(元/ m ²)
将军大道(金霞路加油站边)店面	征收红线范围内将军大道(金霞路加油站边)底层房屋(进深十二米内)	22000
金霞路店面	征收红线范围内金霞路底层房屋(进深十二米内)	20000
将军大道(金霞路加油站边)房屋及土地	征收红线范围内将军大道(金霞路加油站边)底层房屋(进深十二米外)	4500
其他房屋及土地	征收红线范围内除上述区域外所有房屋及土地	3500

备注：金霞路店面涉及到集体土地的土地补偿单价按19200元/m²计算。

附表三

安置房安置价格表

单位：元/m²

地点	结构质式	二层	三层	四层	五层	六层	备注
就地就近	框架	3600	3600	3600	3600	3600	七层以上（含七层）按每层每平方米增加40元累进

就地就近安置房地点：云霄县金霞路八卦山住宅小区安置房。

附表四

安置房市场价格表

单位：元/m²

地点	结构质式	二层	三层	四层	五层	六层	备注
就地就近	框架	4600	4600	4600	4600	4600	七层以上（含七层）按每层每平方米增加40元累计

就地就近安置房地点：云霄县金霞路八卦山住宅小区安置房。

附表五

搬迁费和临时安置费标准表

项目	搬迁费 (元/m ² ·次)			临时安置费 (元/m ² ·月)
	住宅	营业性用房	工厂仓库办公场所	8
	4	4	4	

备注：搬迁费不足 300 元/次，按 300 元计。

附表六

附属项目的补偿标准

序号	项 目	规 格	单 位	价格 (元)	
1	饮水井	深 5-6M、口径 0.6-0.7M 砖石砌	口	800	
2	土井		口	150	
3	家庭小水塔		个	250	
4	家庭化粪池		个	300	
5	围 墙	有证	24 墙	m ²	100
			18 墙	m ²	80
			12 墙	m ²	60
		无办证	24 墙	m ²	50
			18 墙	m ²	40
			12 墙	m ²	30
6	埕	砖埕	m ²	40	
		水泥埕	m ²	45	
		石埕	m ²	50	
7	单纯房屋基础	混凝土圈梁基础	m ²	160	
		条石砌体基础	m ²	90	
8	牛、猪、鸭舍柴火房、 厕所及简易搭盖	混凝土(石)板、沼气池	m ²	130	
		砖(石)木	m ²	90	
		竹架油毡、无顶盖厕所	m ²	50	
		其它无顶盖	m ²	25	
9	阁载	高度 1.5 米以下	m ²	50	
10	炉灶(指室外单独建造)	土	个	150	
		砖	个	250	
		瓷砖	个	350	
11	浴室	指室外单独建造	m ²	600	
	柴间	室外搭设 2.2 米以下	m ²	300	
12	闭路电视		户	300	
13	电话		户	158	
14	宽带网		户	400	
15	天井庭院等空地	有合法手续	m ²	92	
		无合法手续	m ²	0	

备注：水、电移户费用 1000 元/户。

附表七

临时建筑物补偿单价表

单位：元/m²

临时建筑类别	补偿单价
主架为竹（木），屋面为油毛毡	80
墙体为彩钢或砖（石、水泥预制块），屋面为石棉瓦	150
墙体为砖（石、水泥预制块），屋面为彩板	180
墙体为砖（石、水泥预制块），屋面为木板砣	180
铁皮车棚、石棉瓦车棚	60
备注：建筑物的面积为外墙（柱）间尺寸的水平投影面积	

抄送：县委办、县纪委办。

县人大办、县政协办。

云霄县人民政府办公室

2017年9月29日印发