南政办〔2023〕37号

南安市人民政府办公室关于印发南安市

石井镇南石高速出口片区改造提升

建设项目土地和房屋征收补偿

实施方案的通知

石井镇人民政府，市直有关单位：

为确保南安市石井镇南石高速出口片区改造提升建设项目土地房屋征收工作顺利实施，市政府制定了《南安市石井镇南石高速出口片区改造提升建设项目土地和房屋征收补偿实施方案》，经市政府研究同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

 南安市人民政府办公室

2023年8月29日

（此件主动公开）

南安市石井镇南石高速出口片区改造

提升建设项目土地和房屋

征收补偿实施方案

为维护公共利益，积极稳妥推进土地、房屋征收补偿工作，保障被征收人的合法权益，根据相关法律、法规规定，结合本区域内的实际情况，制定本方案。

一、基本原则

坚持“依法依规、公正公开、保障权益”原则，接受被征收人及社会各界人士的监督。

二、征收范围及补偿方式

（一）征收范围涉及石井镇林柄村、古山村、营前村、和美村，具体以征收红线图为准。

（二）实行货币补偿、产权调换、货币补偿与产权调换相结合。

三、签约期限

以南安市人民政府公告时间为准。

四、用途认定

土地性质、房屋用途以现行有效的《土地使用证》和《房屋所有权证》、《不动产权证书》登记的用途或市政府、自然资源部门签发的合法有效文件为依据。未登记建筑物或构筑物的用途，由征收人根据建筑结构、构造特征、历史沿革、使用情况等因素综合认定。

五、面积计算

被征收房屋面积（含公摊）由房地产测量单位根据房地产测绘技术规范测量确定。

六、私人自建住宅补偿安置及集体土地征收补偿

私人自建住宅、集体土地补偿安置按照《南安市人民政府办公室关于印发石井镇征收集体土地及集体土地上房屋补偿安置工作补充实施方案的通知》（南政办〔2021〕75号）执行。

七、工业用房补偿

工业用房被征收土地、房屋，原则上实行货币补偿，不予安置，被征收企业自行解决安置。

（一）认定和处理办法

1．已登记工业用房的认定和处理办法

指持有有效工业用途《土地使用证》《房屋所有权证》或《不动产权证书》的工业用房、仓库及其他配套用房，按其产权登记面积计算补偿。

2．未登记工业用房的认定和处理办法

指未持有有效工业用途《土地使用证》或《房屋所有权证》《不动产权证书》的工业用房，但实际持有工商营业执照并依法纳税，征收范围公告发布时仍在生产经营的工业用房、仓库、其他配套用房，按实际建筑面积计算补偿。

（二）补偿计算

按经认定的土地、工业用房面积，实行土地、房屋分开计算、合并结算。计算方式：

总补偿金额=土地补偿款+工业用房补偿款+其他补偿款

1．土地补偿款=土地补偿标准×土地可补偿面积

2．工业用房补偿款=工业用房补偿标准×工业用房建筑面积

3．其他补偿款=搬迁补助费+停产停业补助费+附属物补偿款+奖励金+装修补偿款（如有）

（三）补偿标准

1．土地补偿标准

（1）有审批手续的土地，经批准的工业用地按石井镇一级区现行基准地价标准进行补偿，不做年限修正。

（2）对于未审批登记，但在2014年1月28日（含）前实际生产的企业用地，在规定期限内签约并腾空封厂交地的，可根据其实际使用土地面积，按石井镇一级区现行工业用地基准地价的70%给予补偿，不做年限修正；超过规定期限签约或在规定期限内签约但未按期腾空封厂交地的，以及2014年1月28日后进行生产的企业用地，均按区片综合地价给予补偿。

2．工业用房补偿标准

属用于工业生产的厂房和用于物资储备、中转的仓库补偿，按下列标准进行计算。

|  |
| --- |
| **工业用房补偿标准**单位：元/平方米 |
|  **建筑结构****装修等级** | **框架** | **砖混、石混** | **砖木、石木、石** | **土木** | **钢结构** |
| 较好 | 1316 | 1196 | 816 | 766 | 707 |
| 一般 | 1166 | 1066 | 666 | 616 | 607 |
| 主体无装修 | 966 | 916 | 566 | 516 | 407 |
| 备注：1．钢结构的认定标准：承重柱应是混凝土柱或工字钢立柱，机砖或空心码围护墙，屋面为彩钢板，由钢梁、拉条、檩条等组成完整的钢结构屋面体系。竖向承重：混凝土柱、工字钢（H型钢）立柱。围护墙：机砖、空心砖、彩钢板。屋面体系：彩钢板、钢梁等。钢结构等级的认定标准：较好：1）承重柱、围护墙、屋面体系能同时满足钢结构认定标准；2）使用正常，外观无变形，防锈漆无锈蚀或少许锈蚀现象，整体外观较新。一般：1）承重柱能满足钢结构认定标准，围护墙、屋面体系其中之一能满足钢结构认定标准2）使用正常，外观有少许明显变形，但不影响安全使用，防锈漆出现锈蚀现象，整体外观一般。较差：1） 承重柱、围护墙、屋面体系仅满足其中一项；2）使用正常，外观有多处明显变形，防锈漆出现多处锈蚀现象，整体外观较差；3）未正常使用，基本无人维护保养。临时搭盖的认定标准：承重柱：钢管柱、铁支架围护墙：四周砖墙体、铁皮围护、方石、无围护屋面体系：角铁屋架、承重架为轻型构架2．框架结构的认定标准：由许多混凝土柱、混凝土梁和混凝土板共同组成的框架来承受房屋全部荷载的结构。竖向承重：钢筋混凝土柱横向承重：钢筋混凝土梁、钢筋混凝土楼板3．砖混（石混）结构的认定标准：由钢筋混凝土楼板和砖砌（石砌）墙体组成的承受房屋全部荷载的结构。竖向承重：承重砖、石块横向承重：钢筋混凝土梁、钢筋混凝土楼板4．土木结构的认定标准：由竹条代替钢筋，粘土（有的还会加混稻草）代替混凝土加以夯实做成的房屋墙体，以木头为梁，以瓦或是干草为盖的一种建筑形式的各种房屋。竖向承重：竹条+粘土横向承重：木头屋盖：瓦、干草5．砖木、石木结构的认定标准：由砖（石）砌体和木制构件承受房屋荷载的建筑结构。竖向承重：砖、石横向承重：木头屋盖：瓦、干草6．石结构的认定标准：由石头砌体承受房屋荷载的建筑结构。竖向承重：石头砌块横向承重：石头砌块屋盖：石板7．钢结构厂房层高超过13米的，超过部分，按房屋补偿价增加 5%给予补偿{公式：（（实际高度-13米）x5%）x补偿单价）}。层高计算从室内地面至檐口计算高度。8．框架、砖混、石混、砖木、石木、石结构厂房层高超过4米的，超过部分，按房屋补偿价增加5%给予补偿{公式：（（实际高度-4米）x5%）x补偿单价）}。层高计算从室内地面至檐口计算高度。9．对于基础、墙体都是框架或混合结构的，而顶棚是彩钢结构的，按照框架或混合结构标准与钢结构标准的平均值给予补偿。 |

3．其他补偿标准

（1）利用已批准的工业用地建设办公楼、展厅、住宅、员工宿舍等，主体结构按工业用房补偿标准相应等级（扣除室内装修50～100元/平方米）给予补偿；

（2）工业用房局部面积装修为办公楼、展厅、住宅、员工宿舍等，其装修补偿价参照南政办〔2021〕75号文件相应档次住宅装修标准结合成新率给予增加补偿；

（3）本实施方案未明确的工业用地范围内其他构筑物、隐蔽工程的补偿标准，可视实际情况由具有相应资质的价格评估机构进行评估确定，按评估结果给予补偿。

（4）2014年1月29日后抢建的工业用房，根据《南安市违法占地、违法建设认定及分类处置的指导意见》（南委办发〔2016〕11号）规定执行；

（5）对本实施方案规定的征收补偿标准有异议的，由依法选定的评估机构进行评估确定补偿，不享受本实施方案有关的补助、奖励、照顾、保障措施。

（四）搬迁过渡办法

1．搬迁补助费

（1）根据审查认定的工业用房面积，按6元/平方米的补助标准计算一次。

（2）对于机械设备、设施的搬迁，按附件1执行。对于机械设备设施的搬迁，搬迁补助费确实不足、需超补助标准的，由被征收企业提出申请，经现场踏勘、调查核实后，由具有相应资质的评估机构进行评估确定搬迁补助费，按评估结果对增加的部分给予提高补助标准。但办公设备、存货、可移动的设备及建筑物固有的水电、通风、消防等设备，不能纳入大型机械设备设施评估。

（3）大型机械设备设施的补偿标准，由被征收企业提出申请，经现场踏勘、调查核实后，由依法选定的评估机构进行评估确定，按评估结果给予补偿。

2．停产停业补助

对工业用房，征收范围公告发布时仍在生产经营的，一次性按12元/平方米·月的补助标准，给予12个月停产停业补助。征收范围公告发布时未生产经营的，不予发放停产停业补助费用。

（五）按期签约奖励金

被征收人在规定期限内签订协议并腾空房屋交付验收的，按审查认定的工业用房面积一次性给予200元/平方米按期签约奖励金。

八、其他部分

（一）其他类别房屋的补偿安置

搭盖、房屋附属物、地上附着物及农业生产配套设施，分别按附件2、附件3、附件4、附件5标准进行计算，给予货币补偿。

本实施方案未规定事项由依法选定的评估机构进行评估。

（二）行政事业单位和国有企业的补偿安置

行政、事业单位和国有企业（除区域内需配套的小学、幼儿园外）原则上实行货币补偿，不予安置。

（三）坟墓迁移的补偿

吉葬850元/座、凶葬1000元/座。

明清古墓：清朝古墓10000元/座，明朝古墓15000元/座；墓主后裔应提供相应的证明依据，如墓碑铭记、族谱或相应的辈份证明材料，足以证明祖墓的所处年代，由村镇两级共同确认后按相应的标准补偿，否则按原规定标准补偿征收。

（四）其他规定

被征收土地房屋存在租赁关系或抵押的，由被征收人自行处理。

九、附则

（一）对本方案所列房屋补偿标准有异议的，可由依法选定的评估机构对被征收房屋价值进行分户评估，评估结果作为补偿依据（选择分户评估的不得再按本方案规定标准补偿），且不享受本实施方案规定的优惠、补助、奖励、保障措施。

被征收人或者房屋征收部门对房屋评估价值有异议的，可以自收到估价报告之日起10日内向原房地产价格评估机构申请复核。对复核结果仍有异议的，可以自收到复核结果10日内向泉州市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

（二）被征收人如未在规定的期限内签订协议并搬迁腾空房屋的，不享受本实施方案有关的优惠、补助、奖励、保障措施。

（三）本实施方案未明确的其他特殊情形，由所属征收组现场踏勘、调查核实后，根据实际情况提出初步处理意见，报南安市石井镇南石高速出口片区改造提升建设指挥部研究，指挥部参考市指导意见确定处理意见后组织实施，产生的费用纳入征收费用。

（四）本方案由石井镇人民政府组织实施征收补偿具体工作。

（五）本实施方案由南安市石井镇南石高速出口片区改造提升建设指挥部负责解释，可根据本方案制定实施细则。未尽事宜，按相关法律、法规的规定执行。

附件：1．企业机械设备搬迁费和附属设施补偿标准

2．搭盖补偿表

3．房屋附属物补偿表

4．地上附着物补偿表

5．农业生产配套设施补偿表

附件1

企业机械设备搬迁费和附属设施补偿标准

|  |  |
| --- | --- |
| 设备规格 | 补助单价 |
| 2吨以下 | 1000元/台 |
| 行车（含相关轨道、线槽等） | 3吨 | 15000元/台 |
| 5吨 | 20000元/台 |
| 10吨 | 30000元/台 |
| 16吨 | 40000元/台 |
| 20吨 | 50000元/台 |
| 龙门行吊（含相关轨道、机座基础） | 100000元/台 |

说明：

一、机座补偿：650元/m3。

二、机械设备搬迁费：小型400元/台；中型700元/台；大型1200元/台。特殊设备或特大型设备搬迁费由中介进行评估，作个案处理。

三、荒料场搬迁费：方料石50元/立方米，板材1元/平方米。

四、企业冷却池上面的搭盖按棚给予补偿。属于铜排架而且四面封闭的，每平方米补偿120元；无封闭的，每平方补偿90元。竹毛毡有封闭的，每平方补偿100元；无封闭的，每平方补偿70元。但不给予奖励金、停产停业补助费和搬迁费。

五、无盖的沉淀池补偿标准：212元/立方米；砼盖的沉淀池补偿标准：310元/立方米。

六、特殊设备搬迁补偿：压泥机（含基础）0.3万元；靖袥、科达（16头以上）磨机（含基础）0.5万元；大理石排锯及荒料车、摆渡车等配套设施（含地下基础）12万元；花岗岩排（砂）锯及荒料车、摆渡车等配套设施（含地下基础）12万元；污水处理灌（个）0.4万元。

附件2

搭盖补偿表

单位：元/平方米

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **类别** | **补偿单价** |
| 1 | 主架为竹（木），屋面为油毛毡（木棉瓦），没有墙体 | 30-90 |
| 2 | 墙体为机砖（空心砖）、油毛毡（木棉瓦）围护，木屋架，屋面为油毛毡（木棉瓦） | 90-130 |
| 3 | 墙体为机砖（空心砖），角铁屋架，屋面为油毛毡（木棉瓦） | 130-180 |
| 4 | 铁支架，角铁屋架，屋面为彩钢板、无围护的或：墙体为机砖（空心砖），木屋架,屋面为彩钢板的 | 180-220 |
| 5 | 墙体为机砖（空心砖），角铁屋架，钢屋面 | 220-300 |
| 6 | 四周砖墙体或铁皮围护或方石，钢屋面或石棉瓦或砖瓦。屋架及承重架为轻型构架，层高4米以下。层高超过4米的，超过部分，按搭盖补偿价增加5%给予补偿｛公式：〔（实际高度-4米）×5%）×补偿单价〕｝。层高计算从室内地面至檐口计算高度。 | 300-400 |
| 7 | 活动板房 | 300 |
| 8 | 钢结构大棚 | 50 |
| 备注：本表中的补偿单价区间值为新旧程度及实际状况的调整幅度。 |

附件3

房屋附属物补偿表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | **种类** | **计算****单位** | **单价（元）** | **说　明** |
| 民用井 | 条石 | 立方米 | 250-300 |  |
| 砖 | 立方米 | 200-250 |  |
| 乱石 | 立方米 | 180-250 |  |
| 土井 | 立方米 | 100-150 |  |
| 水泥墙 | 立方米 | 150-200 |  |
| 废井 | 口 | 200-500 |  |
| 机井 | 米 | 180 |  |
| 风楼 |  | 平方米 | 300-350 | 和房屋同时建设的、层高<2.2米 |
| 阁楼 |  | 平方米 | 150-200 |
| 厕所 | 茅 厕 | 间 | 600 | 室外 |
| 三化厕 | 个 | 3000 | 适用民宅 |
| 公 厕 | 平方米 | 500 | 室外 |
| 蹲 位 | 个 | 100 | 室外 |
| 坐 盆 | 个 | 200 | 室外 |
| 埕院 | 石板 | 平方米 | 80-100 | 根据石板材质进行调整 |
| 砖 | 平方米 | 80-100 | 根据实际用料进行调整 |
| 水泥 | 平方米 | 50-80 | 根据水泥用料情况进行调整 |
| 混凝土 | 平方米 | 100 | 面板厚20厘米以上 |
| 门 | 电动门 | 平方米 | 600 | 室外围墙全封闭，其中电机每台补偿1200元 |
| 不锈钢门 | 平方米 | 600 |
| 镀锌板门 | 平方米 | 260 |
| 围墙 | 土 | 立方米 | 25-35 | 裸石浆砌，可根据表层实际装饰调整；女儿墙参照此标准 |
| 砖石混 | 立方米 | 80 |
| 空心砖 | 立方米 | 150-200 |
| 乱石 | 立方米 | 150-180 |
| 条石 | 立方米 | 250-300 |
| 砖 | 立方米 | 320-380 |
| 挡土墙 | 乱毛石 | 立方米 | 70 |  |
| 条石 | 立方米 | 200-250 |  |
| 混凝土 | 立方米 | 380 |  |
| 炉灶 | 土 | 个 | 200 | 按炉口计补偿 |
| 砖 | 个 | 250-350 | 分别有带烟囱的双连灶、无烟囱双连灶、单口灶等 |
| 磁贴 | 个 | 400-500 | 按炉口计补偿 |
| 水池水柜 | 抹水泥砖 | 个 | 80-100 | 指厨房或浴室内洗涮用小水池小水柜或室外搭设 |
| 砖贴磁贴 | 个 | 100-150 |
| 牲畜用房 |  | 平方米 | 30-50 | 指室外猪、牛、鸡、羊舍等 |
| 水塔 | 普 通 | 个 | 400-600 |  |
| 不锈钢 | 个 | 500-800 |  |
| 砖混 | 个 | 800 | 3吨以下 |
| 砖混 | 个 | 1300 | 4-6吨 |
| 混凝土 | 个 | 1300 | 小3吨及以下 |
| 混凝土 | 个 | 1800 | 中6吨以下 |
| 混凝土 | 个 | 2800 | 大6-10吨 |
| 混凝土 | 立方米 | 300 | 10吨以上 |
| 浴室 |  | 间 | 500-800 | 是指室外另行独立盖 |
| 路灯 |  | 杆 | 300 | 庭院或露台照明的路灯，一股为5个灯头，钢管为Ф80 |
| 电话移机 |  | 部 | 150 | 应提供电信部门的相应发票或证明材料 |
| 宽带移机 |  | 部 | 200 |
| 有线电视 |  | 部 | 800 | 应提供广电部门的相应发票或证明材料 |
| 数字电视 |  | 部 | 200 |  |
| 变压器 | 按功率大小（含线长）给予评估补偿。 |
| 单相电 |  | 部 | 300 | 应提供供电所相应的发票或证明材料 |
| 三相电 | 20A | 部 | 1520 |
| 40A | 部 | 3040 |
| 60A | 部 | 4560 |
| 空调移机 | 挂机 | 台 | 320 | 指移机费用 |
| 柜机 | 台 | 450 | 指移机费用 |
| 热水器 | 太阳能 | 台 | 200 | 指移机费用 |
| 油烟机 |  | 台 | 50 | 指移机费用 |
| 自来水开户费 |  | 户 | 1300 |  |
| 视频监控迁移费 |  | 个 | 300 | 按实际使用监控探头数量计算 |
| 基础 | 乱石 | 平方米 | 80 | 房屋只建至基础尚未建设上部主体 |
| 条石 | 平方米 | 120 |
| 钢筋砼 | 平方米 | 180 |
| 地下基桩 | 平方米 | 200-250 | 钢筋混凝土预制桩或灌注桩 |
| 室外楼梯（铁） |  | 台阶 | 80 | 不锈钢参照此标准 |
| 天然气开户 |  |  |  | 以天然气公司开户相应的发票或证明材料进行补偿 |
| 电梯 |  |  |  | 由具有相应资质的评估机构进行评估确定 |
| 光伏设备 |  |  |  | 按相应的发票或证明材料补偿 |
| **注：**本表中的补偿单价区间值为新旧程度及实际状况的调整幅度。 |

附件4

地上附着物补偿表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 果树类型 | 胸径（厘米） | 单位 | 补偿 | 备注 |
| 价格（元） |
| 龙眼、荔枝 | 20以上 | 株 | 950 | 每亩控制在25株以内，每亩超过25株的，不予计算株数，统一按7000元/亩进行计算 |
| 15-20（不含） | 株 | 800 |
| 10-15（不含） | 株 | 600 |
| 5-10（不含） | 株 | 400 |
| 5以下 | 株 | 200 |
| 苗 | 株 | 100 |
| 橄榄、杨梅、芒果、柿子 | 盛产果 | 株 | 400 |
| 初产果 | 株 | 250 |
| 未产国 | 株 | 100 |
| 芦柑 | 盛产果 | 株 | 150 |  |
| 初产果 | 株 | 100 |
| 未产果 | 株 | 50 |
| 菠萝蜜 |  | 株 | 400 |  |
| 杂果 |  | 株 | 50 |  |
| 果苗 |  | 株 | 10 |  |
| 材林 | 幼林 | 亩 | 500 |  |
| 中龄林 | 亩 | 700 |  |
| 成熟林 | 亩 | 1000 |  |
| 竹林和其他非经济林 |  | 亩 | 500 |  |
| 花木迁移、苗圃 | 盆栽 | 亩 | 3000 | ①40公分以上（含40公分）500元/株，②每亩控制在25株以内 |
| 苗栽 | 亩 | 7000 |
| 其他青苗 |  |  |  | 按耕地年产值补偿 |
| 备注：1.征收预公告发布后抢栽、抢种的，不予补偿； 2.胸径从离地面一米的位置量算； 3.果苗是指已移植到园地或山地上定植果苗。其中水田和旱地补偿费已计算青苗和地上附着物补偿费，不再清点地上附着物，其他地类地上附着物补偿费按本表标准清点补偿。 |

附件5

农业生产配套设施补偿表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 品种 | 规格 | 单位 | 补偿价（元） | 备注 |
| 鱼池、鱼塘养殖 |  | 亩 | 2640 | 包括养殖生产补偿，小型养殖工具，过道栈道等与生产直接相关的费用 |
| 垂钓型鱼池、鱼塘养殖设施设备 |  | 亩 | 500 | 包括养殖船、增氧机、投饵机、网箱和产地内电缆设施等 |
| 生产型鱼池、鱼塘养殖设施设备 |  | 亩 | 1000 |
| 灌溉设施 | 水管等 | 亩 | 800 | 含管网、抽水、喷淋设施等 |
| 灌溉机井 |  | 口 | 1500 | 以15米为基础，每加1米增加40元，最高不超过50米。每亩不超过1个。 |
| 灌溉水井 | 石砌 | 口 | 1000 | 口径≤1米，深1.5米 |
| 石砌 | 口 | 2500 | 1米＜口径≤2米，深2米 |
| 石砌 | 口 | 4500 | 2米＜口径≤3米，深3米 |
| 石砌 | 口 | 7500 | 3米＜口径≤4米，深4米 |
| 简易架空电线 |  | 米 | 6-10 | 2.5毫米-4毫米铜芯电线。两根到四根一组 |
| 堤坝 | 土 | 米 | 100 | 高1.5米以上，堤坝上沿延长米 |
| 石 | 米 | 500 |
| 蔬菜大棚 | 竹、木 | 亩 | 3500 | 水泥、竹木立柱 |
| 钢管 | 亩 | 6500 | 钢管支撑 |
| 温室大棚（三） |  | 亩 | 12500 | 建设标准详见福建省财政厅、福建省农业厅关于印发《设施农业温室大棚省级补贴专项资金管理办法》的通知（闽财农〔2016〕8号）文件中温室大棚（三）（补偿标准已扣除财政补贴款项） |
| 竹竿搭架 | 细竹 | 亩 | 2000 | 每组3-7杆（西红柿等种植区） |
| 农业水渠 | 砖、石 | 米 | 90 | 延长米 |
| 莲藕种植 | 已产 | 亩 | 3000 | 含配套鱼虾养殖 |
| 生活用自来水管 | 镀锌管 | 米 | 8 | 口径25 |
| PVC管 | 米 | 2.7 | 口径25 |

市直有关单位：市发改局、财政局、资源局、住建局、审计局，能源工贸集团。

抄送：市委办、人大办、政协办。

市委张桂森书记，市政府王连赞市长、吴振强常务副市长。

南安市人民政府办公室 2023年8月30日印发