

# 永春县人民政府办公室文件

永政办〔2023〕26号

## 永春县人民政府办公室关于印发《泉州高级技工学校永春校区项目建设土地和房屋征收与补偿安置工作方案》的通知

湖洋镇人民政府、东关镇人民政府，县直有关单位：

经县政府同意，现将《泉州高级技工学校永春校区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

2023年3月31日

（此件主动公开）

# 泉州高级技工学校永春校区项目建设 土地征收工作方案

根据《中华人民共和国土地管理法》《福建省土地管理条例》《福建省征地补偿和被征地农民社会保障办法》等有关法律法规规定，为确保泉州高级技工学校永春校区项目建设土地征收工作的顺利进行，保障被征地农民的合法权益，促进永春经济社会可持续发展，结合我县实际情况，制定土地征收工作方案。

## 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，妥善安排被征地农民的生产、生活。严格执行征地补偿安置标准，自觉接受人民群众监督，确保征地工作公开、公正、公平地进行。

## 二、征地范围

征收地块位于湖洋镇清白村、美莲村，东关镇东华社区。具体范围以泉州高级技工学校永春校区项目用地红线图和现场界桩为准。

## 三、职责分工

县人民政府负责组织实施土地征收工作，自然资源局、农业农村局、财政局、民政局、人社局、司法局、湖洋镇人民政府、东关镇人民政府等单位职责分工如下：

湖洋镇人民政府、东关镇人民政府负责开展土地现状调查登记等前期工作，负责实施辖区内的土地征收和坟墓迁移工作，负责办理征地补偿登记，按规定时间交付土地，解决征地矛盾、民事纠纷，协助发放征地补偿款。

自然资源局负责土地利用规划、农转用、征收地报批、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。

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。

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

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。

财政局负责项目土地征收费用的审核，核定土地征收补偿费总额。

司法局协助解决民事纠纷，保证征地工作的顺利进行。

所在村（居）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、征地补偿标准**

##### **（一）耕地**

- 1、一类区：39000 元/亩（其中青苗补偿费 1500 元/亩）
- 2、二类区：37050 元/亩（其中青苗补偿费 1300 元/亩）

##### **（二）果园和其他经济林地**

- 1、一类区：13880 元/亩
- 2、二类区：13230 元/亩

##### **（三）非经济林地**

1、一类区：8250 元/亩

2、二类区：7870 元/亩

#### (四) 未利用地

1、一类区：2250 元/亩

2、二类区：2150 元/亩

#### (五) 果木及地上附属物的补偿标准(抢种抢建的不予补偿):

1、果、茶、林等补偿标准:

名称(单位)	大	中	小	苗			
荔枝(元/棵)	500	300	100	5			
龙眼(元/棵)	300	150	50	5			
红柿(元/棵)	300	150	50	5			
柑桔(元/棵)	100	70	40	5			
杂果(元/棵)	80	40	20	5			
香蕉(元/丛)	20(大)		10(小)				
丁竹(元/丛)	20(大)		10(小)				
毛、麻竹(元/支)	2						
山林(元/亩)	700						
茶园、油茶(元/亩)	2000(成规模、有管理)		700(零星)				
食用菌大棚亩(元/m <sup>2</sup> )	95						
苗圃迁移费(元/亩)	5000						
葡萄园迁移费(元/亩)	20000						
桉树	种植时间(年)	一年	二年	三年	四年	五年	六年及六年 以上
	元/亩	1500	1800	2100	2600	3100	3600

备注：杂果包括枇杷、番石榴、杨梅、芒果、梨、橄榄等。

2、坟墓迁移补偿标准:

内容类别	结构	补偿标准(其中 230 元为火化费)
有主	水泥、石灰、石头、成型墓	大的 1000 元/座、中的 800 元/座、 小的 600 元/座
	土墓	400 元/座
无主	坟墓、瓮盆	300 元/个

### 3、人饮工程补偿标准:

镀锌钢管		塑料管	
型号	补偿标准	型号	补偿标准
4分	6.86 元/ m	4分	5.3 元/ m
6分	8.35 元/ m	6分	5.7 元/ m
1寸	11.5 元/ m	1寸	7.2 元/ m
1.5寸	14.36 元/ m	1.2寸	7.8 元/ m
2寸	22.1 元/ m	1.5寸	11.6 元/ m
3寸	36.8 元/ m	2寸	16 元/ m
无盖蓄水池	100 元/ m <sup>3</sup>	3寸	26 元/ m
有盖蓄水池	200 元/ m <sup>3</sup>	4寸	33 元/ m
		300mm	80 元/ m

在征地告知后，被征地农村集体经济组织和农户在拟征土地上抢种的青苗、苗木，抢建的建筑物、构筑物，征地时一律不予补偿。

#### (六) 三杆迁移补偿标准

1. 电力杆线：按《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）精神执行，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《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：根据功率大小补偿金额为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，如若存在争议的部分可送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。**

### **五、保障措施**

1. 为了保障征地工作进行顺利，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/亩拨付给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产生。

# 泉州高级技工学校永春校区项目房屋征收与补偿安置工作方案

## 一、总 则

### （一）法律法规及政策依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《福建省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；
3. 《福建省农村村民住宅建设用地管理办法》；
4. 相关法律、法规及配套政策。

### （二）征收补偿安置方式

本区征收补偿安置原则上采用“一户一宅安置用地”征收补偿安置办法。

### （三）适用范围、征迁范围

本方案适用于永春县泉州高级技工学校永春校区项目项目，不作为其它项目征收补偿安置的依据。

征迁范围：具体范围详见永春县泉州高级技工学校永春校区项目的征收红线图。

### （四）征收安置工作实行“六公开、二监督”的制度。

- （1）征收补偿安置的有关政策规定公开；
- （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）安置地段、坐落、面积公开；
- （6）征收过渡、征收安置补偿情况公开；

(7) 接受有关部门和群众的监督。

**(五) 实施单位：**所涉及的乡镇人民政府负责具体实施工作和审核汇总上报工作。

## 二、被征收房屋面积的计算方式

1. 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及周围空地面积。

2. 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。被征迁人对本方案所列价格无异议、按期签订协议并搬迁腾空的，有下列情况的可按下述优惠办法计算征迁建筑面积

(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、内埕可按 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% 计算征收面积。

## 三、被征收房屋权属认定原则

1. 依照法律法规和政策规定，持有土地使用权证及房屋所有权证或不动产权证的房地产为完全产权；

2. 为照顾被征收人利益，结合本片区实际情况，虽不具有前款有效证件，但在征收公告规定期限内签定协议并完成搬迁腾空的，被征收房屋具有以下手续之一的仍视为完全产权：

(1)持有“土改”时县级人民政府颁发的“土地房产所有权证”记载的房屋；

(2)1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》颁发实施前经公社（乡镇）批准基建的房屋；

(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《中华人民共和国土地管理法（修订）》实施前，经县政府批准使用耕地基建的房屋，或经乡镇政府批准使用非耕地基建的房屋；

(4)1999年1月1日《中华人民共和国土地管理法（修订）》实施后经土地管理部门批准基建的房屋；

(5)持有1998年12月31日前县土地清查手续及发票（原件）的房屋，或持有乡镇政府土地清理手续及发票（原件）的房屋

(6)持有县土地使用权证或土地使用权出让合同手续的房屋；

(7)持有县财政处置国有资产（房产）拍卖手续的房屋。

3. 同一产权的被征收房屋持有多种相关手续的，依最后取得的手续作为认定依据。

4. 《永春县人民政府关于泉州市高级技工学校永春校区（二期）项目征收土地预公告》（永征预公告〔2023〕8号）发布后抢建的房屋及附属物，一律不予补偿及安置。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，由业主单位、乡镇政府等相关部门共同确认处理。

#### 四、被征收房屋的补偿标准

1. 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（规划区外）、附表二（规划区外）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。房屋附属物及其他构筑物的补偿参照附表三（规划区外）。

2. 房屋征收不需要安置的实行货币补偿，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定（其中被征用土地的补偿费标准按省自然资源厅批准的征用同类土地补偿标准进行补偿，地上建筑物按上一条款执行）；货币补偿项目包括地上建筑物补偿费、被征用土地补偿费、附属物补偿款、搬迁费和搬迁奖励等。

3. 官庙的地上建筑物按两倍给予补偿。

#### 五、征收安置采用“一户一宅，安置用地，就近安置，自行建设”的安置方式

1. 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，原则上不再安置住宅用地。

2. 被征收人在征收范围内有多处房屋、多本产权证的应合并为一户。

3. 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。

4. 安置用地原则上要求征收建筑占地面积 35 m<sup>2</sup> 以上者方可参加安置。被征收人建筑占地面积在 35 ~ 70 m<sup>2</sup>（含 70 m<sup>2</sup>）的，按 60 m<sup>2</sup> 安置；在 70 ~ 80 m<sup>2</sup>（含 80 m<sup>2</sup>）的，按 70 m<sup>2</sup> 安置；在 80 ~

100 m<sup>2</sup> (含 100 m<sup>2</sup>) 的, 按 80 m<sup>2</sup> 安置; 在 100~130 m<sup>2</sup> (含 130 m<sup>2</sup>) 的, 按 100 m<sup>2</sup> 安置; 超过 130 m<sup>2</sup> 的按 120 m<sup>2</sup> 安置。

5. 被征收建筑占地面积在 35 m<sup>2</sup> 以下者, 原则上实行货币补偿。但属于住房困难户的 (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的可以安置住宅用地。

#### 6. 征收安置用地费用计算标准

被征收户可以用原征收房屋建筑总用地面积与新安置的房屋建筑总用地面积相抵扣, 抵扣面积相等的部分按原地类补偿标准结算, 抵扣后新安置的建筑总用地面积超过原房屋建筑总用地面积 10 m<sup>2</sup> (含 10 m<sup>2</sup>) 以内的按 70 元/m<sup>2</sup> 结算, 在 10~20 m<sup>2</sup> (含 20 m<sup>2</sup>) 的部分按 80 元/m<sup>2</sup> 结算, 在 20~30 m<sup>2</sup> (含 30 m<sup>2</sup>) 的部分按 90 元/m<sup>2</sup> 结算, 超过 30 m<sup>2</sup> 的部分按 100 元/m<sup>2</sup> 结算。被征收人属民政部门认定的农村最低生活保障对象, 给予适当减免。

### 六、征收安置选地

动迁中实行“先签定协议搬迁腾空先选地”的原则, 在征收公告规定的征收期限内签订协议并腾空房屋搬迁完毕后, 由征收人发给被征收人的选择安置用地的顺序号 (如遇多人同时搬迁完毕, 同时要求验收的以抽签确定顺序), 凭顺序号的先后在指定的时间和范围内依次选地。

### 七、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给予按建筑占地面积 150 元/m<sup>2</sup> 给予奖励, 按期签订协议并完成房屋搬迁的给予按建筑占地面积 100 元/m<sup>2</sup> 奖励, 逾期签订协议或未完成房屋搬迁的不给予奖励。每一产权户提前搬迁奖励最高不超过五万元,

按期搬迁奖励最高不超过三万元。

八、搬迁费按建筑面积 3 元/m<sup>2</sup>·次计算，按 2 次发给。临时过渡费按建筑面积 4 元/m<sup>2</sup>·月计算，发放起止日期从签订房屋搬迁协议、腾空房屋并经验收合格之日起至提供安置房建设用之日起 12 个月。

九、公共建筑或企事业单位房屋征收补偿原则上采用货币补偿。

十、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。

#### 十一、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、法规处理。

附表一：

## 被征收房屋建筑等级分类及补偿单价表 ( 县城规划区外 )

类别	等级	主要特征				补偿单价 元/m <sup>2</sup>
		结构	楼地面、顶棚、墙面装修	门窗	设备	
钢筋砼结构	一	框架结构,满堂或桩基础,钢筋砼楼屋盖,砖或多孔砖墙,砼板架空隔热层	水泥砂浆楼、地面、内墙中级水泥砂浆粉刷,外墙混合砂浆喷塑或贴面砖	普通镶板门 玻璃窗全部 油漆或部分 铝合金窗	水卫电 照齐全	900
	二	框架结构,带形基础,钢筋砼楼、屋盖,砖或多孔砖墙,砼板架空隔热层	水泥砂浆楼、地面、内墙中级抹灰,外墙水泥砂浆粉刷或贴面砖	普通镶板门 玻璃窗全部 油漆或部分 铝合金窗	水卫电 照齐全	850
砖混石混结构	一	内外墙厚 24CM,钢筋砼地圈梁,钢筋砼条形基础,钢筋砼楼、屋盖, 砼板架空隔热层,有构造柱	水泥砂浆楼、地面、内墙中级抹灰,外墙水泥砂浆粉刷或贴面砖	普通镶板门 玻璃窗全部 油漆或部分 铝合金窗	水卫电 照齐全	800
	二	内外墙厚 18~24CM,钢筋砼地圈梁,毛条石基础,钢筋砼楼屋盖,砼板架空隔热层,有构造柱	水泥砂浆楼、地面、内墙中级抹灰,外墙水泥砂浆粉刷或贴面砖	普通镶板门 玻璃窗全部 油漆或部分 铝合金窗	水卫电 照齐全	750
	三	内外墙 18CM 及以下,毛条石基础,钢筋砼楼屋盖	水泥砂浆楼、地面、内墙中级抹灰,外墙水泥砂浆粉刷或贴面砖	普通镶板门 玻璃窗全部 油漆或部分 铝合金窗	水卫电 照齐全	700
砖木结构	一	37CM 墙承重,毛条石基础,普通人字形屋架,木瓦屋面,木基层,木楼层	杉木楼板,水泥砂浆地面,薄板吊顶,内墙中级抹灰,外墙水泥砂浆粉刷或贴面砖	普通镶板门 玻璃窗全部 油漆	水卫电 照齐全	680

	二	山墙厚 24CM 或 24CM 以下,山墙搁檀,毛条石基础,木瓦屋面,木基层	杉木楼板,水泥砂浆地面,薄板吊顶,内墙中级抹灰,外墙水泥砂浆粉刷	普通镶板门 玻璃窗全部 油漆	水卫电 照齐全	640
土 木 结 构	一	旧式(五或七落柱)排架扇,木瓦屋面,木基层,条石架井柱基,板壁、部分抹灰假墙	木地板,房厅(斗底砖)三合土地面(前后廊石板),薄板吊顶,柴泥麻筋灰粉刷	旧式板门 扇、玻璃窗	水卫电 照齐全	660
	二	旧式排架扇、八子落柱,礅石柱基,木瓦屋面,木基层,部分抹灰假墙	房厅堂(斗底砖)三合土地面,柴泥麻筋灰粉刷	板门扇、玻 璃窗	水卫电 照齐全	620
	三	旧式单披排架扇(八子落柱)礅石柱基,木瓦屋面,木基层,部分夯土墙围护	三合土地面,柴泥麻筋灰粉刷	板门扇、玻 璃窗	水卫电 照齐全	580

附表二：

## 征收房屋成新率评定标准（县城规划区外）

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:

## 房屋附属物及其它构筑物补偿标准(县城规划区外)单位:元

项目	种类	计量单位	单价	说明	项目	种类	计量单位	单价	说明
水井	砖、石	每米	300		鸡舍	大	个	35	
	水泥环	每米	280			小	个	15	
	机井	每口	450		沼气池	达标	立方米	1200	
风楼	砖混	平方米	200			不达标	立方米	600	
	砖木	平方米	120		水池	大	个	100	
围墙	砖、石	立方米	80			小	个	50	
		土	立方米	30		其他	有线电视移机	部	100
挡墙	砖石	立方米	80		空调移机		部	100	
厕所	砖混	平方米	200		电话宽带移机		部	58	
	砖木	平方米	150		挂靠电表箱迁移		个	300	
	土木	平方米	80		不锈钢水塔迁移		个	200	
鱼池	石	亩	500		猪舍	土木	平方米	20	
	土	亩	300			砖木	平方米	30	
庭埕	石板	平方米	30		临时搭盖	砖墙、砣板	平方米	200	
	砖	平方米	25			砖土墙、彩板或木瓦	平方米	150	
	水泥	平方米	30			油毡、石棉瓦	平方米	100	
	三合土	平方米	10			太阳能热水器迁移	个	500	
水塔	砖、石	立方米	200						

永春县人民政府办公室

2023年3月31日印发