

长汀县人民政府文件

汀政征〔2021〕95号

长汀县人民政府关于印发长汀县 纬三线下穿建设项目征收补偿方案的通知

大同镇人民政府：

经研究，现将《长汀县纬三线下穿建设项目征收补偿方案》
印发给你们，请认真参照执行。

长汀县人民政府

2021年10月29日

长汀县纬三线下穿建设项目征收补偿方案

因长汀县纬三线下穿建设项目需要，长汀县人民政府拟征收该项目红线范围内的房屋。为规范征收行为，维护被征收人的合法权益，保障工程项目建设顺利进行，根据《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《国有土地房屋征收与补偿条例》等有关法律规定，结合该项目用地范围的实际情况，特制定如下补偿方案。

第一条 征收范围及概况

1. 征收范围：位于大同镇罗坊村，详见征收红线图。

2. 征收概况：涉及被征收房屋 6 栋共 10 户，拟被征收房屋建筑面积约 2000 m²。

征收红线范围内若发现 50 年以上或依法应予以特别保护的建筑物、构筑物 and 名木古树及其他设施，应依法保护。

第二条 征收部门及实施单位

征收部门：长汀县住房和城乡建设局（国有土地上房屋）、大同镇人民政府（集体土地上房屋）；

征收实施单位：大同镇人民政府。

第三条 征收补偿对象及方式

1. 凡本征收范围内（具体以征收红线图为准）的被征收人列入征收补偿对象。以土地使用证、房屋所有权证及经认定后的数据作为补偿依据。

2. 征收补偿方式：实行货币补偿或者房屋产权调换，由被征收人选择其中一种方式。

第四条 被征收房屋建安造价、成新率、区位价、基准地价

1. 房屋建安造价（重置价，按 100% 成新）：框架结构 1149 元 / m²，砖混结构 1020 元 / m²，砖木结构 915 元 / m²，土（全）木结构 821 元 / m²。

2. 房屋的成新率，按依法选定的评估机构分户评估确认；有二次装修的，按评估价给予货币补偿。

3. 该项目区域区位价：6320 元 / m²。

基准地价：二级 2078 元 / m²。

征地价：47500 元 / 亩。

第五条 选择房屋货币补偿计价方式

被征收房屋货币补偿金额 = （区位价 + 被征收房屋结构重置价 × 成新率） × 被征收合法建筑面积（下同） + 区位价 × （被征收合法总建筑面积 × 层数增加比例系数）。

增加比例系数面积部分按区位价补偿。

被征收房屋货币补偿单价 = 区位价 + 被征房屋重置价 × 成新率

1. 被征收房屋层数、系数计算补偿方式。

被征收住宅主体房屋根据房屋合法建筑面积，按以下比例系数计算建筑面积给予货币补偿及奖励，增加比例系数部分面积按区位价补偿奖励（未在规定签约期限内签订协议并腾空房屋交付拆除的，不予增加比例系数及区位价奖励）：

(1) 被征收住宅房屋为一层房屋的，按 1:1.6 比例系数计算面积，即：被征收住宅房屋货币补偿总金额 = (6320 元 + 被征收房屋重置价 × 成新率) × 房屋合法建筑面积 + 6320 元 × 房屋合法建筑面积 × 0.6。

(2) 被征收住宅房屋为一层半栋房的，半层部分建筑面积与底层垂直同等建筑面积部分，按二层房屋比例系数计算建筑面积予以补偿，剩余一层房屋建筑面积部分按一层房屋比例系数计算面积予以补偿。

(3) 被征收住宅房屋为二层栋房的，按 1: 1.3 比例系数计算建筑面积，即：被征收住宅房屋货币补偿总金额 = (6320 元 + 被征收房屋重置价 × 成新率) × 房屋合法建筑面积 + 6320 元 × 房屋合法建筑面积 × 0.3。

(4) 被征收住宅房屋为二层半栋房的，半层部分建筑面积与第二、第一层垂直同等建筑面积部分，按三层房屋比例系数计算建筑面积予以补偿，剩余的二层房屋建筑面积部分按二层房屋比例系数计算面积予以补偿。

(5) 被征收住宅房屋为三层以上（含三层）栋房的，按 1: 1 比例计算面积予以补偿。被征收房屋的货币补偿总金额 = (6320 元 + 被征收房屋重置价 × 成新率) × 房屋合法建筑面积 × 1。

(6) 被征收合法住宅主体房屋占地土地使用权类型为国有的，房屋合法占地面积按基准地价的 2 倍给予补偿（同一被征收区域内集体土地上的房屋参照执行补偿）。

(7) 砖(土)木结构上下厅堂的房屋,两边有厢房(自然间)有楼层、楼板,可以使用居住的,层高达 2.2 米以上可以计算建筑面积;1.4 米至 2.2 米的按 50% 计算面积,该面积可计入货币补偿,但不增加补偿比例系数,按房屋重置价结合成新率补偿。

(8) 有楼梯到屋顶突出屋面的标准楼梯间(与房屋同时建设)不计算层数,可计建筑面积补偿;突出屋面搭建的简易楼梯按简易建筑补偿。

主体房屋外的露梯与主体房屋相连且上楼房使用的,按测量规范计算建筑面积,按重置价结合成新率补偿,占用土地无土地证的按基准地价补偿,有土地证的按基准地价 2 倍补偿。

9. 被征收房屋内的天井、采光井面积未计入房屋产权面积的,天井、采光井按区位价补偿计算,若另有墙体的按标准计算补偿,不增加比例系数、该面积不计入搬迁费、临时过渡费和奖励补助等。

(10) 该征收范围内为国有土地上房屋的,可按该房屋合法占地面积给予 300 元/m² 补助;该地块使用权类型为出让的,土地出让金按原价等额给予返还。

(11) 附属物、构筑物补偿、补助价格表(见附件 1)。

(12) 附属设施补偿、补助(见附件 2)。

2. 货币补偿原则。

(1) 征收范围内房屋所有权人有两处(含两处)以上房屋产权的应合并计算补偿。

(2) 按合法建筑面积补偿，是指以被征收人持有房屋所有权证、土地使用证或有权机关审批的合法有效批准许可凭证为依据；若实际建筑面积与权属证书、批准许可面积不相符的，以实际测量并经认定小组认定的面积作为补偿依据。

(3) 未按规定签约期限签订协议的，不增加比例系数计算面积补偿。

(4) 被征收人选择货币补偿方式且在规定的签约期限内签订补偿协议并腾空房屋的，按被征收房屋合法建筑面积给予一次性初装费及物价补助每平方米 1500 元。

第六条 选择货币补偿签约期限、奖励及补偿款支付

签约腾房期限为：2021 年 11 月 1 日—2021 年 11 月 30 日。

1. 被征收人在土地房屋认定结果公布 5 日后办理协议签订。

2. 2021 年 11 月 15 日前签订协议并腾空房屋交房的，按合法建筑面积每平方米奖励 600 元。

3. 2021 年 11 月 16 日—11 月 30 日签订协议并腾空房屋交房的，按合法建筑面积每平方米奖励 300 元。

4. 2021 年 11 月 30 日以后签订协议并腾空房屋交房的，不予奖励。

5. 补偿款支付，签订协议之日起 5 个工作日内，一次性付清补偿款，被征收人收到补偿款之日起，5 天内必须腾空并交付房屋。

第七条 附属房、庭院及空地的补偿

1. 持有土地权属证明的附属房按区位价加重置价结合成新率

给予补偿，其建筑占地按基准地价的 2 倍给予补偿。经认定小组认定的附属房按重置价结合成新率给予补偿（不予增加比例系数），其建筑占地按征地价给予补偿。

附属房是指依附与主体住宅房屋，补充居住使用功能的厨房、膳食（客）厅、休息室、洗漱卫生间及粮食储存间，并符合房屋建筑要求和测量规范的建筑。

2. 屋檐空地面积按该房屋的滴水线垂直投影与主体房屋外墙之间的面积计算，持有土地权属证明的合法主体住宅房屋或经认定小组认定为合法主体房屋的屋檐空地面积按基准地价给予补偿；无权属证明的主体房屋的屋檐空地按征地价给予补偿。

3. 在土地使用证范围内的空坪、庭院按基准地价给予补偿；其余未办理土地使用证的（除屋檐空地外），按征地价给予补偿。

第八条 选择产权调换安置方式

1. 选择产权调换安置方式签约期限：2021 年 11 月 1 日—2021 年 11 月 30 日。

2. 在规定签约期限内签订协议并腾空房屋交付拆除的，被征收住宅主体房屋，根据房屋合法建筑面积按 1：1 比例系数计算建筑面积置换。

3. 安置地点：新民小区、园丁花园(见附表 3)。

4. 安置房面积以测量单位测量的数据为准。

5. 被征收人在选择产权调换房屋后进行差价结算，依据本征收补偿方案与安置房市场评估价结算。

6. 选房顺序按先签订补偿协议及腾空房屋后即优先选房。所选择安置房超面积部分差价在办理交房签订安置房手续时一次性付清。

第九条 超批准住房处理

在规定期限内签订协议及腾空房屋，经认定可按以下处理，未在规定时限签订协议的由城管部门依法处置。

1. 用地面积超出批准用地面积 10% 以上，超出部分按合法建筑补偿标准的 80% 给予补偿；超出有权机关批准的层数，加层建筑面积部分按重置价结合成新给予补偿，不计区位价及各项奖励，扣除加层的层数，原主体房屋按层数比例系数计算；建筑层数未达到审批层数的，未建层数建筑面积按区位价给予补偿（建筑层数比例系数按审批层数计算比例系数，未建层数建筑面积不计算临时安置费、搬迁费及各项奖励）。

第十条 临时安置费、搬迁费及过渡期限

1. 被征收人采取自行过渡，临时安置费按被征收房屋合法建筑面积 12 元/m²·月计补，过渡期限自签订补偿协议之日起一次性补助 6 个月。

2. 搬迁补助费，按被征收房屋合法建筑面积每平方米每次补助 15 元，按二次计补。一次不足 500 元的，补足 500 元。

3. 被征收房屋增加比例系数部分的面积不计算临时安置费、搬迁费及各项奖励。

第十一条 老龄人及特殊人群的生活补助

60 周岁以上的老龄人及特殊人员生活补助，按规定的签约期限内签订协议并腾空房屋的，可享受以下标准生活补助（凭户口簿、身份证原件及复印件等认定）：

1. 按县统计部门公布的 2020 年农村居民人均可支配收入 $18194 \div 12 \text{ 个月} = 1516 \text{ 元/月}$ 补助。即 60—69 周岁的 1516 元/人，70—79 周岁的按 2 倍即 3032 元/人，80 周岁以上的按 3 倍即 4548 元/人。（凭被征收房屋居住地户口簿、身份证原件、复印件）

2. 对特殊困难群体，持有一、二级重度残疾人证的特困户、贫困户的被征收人，自行解决临时过渡安置的，在规定的签约期限内签订协议，并腾空房屋的，根据疾病证明或病人病情，经民政部门或镇、村签署意见后，按可支配收入标准每人发 2 个月的补助费， $1516 \times 2 = 3032 \text{ 元/人}$ 。

以上补助，若符合规定的人员可以兼得。

第十二条 优惠政策

1. 被征收房屋产权人在本县范围内重新购买房屋，若涉及有关税费可按财税〔2012〕82 文件之规定办理。

2. 对特别困难或有残疾人员的家庭户，若有需要，可以由乡镇、村委会或其他公益组织提供腾房帮助。

3. 被征收人的子女、孙子（女）户籍已在房屋征收范围，因房屋被征收在易地居住安置的，在房屋被征收后 5 年内（应提供房屋征收补偿协议书及大同镇人民政府证明），仍可在被征收房屋区域所在的学校就读幼儿园、小学、初中。

第十三条 祖遗、众族、共有权房屋及其他房屋分户处理

1. 持有房屋共有权证且共有面积划分明确的，按持有共有权证的权利人为计算产权户；若持共有权证人（产权人）已故，则由持证人第一继承人作为权属继承人计算 1 户。

2. 无房屋共有权证的，房产权属清楚，能提供有关权属证明并有众族分关字据的，以分关字据记载的权利人计算产权户，不再延续分户。

第十四条 其他规定

1. 被征收房屋的用途和土地使用性质以房屋所有权证书及土地使用证登记或经认定小组认定的为准。

2. 被征收人签订征收补偿协议后，不得擅自拆除建筑物、构筑物及相关设施。擅自拆除的，扣除该项目的补偿费，并由被征收人承担一切安全责任、经济责任和法律责任。

3. 被征收的房地产有设定抵押、典当或租凭关系的，相关当事人应自行协商解决抵押、典当或租凭关系，并在签订征收协议前处理清楚。对已经发生了房地产买卖关系未办理权属变更登记的，应到不动产登记部门办理权属变更登记。

4. 被征收房屋所有权人应在规定的时间内签订协议，并在规定的时间内搬迁并腾空房屋。搬迁完毕后，由征迁工作组组织有关人员到实地验收，并发放验收证明单。

5. 被征收人的征收档案实行集中统一管理，专人负责，不得分散在项目组或个人手中，确保佐证材料的完整，征收安置完毕

后按规定移交给有关部门。

第十五条 房屋搬迁及补偿款支付办理程序

1. 由征收实施单位将实地丈量的房屋面积、结构、房屋评估等情况进行公布并交由被征收人核对，核对无误后按规定时间内回执。若有异议应及时重新进行核对回执。

2. 被征收人在搬迁时应向水电部门交清费用。属相关部门安装的总表，不得私自拆除、更换，应由相关部门统一拆除追究当事人责任。

3. 被征收人在签订协议时，应提供银行卡原件、上交土地使用证、房屋权属相关证件原件、闭路电视缴费发票、电话费清单等原件，并随带夫妻双方身份证及身份证复印件4份、户口簿复印件4份和印章，营业店房的还应按规定提交工商营业执照、税务登记证等有关证明材料。

第十六条 被征收房屋为依法代管或产权不清、产权人不明确的，由征收部门作出征收补偿裁决书及其房屋等附属设施经公证机关办理证据保全后，房屋予以依法先行拆除。

第十七条 法律责任

1. 在征收补偿方案确定的签约期限内被征收人与征收人达不成补偿协议，由征收部门报请县政府作出房屋补偿决定书，并责令限期交地腾房。

被征收人在责令限期交地腾房通知书规定的期限内拒不交地腾房的，由征收部门依法申请县人民法院强制执行。

2. 征收双方当事人签订补偿协议后，被征收人未履行协议不遵循本征收补偿方案有关规定的，由县人民政府依法申请人民法院强制执行；征收部门未履行协议的可协商解决或由被征收人向人民法院提起诉讼。

3. 被征收人提供虚假、伪造的房屋、土地、户籍等证件或者证明资料，骗取补偿的，经调查核实，签订的征收补偿协议自始无效，依法追回已经发放的补偿款，涉及犯罪的依法移送司法机关追究刑事责任。

4. 在征收过程中，对阻碍征地拆迁，扰乱工作秩序，煽动闹事，损坏或哄抢财物，辱骂殴打工作人员，破坏公共建设的，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定处理，构成犯罪的，由司法机关依法追究其刑事责任。

5. 征收工作人员失职、渎职、弄虚作假的视情节轻重按有关规定依法处理。

第十八条 房屋拆除方式

被征收人按签订协议腾空时间腾空房屋并交由征收工作人员。为确保安全，房屋实行统一拆除，由大同镇会同县征收办依法选定房屋拆除施工单位，再大同镇人民政府委托房屋拆除单位按规定时限拆除。

第十九条 电力、通信、广电线杆、自来水管迁移

凡在建设区范围内需迁移的电力、供水、通信、广电线杆和地下光缆等设施，由大同镇人民政府牵头负责，组织权属单位自

行负责迁移，在规定时限内不迁移造成损害的由权属单位负责。

第二十条 本实施方案由县征收办负责解释。

第二十一条 本征收补偿安置方案经县人民政府批准之日起执行。

第二十二条 为确保征收补偿工作顺利进行，做到“公平、公正、公开”，征收与补偿工作接受县纪检监察和广大群众的监督，设立监督投诉电话：0597-6838110。

- 附件：1. 附属建筑、构筑物补偿、补助价格表
2. 附属设施补偿、补助价格表
3. 长汀县新民小区、园丁花园安置房房源

附件 1

附属建筑、构筑物补偿、补助价格表

序号	项目	等级	单价	备 注
1	围墙		100 元/m ²	土质（含毛石基础）
			120 元/m ²	石砌（含毛石基础）
			24 墙 180 元/m ²	砖砌（含毛石基础）
			18 墙 160 元/m ²	
			12 墙 140 元/m ²	
2	挡土墙		浆砌 380 元/m ³	
			干砌 330 元/m ³	
3	未建筑的浆砌基础工程 （基深按实测）		300 元/m ³	经批准
			150 元/m ³	未批准（签约期限内）
	未建筑的干砌基础工程 （基深按实测）		230 元/m ³	经批准
			115 元/m ³	未批准（签约期限内）
4	猪（牛）栏户外厕所、杂物间	一	200-240 元/m ²	土、木结构、水泥地面
		二	280 元/m ²	砖石墙、水泥地面（含砖混结构）
		三	150-350 元/m ²	檐高 2.5m 以上砖石墙、水泥地面（含砖混结构）
5	老厕所粪坑（有地面建筑还在使用）		1500 元/个	沼气池按实际池容量计算 200 元/ m ³
6	独立门楼（顶有雨盖可按投影计算建筑面积按建安造价评估后货币补偿）	一	360 元/m	土木结构、按门楼宽 （下同）
		二	480 元/m	砖木结构
		三	600 元/m	砖混结构
7	钢架简易结构（彩钢板）		180 元/m ²	
8	阁楼		120 元/m ²	楼板至平墙顶净高 1.3-1.4m
9	女儿墙（屋顶四周围的矮墙）			参照围墙补偿
10	简易搭盖	竹棚：按 50 元/m ² ；（土）木结构：按 210 元/m ² （水泥瓦屋面 150 元/m ² ）结合成新计算；砖木结构：按 260 元/m ² 并结合成新计算；砖混结构：按 280 元/m ² 并结合成新计算；钢架 200 元/m ² ，彩钢瓦 150 元/m ² 。		

附件 2

附属设施补偿、补助价格表

序号	项目	单价	备 注
1	天井、庭院、灰坪	50 元/m ²	石头铺设
		40 元/m ²	三合土、砼地面
2	化粪池	3600 元/组	住宅使用、三级化粪池为一组
3	炉灶	大 450、中 340、小 280 元/口锅	有水泥面层，每增加一口增补 40-60 元，有热水包的增补 200 元
		600 元/口锅	有磁砖面层
	液化气台	水泥面层 280 元/m、瓷砖面层 340 元/m、花岗岩面层 460 元/m	整体橱柜 1000 元/m ² . (或按评估价值补偿)
4	水井（深 8m 以内）	1000 元/口	柱口塞泵井（含电动取水井）
		1000 元/口	土井、井深每增 1 米补 80 元
		1500 元/口	砖石井、井深每增 1 米补 60 元
		3600 元/口	指能饮用的水井，砖石砼井、井深每增 1 米补 100 元
5	洗涤池	200-300 元/个	根据大、小、水泥或贴瓷砖、不同材料价格可另定
6	屋面蓄水池、水塔	180 元/m ³	砖砌
		300 元/m ³	钢筋混凝土
7	电话、宽带	358 元/部	迁移费
8	有线电视（机顶盒）	400 元/户	迁移费
9	电表、水表	电表 300 元/户	新装表
		水表 500 元/户	
10	防盗网（铁条）	60-120 元/m ²	
11	卷闸门	130 元/m ²	
12	抽水马桶	350-400 元/个	根据不同品牌及价格可另定
13	换气扇、抽油烟机	25 元/台、100 元/台	拆、装费
14	不锈钢栏杆、实木栏杆扶手	150 元/m	
15	镀锌管楼梯扶手	60 元/m	
16	防盗网（铝合金、不锈钢）	150 元/m ²	
17	固定大衣橱（壁橱）	300 元/m ²	
18	太阳能热水器迁移费	700 元/台	含材料、工资
19	不锈钢水箱	300 元/m ³	

20	房外碎大理石地面		90 元/m ²	
21	铝合金围护栅栏		150 元/m ²	
22	固定鞋柜		400 元/个	固定在墙体上的
23	吊扇		20 元/盏	拆、装费
24	空调		300 元/台	拆、装费
25	浴缸		550-750 元/只	
26	砖砌固定菜橱		120-180 元/m ²	水泥浆抹面，瓷砖贴面
27	屋顶栏杆		120 元/m	
28	谷（土）仓迁移		550 元/只	
29	屋面隔热层		40 元/m ²	
30	屋面钢筋混凝土斜板栏杆		65 元/m	
31	天沟、雨披		每米 45 元	
32	三相动力电迁移		按 1500 元包干补贴	
33	橱柜		按评估价补偿	
34	简易防盗门、铁门（铁条）		180-240 元/m ²	入户加装一重门（包含铝合金）
35	不锈钢栏杆铁门		240 元/m ²	入户加装一重门
36	塑钢门		270 元/副	
37	铁拉网门		70 元/m ²	
38	不锈钢拉网门		180 元/m ²	
39	成品防盗门		600-1500/副	入户门（下同）所有房间门若是普通房间门不得另行补偿
①	单层防盗门		960 元/副	
②	双层烤漆钢板门		1600 元/副	
③	双层不锈钢防盗门		2400 元/副	
40	自建机耕道路	有硬化、有路肩	125 元/m ²	不含土地征收单价
		有硬化、无路肩	115 元/m ²	
		无硬化、有路肩	75 元/m ²	
		无硬化、无路肩	65 元/m ²	

注：若有新增项目，参照本表相近项目标准予以补偿，或根据评估机构市场调查出具的补偿价格补偿。

附件 3

长汀县新民小区安置房房源

序号	楼号	房号	面积（m²）			户型功能	备注
			套内	分摊	合计		
1	1	402	84.47	11.78	96.25	2 卧 2 厅 1 厨 1 卫 2 阳台	
2	2	701	86.64	11.53	98.17	3 卧 2 厅 1 厨 1 卫 1 阳台	
3	2	702	61.76	8.22	69.98	2 卧 2 厅 1 厨 1 卫 1 阳台	
4	2	703	92.1	12.26	104.36	3 卧 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台	
5	3	411	100.25	16.81	117.06	3 卧 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台	
6	3	708	85.24	14.29	99.53	3 卧 2 厅 1 厨 1 卫 2 阳台	
7	6	602	81.05	13.22	94.27	3 卧 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台	
8	6	603	81.05	13.22	94.27	3 卧 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台	
9	7	602	95.29	16.79	112.08	3 卧 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台	
10	7	604	53.69	9.46	63.15	2 卧 2 厅 1 厨 1 卫 2 阳台	
11	9	704	102.34	15.1	117.44	3 卧 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台	

长汀县园丁花园安置房房源

序号	幢号	房号	面积（m ² ）	备注
1	A1	601	133.08	园丁花园
2	A2	602	133.08	园丁花园
3		601	134.05	园丁花园
4	B1	604	106.29	园丁花园
5		605	126.58	园丁花园
6	C	501	89	园丁花园
7		502	101.81	园丁花园
8		504	101.81	园丁花园
9		505	101.81	园丁花园
10		01	101.81	园丁花园
11		02	101.81	园丁花园
12		304	58.26	腾飞九号地块 2 号楼 A 区三层

主动公开信息索引号：LY05100-2500-2021-00227

长汀县人民政府办公室

2021 年 10 月 27 日印发
