三元区富兴堡槐林片区连接处项目

土地房屋征收与补偿实施方案

（征求意见稿）

根据国务院《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〉(省政府令第138号)、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(闽政办〔2011〕39号)、中华人民共和国住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)、《关于进一步做好国有土地上房屋征收与补偿工作的实施意见》(闽建〔2012〕13号)、《三明市区国有土地上工业仓储用地土地使用权收购暂行办法》(明自然资〔2019〕151号)、《三明市区集体土地上房屋征收补偿安置实施细则(试行)的通知》(明政办〔2020〕50号)、《三明市区国有土地上房屋征收与补偿实施意见(试行)》(明政文〔2011〕97号)、《三明市人民政府办公室关于印发三明市区国有土地上房屋征收补偿安置细则的通知》(明政办〔2018〕104号)等文件的规定，结合我区实际，特制定本项目房屋征收与补偿方案。

**一、征收范围和征收补偿安置对象**

**1.征收范围：**三元区永兴路24号；长兴路25号1、2、3、4、6幢；富兴堡林场5、10幢；富兴堡看守所边；长兴路27号1、2、3、4、5、6幢；长兴路26、28、33、35、35-1号；长兴路41、43、45号等三明市林业综合加工厂、福建省三明市郊国有林场、三明市林场、三明市公安局(三元区人民政府)、三明祥盛锻造有限公司(陈荣祥、三明塑料集团公司)、祥通塑胶有限公司、三明市祥顺驾校培训有限公司、邓衍福仓库、邓衍泰(耐火砖仓库)、官声发(三明市三元区惠兴废旧塑料加工厂)、毛享忠(养牛场)等所属的土地、房屋(具体范围见富兴堡槐林片区连接处土地房屋征收范围红线)，征收土地面积约93250㎡（约139.87亩）；征收总面积约25000㎡。（有产权证的以产权证登记的面积为准，无产权证的按实测量，具体以产权调查摸底核实材料的公示清单为准)。

**2.征收补偿安置对象：**本项目征收范围内的被征收房屋所有权人(以下称被征收人)，以被征收人的房屋所有权证(不动产权证)或有效的批准文件作为征收补偿计户依据。

**二、征收补偿安置方式**

本项目征收范围内合法房屋的征收补偿安置方式:

(一)住宅采取货币补偿和产权调换两种方式，被征收人可自由选择。但被征收房屋属于以下情况只做产权调换，不作货币补偿：

1.被征收私有房屋的共有人对安置方式的选择达不成一致意见的；

2.被征收房屋产权有纠纷，权属不清或产权人下落不明的；

3.被征收房屋设有抵押权的，抵押权人和抵押人未重新设立抵押权或抵押人未清偿债务的，但被征收房屋已进入法院执行阶段的除外。

4.非公益事业房屋的附属物，实行货币补偿，不作产权调换。

(二)企业经营性用房。根据《福建省实施国有土地上房屋征收与补偿条例办法》（省政法令第138号）“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的，给予货币补偿”的规定，本地块范围内企业征收实行货币补偿。货币补偿可按照评估或协商方式实施，由被征收人根据实际情况自行选择。

**三、征收补偿安置办法**

**A、国有土地上房屋征收补偿安置办法**

**(一)私有住宅套房**

**1.货币补偿：**被征收人可以选择评估或协商方式，由被征收人自行解决安置用房。

**(1)评估方式：**以被征收房屋权属证书记载的有效面积为基数，根据《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)的规定，委托在我市房地产主管部门备案的房地产价格评估机构评估确定货币补偿的价值。自行委托评估的，评估费用由委托人支付，旧房装修补偿、搬家费、临时安置费正常享受。

**(2)协商方式：**①以被征收房屋权属证书记载的有效面积为基数，按5960元/㎡协商价进行货币补偿；②临时安置费：按被征收房屋权属证书记载的有效面积给予6个月的临时安置费；标准按被征收房屋权属证书记载的有效面积为基数12

元/㎡/月计价，并给予300元/月/户物价补贴；③搬家费：按旧房权属证书记载的有效面积一次性发给45元/㎡；④被征收人如有以下项目：固定电话移机费、宽带移户费、有线电视移户费、管道煤气移户费按实报销。⑤柴火间的补偿办法：对柴火间一律采用货币补偿方式。无权属证书或属于单位产权的，给予1000元/间补偿；有权属证书或有房屋行政主管部门出具购房发票的，凭购房原始发票退还本金，并给予1000元/间补偿；购房原始发票遗失的，凭权属证书或房屋行政主管部门出具的有效证明，按500元/㎡给予补偿。补偿不足1000元/间的按1000元/间予以补偿。⑥二次装修补偿：在被征收人签定征收补偿协议并腾空房屋后，委托评估机构进行评估，根据评估报告进行二次装修补偿；⑦被征收人选择货币补偿且符合申请公共租赁住房、经济适用住房、限价商品住房等条件的，市住房保障部门在有房源的情况下应当优先给予配租、配售，被征收人可以不轮候。⑧被征收人自签订货币补偿协议书之日起半年内在三明市区购房，免交不动产权属证书工本费，可凭征收补偿安置协议书向税务部门申请办理等同旧房面积的契税免征手续。

**2.产权调换：**以下两种方式由被征收人自行选择。

**(1)评估方式：**根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)、《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)的规定进行评估，结清被征收房屋与安置房的新旧房屋差价后，再以被征收房屋权属证书记载的有效面积为基数，就近上靠选择安置房型。被征收人自行选择委托评估的，应选择在我市房地产主管部门备案的评估机构，评估费用由委托人负担。旧房装修补偿、搬迁奖励、搬家费、临时安置费按正常享受。

**(2)协商方式：**

①以被征收房屋权属证书记载的面积为基数，按套按面积拆一返一，新旧房屋不补差价；

②公摊补偿：在征收协商规定期限内签订协议并腾房交房的住宅，按被征收房屋权属证书记载面积的10%(最多不超过10㎡)给予公摊补偿；

③被征收房屋总面积: 以被征收房屋权属证书记载的面积加上公摊补偿面积为有效面积基数(简称总面积)。

**(3)安置房基本情况、户型及就近上靠办法**

①就近沿岩仔角规划路安置。安置地点待规划部门审批确定。②安置房户型以被征收房屋总面积为基数，采取就近指定上靠安置房户型进行安置。旧房产权面积57.44㎡、58.23㎡户型上靠安置房80㎡户型；旧房产权面积71.66㎡、72.18㎡、72.45㎡、72.9㎡户型上靠安置房100㎡户型。安置房的面积最终以房产管理部门核定的产权登记面积为准；

③超面积价格：超过被征收房屋总面积至就近上靠户型面积0-15㎡(含15㎡)部分的，按旧房货币补偿协商价的50%计价，计2980元/㎡；因房屋户型面积设计问题，导致超过被征收房屋总面积至就近上靠户型面积15㎡以上的，按旧房货币补偿协商价计价，计5960元/㎡。

④安置房交房标准：框架结构，窗采用铝合金窗或塑钢窗，阳台为铝合金推拉门，进户门为钢质防盗门，室内门为普通镶板门，水、电为一户一表，煤气、闭路电视、宽带、电话管线入户，内隔墙砖砌体及天棚采用混合砂浆抹面、白灰，地面为水泥砂浆面层，厨卫做防水层，墙、顶中级抹灰，地面水泥砂浆抹面，安装座便器。

**(4)搬迁奖励办法：**选择产权调换的被征收人在公告规定的协商期限内签订协议并按协议约定移交旧房的，按被征收房屋总面积给予600元/㎡搬迁奖励(协商期限以房屋征收部门的通告为准)。

**(5)其他补助(偿)办法**

①搬家费：按被征收房屋总面积一次性发放45元/㎡计价；

②被征收人如有以下项目：固定电话移机费、宽带移户费、有线电视移户费、管道煤气移户费按实报销；

③二次装修补偿：在被征收人签定征收补偿协议并腾空房屋后，委托评估机构进行评估，根据评估报告进行二次装修补偿。

**(6)柴火间：**对柴火间一律采用货币补偿方式。无权属证书或属于单位产权的，给予1000元/间补偿；有权属证书或有房屋行政主管部门出具购房发票的，凭购房原始发票退还本金，并给予1000元/间补偿；购房原始发票遗失的，凭权属证书或房屋行政主管部门出具的有效证明，按500元/㎡给予补偿。补偿不足1000元/间的按1000元/间予以补偿。

**(7)过渡方式及临时安置费：**

①自行过渡：期房安置，过渡期限暂定36个月；因征收部门原因造成被征收人逾期回迁的，自逾期之日起，对自行临时安置的被征收人双倍发放临时安置费；

②临时安置费：按被征收房屋总面积12元/㎡/月计价，并给予每户300元/月物价补贴。发放期限以被征收人的实际临时安置时间为准(即从被征收人按照征收部门的书面搬迁通知并交房之日起至安置房交付之日起止，不足1个月的按足月计算)。安置房的回迁以征收部门书面通知被征收人为准，但被征收人以其他理由拒绝回迁的，征收部门不承担逾期责任并不再发放过渡费；

③领房之日起的装修期限为3个月，装修期间的过渡费按正常标准发放。

**(8)安置房楼层价格调节系数：**

以安置房总层数的三分之一层为均价，均价层(三分之一层)以上每增加一层应递增10元/㎡；均价层(三分之一层)以下，可以不补楼层差价。安置房顶层(顶层为复式楼的除外)价格调节系数参照均价层执行，不补楼层差价。

**3.整体交房奖励：**

不论选择货币补偿或产权调换，在公告规定协商期内，该幢被征收人100%签订房屋征收补偿安置协议并在规定的期限内搬迁移交旧房的，每套按旧房权属证书记载的有效面积给予整体交房奖励200元/㎡。

**4.困难补助：**

不论选择货币补偿或产权调换，凡是被征收人经民政部门、残联认定为“五保户、低保户、孤寡老人和重度残疾人”的，给予每户2万元的困难补助，临时安置费、搬家费按标准提高20%发放。

**5.住宅房屋选房顺序与搬迁程序**

(1)选房顺序：原则实行协商期内先签协议先选房的原则，若同一时间段内有多户签订协议，则以抽签形式产生顺序号(具体以房屋征收部门另行通知为准)。

(2)被征收人应当在房屋征收部门书面通知的搬迁期限内完成搬迁；未在规定日期内搬迁的，取消奖励(房屋征收部门应当至少提前一个月通知被征收人)。旧房经双方验收并办理移交手续，被征收人将被征收房屋完整移交给房屋征收部门，房屋征收部门未通知搬迁，被征收人自行搬迁的，不计发临时安置费，所有相关补偿费用待通知搬迁之日起开始计发。

被征收人在旧房移交时须结清水、电、煤气、电话、闭路等相关费用并将产权证、土地证或不动产权证(原件)一并移交给房屋征收部门。

(3)安置房按规划批准设计施工图进行施工。安置房竣工验收交付使用，被征收人须按规定办理差价款结算并缴清房款等相关费用，方能领取安置房。逾期未办理的，房屋征收部门有权收回并自行处理该安置房。

(4)房屋征收部门应在完成全部安置工作后12个月内，提供安置房的产权登记申报材料，协助被征收人申办产权证。被征收人取得与原被征收房屋性质一致的房地产权利，办理安置不动产权登记证的相关税费按国家有关规定各自缴纳。

**(二)行政事业办公及公益用房补偿安置**

**征迁红线范围内涉及行政事业办公及公益用房的补偿安置，按《三明市人民政府办公室关于印发三明市区国有土地上房屋征收补偿安置细则的通知》(明政办〔2018〕104号)第十三条规定进行补偿安置。**

**(三)国有用地上工业仓储企业土地收储补偿**

根据《福建省实施国有土地上房屋征收与补偿条例办法》（省政法令第138号）“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的，给予货币补偿”的规定，本地块范围内企业征收实行货币补偿。货币补偿可按照评估或协商方式实施，由被征收人根据实际情况自行选择，具体如下：

**1.评估方式：**

**(1)土地补偿费。**由征收实施单位和被征收人共同委托1至3家有资质的评估机构，按照土地使用证、不动产权证等用地批准文件记载的信息进行评估，经审核后，根据相应的评估结果给予补偿，其中：委托多家评估机构进行评估的，以多个评估结果的平均值给予补偿。

**(2)建构筑物补偿费。**由征收实施单位和被征收人共同委托上述评估机构同时对房屋建筑物和在生产、使用的构筑物重置价进行评估，其中：无产权证的建构筑物按重置价结合成新率进行评估。经审核后，根据相应的评估结果给予补偿，其中：委托多家评估机构进行评估的，以多个评估结果的平均值给予补偿。

**(3)停产停业损失补助费。**对有合法有效的相关生产经营行政许可证照（载明的场所为被征收企业的房屋），且已办理税务登记并具有纳税凭证的正常经营的企业，合同签订六个月内搬迁交地的，按土地补偿费和建构筑物补偿费评估价总额的10%给予补助；超过六个月搬迁交地的，按土地补偿费和建构筑物补偿费评估价总额的3%给予补助。正常经营的企业，应提供税务部门出具的近三年与该企业经营相应的纳税凭证或供电部门出具的近三年与该企业经营相应的用电量凭证进行认定。未提供上述资料的企业不享受该项补助。

**(4)搬迁补助费。**由征收实施单位和被征收人共同委托1至3家有资质的评估机构，根据设备实际情况进行评估，涉及不可搬迁设备按现值进行评估；涉及可搬迁设备和货物按搬迁进行评估，经审核后，根据相应的评估结果给予补偿，其中：委托多家评估机构进行评估的，以多个评估结果的平均值给予补偿，由区人民政府及征收实施单位认定。

**(5)按时交地奖励。**在签约期限内签订征迁协议并在约定期限内搬迁交地的，按土地补偿费和建构筑物补偿费评估价总额的10%给予奖励。

**(6)退城入园奖励。**在符合国家产业政策的情况下，搬迁到市、区两级经济开发区实施退城入园并继续生产经营的生产性企业，为弥补其新厂固定资产投资的资金缺口，自土地收储（征收）合同签订之日起二十四个月内与自然资源部门签订工业用地土地出让合同并缴齐土地出让金的，凭土地出让合同及出让金发票，按土地补偿费和建构筑物补偿费评估价总额的15%给予退城入园奖励。逾期未提供上述资料的不再享受该项奖励。

**2.协商方式：**

**(1)土地补偿费。**对属出让用地的，土地补偿费=工业仓储用地基准地价×剩余年限修正系数+住宅用地基准地价70%×5%×出让地经营年限，剩余年限修正系数详见附件1,出让地经营年限从取得出让性质土地使用权之日起算，不满一年按一年，最高不超过十年；对属划拨用地的，按照工业仓储用地基准地价×70%+住宅用地基准地价70%×5%×划拨用地取得年限，划拨用地取得年限从取得划拨土地使用权之日起算，不满一年按一年，最高不超过十年。

**(2)建构筑物补偿费。**有产权证的建筑物按工料费补偿标准（附件2）给予补偿，无产权证的建筑物按简易建筑物工料补偿标准（附件3）给予补偿。

**(3)停产停业损失补助费。**对有合法有效的相关生产经营行政许可证照（载明的场所为被征收企业的房屋），且已办理税务登记并具有纳税凭证的正常经营的企业，合同签订六个月内搬迁交地的，给予不超过15万元/亩的补助；超过六个月搬迁交地的，给予不超过5万元/亩的补助。正常经营的企业，应提供税务部门出具的近三年与该企业经营相应的纳税凭证或供电部门出具的近三年与该企业经营相应的用电量凭证进行认定。未提供上述资料的企业不享受该项补助。

**(4)搬迁补助费。**按土地权属证书记载的面积，给予不超过6万元/亩补助。

**(5)按时交地奖励。**在签约期限内签订征迁协议并在约定期限内搬迁交地的，按土地权属证书记载的面积，给予不超过10万元/亩奖励。

**(6)退城入园奖励。**在符合国家产业政策的情况下，搬迁到市、区两级经济开发区实施退城入园并继续生产经营的生产性企业，为弥补其新厂固定资产投资的资金缺口，自土地收储（征收）合同签订之日起二十四个月内与自然资源部门签订工业用地土地出让合同并缴齐土地出让金的，凭土地出让合同及出让金发票，按土地权属证书记载的面积，给予不超过15万元/亩的退城入园奖励。逾期未提供上述资料的不再享受该项奖励。

**3.补偿费支付方式**

土地补偿、建构筑物工料费补偿、停产停业损失补助费、搬迁补助等四项费用按“签订合同后30%、移交产权证原件后30%、交地后40%”的原则，分三期拨付；按时交地和退城入园两项奖励分别根据实际交地和退城入园情况，据实审核拨付。

**4.评估费用**

(1)土地及房屋评估后,如被征收人选择评估确定的补偿价格进行补偿,则土地及房屋评估费用由征收实施单位承担。

(2)土地及房屋评估后，如被征收人不选择评估确定的补偿价格进行补偿，而选择其他方式确定的补偿价格进行补偿，则土地及房屋评估费用由被征收人承担。

**B、集体土地征收及集体土地上企业征收补偿安置办法**

**(一)集体土地及附着物征收补偿：**

1.按土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费等费用计算综合补偿,由三元区人民政府富兴堡街道办事处负责本行政区域内集体土地及地上附着物的征收补偿工作。

(1)耕地16万元/亩（含青苗费）；

(2)园地和经济林地5万元/亩；

(3)非经济林地3万元/亩；

(4)未利用地1万元/亩给予补偿。

上述耕地补偿费含青苗补偿费,其它地类不含地上附着物补偿费,地上附着物补偿根据具体征收范围内的品种、规格确定补偿价格(详见附件4)。

 2.按时交地奖励

如被征收人（指村集体）在公告规定的协商期限内签订协议并按协议约定时间移交土地的,按土地补偿和安置补助费的10%给予按时交地奖励。

**(二)集体土地上企业（指依法审批的集体土地上企业）土地收储补偿安置办法。**

根据《三明市区集体土地上房屋征收补偿安置实施细则(试行)的通知》(明政办〔2020〕50号)，征收依法审批的集体土地上企业土地收储，分为评估方式和协商方式，由被征收人自行选择。具体如下：

**1.评估方式**

**(1)土地使用权补偿费。**由征收实施单位委托1-3家有资质的评估机构按照土地使用证、房屋所有权证、不动产权证等用地批准文件记载的信息进行评估。经审核后，根据相应的评估结果给予补偿，其中：委托多家评估机构进行评估的，以多个评估结果的平均值给予补偿。

**(2)建构筑物补偿费。**由征收实施单位委托1-3家有资质的评估机构对房屋建筑物和在生产、使用的构筑物重置价进行评估，其中：无产权证的建构筑物按重置价结合成新率进行评估。经审核后，根据相应的评估结果给予补偿，其中：委托多家评估机构进行评估的，以多个评估结果的平均值给予补偿。

**(3)停产停业损失补助。**对有合法有效的相关生产经营行政许可证照（载明的场所为被征收企业的房屋），且已办理税务登记并具有纳税凭证的正常经营的企业，按土地补偿费和建构筑物补偿费评估价总额的10%给予奖励。正常经营的企业，可提供近三年税务部门出具的纳税凭证或根据近三年的用电量进行认定。

**(4)搬迁补助费。**是指对被征收企业搬迁费用的补助，主要包含设备、装置等拆、装及运输费用，存货等物质搬运费用。因设备、装置拆除的直接损坏，由征收实施单位委托1-3家有资质的评估机构评估。经审核后，根据相应的评估结果给予补偿，其中：委托多家评估机构进行评估的，以多个评估结果的平均值给予补偿。

**(5)按时交地奖励。**按土地使用权补偿费和建构筑物补偿费评估价总额的10%给予奖励。

**2.协商方式**

**(1)土地使用权补偿费。**原则上按照土地使用证、不动产权证等用地批准文件记载用途的地面基准地价的60%给予补偿，对工矿仓储用地收储的，土地补偿费=工业仓储用地基准地价×0.6+住宅用地基准地价×70%×5%×土地使用年限，土地使用年限以用地批准时间起算，最高不超过十年。

**(2)建构筑物工料费。**有产权面积按所在区政府制定的工料费补偿标准(附件2)给予补偿，无产权证的建筑物按所在区政府制定的简易建筑物工料补偿标准(附件3)给予补偿。

**(3)按时交地奖励。**在签约期限内签订征迁协议并在约定期限内搬迁交地的，按土地权属证书记载的面积，给予不超过5万元/亩奖励。

**(4)停产停业损失补助。**对有合法有效的相关生产经营行政许可证照（载明的场所为被征收企业的房屋），且已办理税务登记并具有纳税凭证的正常经营的企业，给予不超过7万元/亩的补助。正常经营的企业，可提供近三年税务部门出具的纳税凭证或根据近三年的用电量进行认定。

**(5)搬迁补助。**按土地权属证书记载的面积，一次性给予不超过3万元/亩补助。

**(三)征收租用集体土地（未依法审批）建设的生产性企业的补偿。**

土地按照原地类征收补偿给土地所有权人，对承租人不再补偿；建筑物工料费、搬迁补助和停产停业损失补助、等三项费用补偿标准参照上述集体土地上企业（指依法审批的集体土地上企业）土地收储补偿安置办法补偿归承租人，承租人按时腾房的，再按建筑物工料费的10%给予奖励。

 **四、签约期限**

具体以政府的征收公告的签约期限为准。被征收人应当在签约期限内与征收部门签定征收补偿协议。住宅实行末户生效制，以最后一户签约时间作为所有住户签约生效时间。

**五、超出签约期限未签订征收补偿协议的处理**

1.征收实施单位与被征收人应严格执行本方案的奖励办法，对于被征收人超过签约期限签订补偿协议的，不享受本方案的一切奖励及优惠政策。

2.若在签约期限内达不成补偿协议的，三元区人民政府按有关规定作出补偿决定，在补偿决定确定的搬迁期限内仍未搬迁的，申请三元区人民法院强制执行。

附件：

1.工业用地剩余年限修正系数表；

2.有产权证的工业用房、仓库等建筑物工料费补偿表；

 3.无产权证工业用屋、简易建筑物工料补偿表；

 4.三明市区集体土地上青苗补偿及附着物补偿标准。

附件1

工业用地剩余年限修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **剩余年限** | **50** | **49** | **48** | **47** | **46** | **45** | **44** | **43** | **42** | **41** |
| 修正系数 |  | 1.00 | 0.99 | 0.99 | 0.98 | 0.98 | 0.98 | 0.97 | 0.97 | 0.96 |
| **剩余年限** | **40** | **39** | **38** | **37** | **36** | **35** | **34** | **33** | **32** | **31** |
| 修正系数 | 0.95 | 0.95 | 0.94 | 0.93 | 0.93 | 0.92 | 0.91 | 0.90 | 0.89 | 0.88 |
| **剩余年限** | **30** | **29** | **28** | **27** | **26** | **25** | **24** | **23** | **22** | **21** |
| 修正系数 | 0.87 | 0.86 | 0.85 | 0.84 | 0.82 | 0.81 | 0.80 | 0.78 | 0.76 | 0.75 |
| **剩余年限** | **20** | **19** | **18** | **17** | **16** | **15** | **14** | **13** | **12** | **11** |
| 修正系数 | 0.73 | 0.71 | 0.69 | 0.66 | 0.64 | 0.62 | 0.59 | 0.56 | 0.53 | 0.50 |
| **剩余年限** | **10** | **9** | **8** | **7** | **6** | **5** | **4** | **3** | **2** | **1** |
| 修正系数 | 0.47 | 0.43 | 0.39 | 0.35 | 0.31 | 0.27 | 0.22 | 0.17 | 0.12 | 0.06 |

说明：公式=[1-1/(1+r)n]/[1-1/(1+r)m]；r为土地还原利率，取6%；n为剩余使用年限；m为工业用地最高使用年限50年。

附件2

有产权证工业用房、仓库等建筑物工料费补偿表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 建筑结构 | 单价（元/㎡） | 特征说明 |
| 框架或钢混结构 | 880 | 钢筋混凝土框架结构，砖墙，屋面有隔热层，墙面中级粉刷，铝合金或塑钢门窗，外墙有磁砖等装饰面，水、电设施到位且较好。 |
| 砖（石）混结构、钢结构厂房 | 780 | 砖石混结构，层面有隔热层，铝合金或塑钢门窗，外墙有装饰面，水、电设施到位且较好，中级粉刷。钢结构：四周彩钢板或砖墙围护，水电设施齐全。 |
| 砖木结构 | 740 | 清水红砖墙，木基层楼板及层面，有天花板，红砖、木瓦、水泥瓦或嘉庚瓦屋面，铝合金门窗，墙面中级粉刷，斗底砖地面，水、电设施到位。 |
| 土木结构 | 660 | 土墙，窗下务石或块石墙，有砖柱、石柱、木基层，本瓦或改良瓦屋面，斗底砖地面或水泥地面，普通木门窗，普通油漆，墙面普通粉刷，水、电设施到位。 |
| 木结构 | 500 | 木柱、木梁、木楼板、外墙木板钉鱼鳞板，木基层、本瓦、水泥瓦屋面，有天花板，内墙镶板墙、铝合金门窗、部分门假墙抹灰浆，普通油漆，斗底砖或水泥地面，墙面普通粉刷，水、电设备基本到位。 |
| 棚房 | 一等 | 220 | 根据实际情况给予补偿 |
| 二等 | 170 |
| 三等 | 120 |

说明：以上工料费补偿不再考虑厂房、仓库层高系数补差。

附件3

无产权证、简易建筑物工料补偿表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 类别 | 等级 | 单价（元/㎡） | 主要特征 |
| 结构 | 楼地面、内外墙装修 | 门窗、水、电照 |
| 混合结构 | 一等 | 480 | 砖外墙部分24㎝，内墙18㎝，层高2.8m，钢筋砼屋面，楼面，砼预制板隔热层。 | 内墙一般装修、水泥沙浆地面。 | 普通木门窗，一般油漆，给排水电照齐全。 |
| 二等 | 450 | 大部分砖外墙18㎝，内墙12㎝，层高2.5m以上，钢筋砼屋面板。 | 内外墙简易装修，水泥砂浆地面面层。 | 简易木门窗，一般油漆，给排水电照齐全。 |
| 三等 | 380 | 大部分内外墙为12㎝，层高2.5m以上，钢筋砼屋面板。 | 内外墙简易装修，水泥砂浆地面面层。 | 简易木门窗，一般油漆，给排水电照齐全。 |
| 钢结构 |  | 480 | 四周彩钢板或砖墙围护，简易内装修，有给排水和照明设施。 |
| 砖木结构 | 一等 | 410 | 砖外墙部分24㎝，层高3m左右，木瓦屋面。 | 墙面普通装修，木地板或砼地面。 | 普通木门窗，普通油漆，普通水电设施齐全。 |
| 二等 | 380 | 砖外墙部分18㎝，内墙12㎝，木瓦屋面，层高2.8m左右。 | 内外墙一般装修，水泥砂浆抹地面。 | 普通木门窗，普通油漆，普通水电设施齐全。 |
| 三等 | 280 | 砖内外墙12㎝，层高大于2.5m，瓦屋面，结构简单砖质较差。 | 三合土或水泥砂浆地面，简易装修。 | 板门，玻璃窗，但质料差，简单水电设施照明。 |
| 类别 | 等级 | 单价（元/㎡） | 主要特征 |
| 结构 | 楼地面、内外墙装修 | 门窗、水、电照 |
| 木结构 | 一等 | 250 | 木排架，柱梢直径23㎝以上，瓦屋面，砖墙或部分抹灰假墙或杉木板墙全部天花板。 | 杉木楼板，水泥或斗底砖地面。 | 普通木门窗，玻璃门窗且油漆，有给排水电照设施。 |
| 二等 | 200 | 木排架，柱梢直径18㎝以上，四面墙不完整，部分假墙、部分砖墙、板墙、瓦屋面，部分天花板。 | 木楼板，水泥地面或斗底砖地面，简单装修。 | 普通木门窗，有给排水，电照设施。 |
| 三等 | 160 | 柱梢直径14㎝以上，瓦屋面，建筑简单。 | 水泥地面或三合地面。 | 普通木门窗，有给排水，电照设施。 |
| 土木结构 | 一等 | 180 | 石基础，夯土（土坯）墙承重，墙厚30㎝，瓦屋面，一般砖灰脊，木楼板，梁径14㎝，层高2.7m左右，有天花板。 | 地面水泥面层或斗底砖，杉（松）木楼板，内外墙麻筋灰粉刷。 | 普通门窗，且油漆有给水电照设施。 |
| 二等 | 150 | 石基础，夯土（土坯）墙承重，杉檀条，瓦屋面，部分天花板，檐高2.9m以上。 | 三合土地面或水泥地面，内外墙麻筋灰粉刷。 | 普通木门窗且油漆，有给水电照设施。 |
| 三等 | 120 | 石基础，夯土（土坯）墙承重，檐高2.9m以上檀条少量松木，油毡屋面或波纹瓦屋面。 | 水泥或三合土地面，简单粉刷。 | 简易木门窗，有水电设施。 |
| 工棚或棚房 | 一等 | 150 | 根据实际情况给予补偿。 |
| 二等 | 120 |
| 三等 | 100 |

附件4

三明市区集体土地上青苗补偿及附着物补偿标准

**一、青苗补偿标准**

（一）果园和其他经济林青苗补偿

果园和其他经济林青苗的补偿根据品种、种植时间和树冠（大、中、小）确定。

单位：元/株、元/丛

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 品种规格 | 柑桔类 | 杂果类 | 麻、绿竹 | 桂 花 | 樟树、桑树、红叶石楠等 | 罗汉松 |
| 大 | 110 | 100 | 60 | 120 | 100 | 100 |
| 中 | 80 | 70 | 40 | 80 | 70 | 60 |
| 小 | 30 | 25 | 20 | 20 | 20 | 10 |
| 无规范种植小苗 | 2元 |
| 注：1.柑桔类包括脐橙、杂柑、雪柑、芦柑、蜜桔、柚子、金橘等。其中：脐橙、早蜜、特早蜜，大、中规格增加20%。2.杂果类包括枇杷、桃、李、奈、柿、杨梅、石榴、梨、板粟等。3.绿化树类包括桂花、罗汉松、樟树、桑树、红叶石楠等。4.绿化树、果树、麻、绿竹类规格说明：株、行距不少于3.5米×3米。 |

绿化树类规格“大”指树冠直径1.8米以上—2.2米以内，累计亩株数不超过60株，如累计亩株数不超过60株的按绿化苗征迁补偿标准执行，规格“中”指树冠直径1米—1.8米；规格“小”指树冠直径1米以下。

绿化树种的树冠在2.2米（含2.2米）以上的由有资质的评估公司进行评估补偿。

果树类规格“大”指树冠直径1.8米以上，累计亩株数不超过60株；规格“中”指树冠直径1米—1.8米；规格“小”指树冠直径1米以下未产果的。

麻、绿竹类规格“大”为一丛10株以上，累计亩不超过60丛；规格“中”为一丛4—9株；规格“小”为一丛3株以下。

无规范种植类指无挖穴，无建土堆的小苗。

（二）竹类青苗补偿标准

平均眉径在7寸（含7寸）以下的毛竹林按2000元/亩补偿；平均眉径在7寸以上的毛竹林按3500元/亩补偿；小径竹林按1800元/亩补偿。

（三）绿化苗征迁补偿标准

1.苗圃，根据苗情每亩补偿8000－10000元（含杉木、马尾松、木荷、桂花、罗汉松、红叶石楠、香樟等其它珍贵树种）。

2.移植的绿化苗、地径3厘米以下，根据苗情，每亩2000—3000元（含桂花、罗汉松、红叶石楠、香樟等其它珍贵树种）。

3.移植的绿化苗、地径3厘米以上，根据苗情，每亩3000—5000元（含桂花、罗汉松、红叶石楠、香樟等其它珍贵树种）。

4.零星种植的绿化树，根据苗情，每亩1300—2600元。

5.草珊瑚每亩补偿8000—10000元。

（四）林木补偿

**1.幼林补偿标准**

单位：元/亩

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 树  种 | 林  龄 | 杉  木 | 松  木 | 阔叶树 |
| 补偿标准 | 1 | 1500 | 1400 | 1400 |
| 2 | 1850 | 1650 | 1650 |
| 3 | 2200 | 1900 | 1900 |
| 4—9 | 3000 | 2400 | 2450 |

**2.中龄林补偿标准**

单位：元/亩

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 树  种 | 杉  木 | 松  木 | 阔叶树 |
| 补偿标准 | 2500 | 2300 | 2200 |

**3.成熟林补偿标准**

单位：元/亩

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 树  种 | 杉  木 | 松  木 | 阔叶树 |
| 补偿标准 | 2000 | 1800 | 1700 |

注：幼、中、成林由产权人自行移栽或砍伐（审批手续由征迁单位办理）。

二、地上建（构）筑物补偿标准

（一）房屋（住宅）补偿

按《三明市区集体土地上房屋征收补偿安置实施细则（试行）》补偿。

（二）不列等建筑补偿标准

1.层高在2.2米以下的建筑物，危房，户外单独所建的猪栏、牛栏、禽舍、简易谷杂物仓库、简易厕所及四面没有围墙、门、窗开放式简易棚等建筑物均属不列等建筑物(烤烟房单独补偿)补偿标准如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 类  别 | 补偿标准（元/㎡） | 备注 |
| 正常使用 | 闲置、荒废 |
| 砖木结构 | 150 | 100 |   |
| 土木结构 | 100 | 60 |   |
| 木质结构 | 120 | 80 |   |
| 土木烤烟房 | 1800元/个 |   |
| 电控砼烤烟房 | 40000元/座 | 其中砼烤烟房2万元，设备2万元 |

2.层高在2.2米（含2.2米）以上的不列等建筑物的补偿，根据类别按层在2.2米以下的不列等建筑物标准的2倍补偿。

3.层高在2.2米（含2.2米）以上，用于农业生产、管理等的建筑物补偿标准如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 类别 | 补偿标准 | 备注 |
| 砖木结构 | 400元/㎡ |   |
| 木质结构 | 350元/㎡ |   |
| 土木结构 | 320元/㎡ |   |

4.层高在2.2米以下，用于农业生产、管理等建筑补偿标准，根据类别参照层高在2.2米（含2.2米）以上的不列等建筑物的标准补偿。

（三）塘坝征迁补偿

根据塘坝的建设材料和鱼塘养殖水面的实际面积，按照以下标准进行补偿：

1.土塘坝2000元/亩；

2.浆砌毛石塘坝2500元/亩；

3.砖砌粉刷塘坝3200元/亩；

4.混凝土塘坝5200元/亩。

（四）坟墓迁移补偿标准

土坟2000—3000元/座；砖混3000—5000元/座；墓中多罐每增加1个加补300元，祖坟和特型墓实行评估，按评估补偿。