

连城县人民政府办公室文件

连政办〔2025〕30号

连城县人民政府办公室关于印发连城县城区 八号路北侧存量地块征迁项目土地及 房屋征收与补偿安置方案的通知

莲峰镇人民政府，县直各有关单位：

《连城县城区八号路北侧存量地块征迁项目土地及房屋征收与补偿安置方案》已经县政府研究同意，现印发给你们，请结合实际，认真抓好组织实施。

附件：1. 连城县城区八号路北侧存量地块征迁项目土地及
房屋征收与补偿安置方案

2. 连城县城区八号路北侧存量地块征迁项目征收
红线图

连城县人民政府办公室

2025 年 10 月 29 日

（此件主动公开）

附件 1

连城县城区八号路北侧存量地块征迁项目土地 及房屋征收与补偿安置方案

为加快连城县城区八号路北侧存量地块征迁项目的实施，本着维护土地和房屋征收当事人的合法权益，妥善做好征迁补偿安置工作，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《福建省土地管理条例》《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》等法律法规，结合实际，制定本方案。

一、概况

（一）项目名称：连城县城区八号路北侧存量地块征迁项目。

（二）征收范围：位于莲峰镇南前村（具体位置详见红线图）

东至征收用地红线界址，南至南前村村委会，西至征收用地红线界址，北至征收用地红线界址，上述四至范围内的土地及房屋。

（三）征收面积

本项目征收土地面积约 9.37 亩，征收房屋建筑面积约 297 平方米（其中：住宅房屋约 200 平方米；附属房约 97 平方米）。征收范围内未发现依法予以保护的建筑物和其它设施。

二、征收部门、征收工作单位和签约期限

（一）房屋征收部门：连城县住房和城乡建设局。

（二）土地征收部门：连城县自然资源局。

（三）征收工作单位：莲峰镇人民政府。

（四）签约期限：

项目计划征收签约期限自项目征收通知发布之日起至 2025 年 12 月 31 日。

三、房屋产权认定

（一）主体房屋

1. 被征收房屋的补偿面积，以土地房屋权属证书或县住建局、自然资源局等单位依法认定的合法有效文件为依据。

2. 被征收房屋的用途，以房屋所有权证书或土地使用权证书登记的为准。

3. 对征收房屋范围内未取得房屋所有权证和土地使用权证、土地房屋权属证书不全或无合法批建手续的建筑，由县自然资源局、住建局、城管执法局等单位组成的房屋产权认定工作小组进行调查认定。

（二）附属房（杂物间、厕所、猪牛栏等）

凭产权认定文件，按同类结构主体房屋重置价扣除折旧后的 70% 予以补偿。其中，檐口高度在 2.2 米以上（含 2.2 米）的，按 100% 计算建筑面积；1.6 米至 2.2 米之间（含 1.6 米）的，按 50% 计算建筑面积；1.6 米以下的，不计算建筑面积。

（三）临时构、建筑物

1. 经有权机关批准使用的临时构、建筑物，在批准使用期限内征收的，土地按原地类征收补偿，临时构、建筑物按房屋附属设施、临时构筑物补偿标准按附表 2 折旧后进行补偿。

2. 经行政执法部门下达书面停止通知书或已进行立案查处的临时构、建筑物，土地按原地类征收补偿，临时构、建筑物一律依法依规处置。

（四）生产性用房

按《连城县县城规划区征收范围内房屋用途认定与补偿的指导意见（试行）》规定执行。

（五）有土地使用权批准手续的空地、附属房占地

按其所处位置土地级别基准地价补偿，按《连城县人民政府关于公布城区及各乡镇土地基准地价的通知》（连政规〔2023〕12 号）执行。

四、征收土地补偿标准

（一）土地补偿标准

按照《连城县人民政府关于调整征地区片综合地价标准的通知》（连政综〔2023〕153 号）执行。

（二）果树、林木补偿标准

按照《连城县人民政府关于进一步调整完善征收补偿标准的通知》（连政规〔2023〕4 号）执行。

（三）坟墓迁移补偿标准和地面附着物补偿标准

按照《连城县人民政府关于进一步加强土地和房屋征收工作的意见》（连政综〔2019〕281号）执行。

五、房屋征收与补偿办法

项目房屋征收采取房地合一价，被征收房屋价值由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法确定。各项标准如下：

（一）合法自建房屋

1. 计算公式：被征收合法住宅房地产补偿金额 = （每平方米不同结构房地产市场评估补偿价 × 不同层数的住宅房屋调节系数 - 每平方米不同结构房屋折旧） × 合法住宅建筑面积。

2. 补偿标准和相关因素

（1）被征收合法自建房屋房地产市场评估补偿均价（十成新）

单位：元/m²

土地使用权取得方式	结构	价格	土地使用权取得方式	结构	价格
国有划拨土地	框架	3251	国有出让土地	框架	3671
	砖混	3141		砖混	3561
	砖木	2957		砖木	3377
	土木	2884		土木	3304

（2）被征收合法自建不同层数的房屋（以幢为单位）调节系数

房屋层数	调节系数	房屋层数	调节系数
单层	1.6	二层	1.2
三层	1.0	四层及四层以上	0.92

(二) 各类结构房屋重置价格, 按照《连城县人民政府关于公布 2020 年度城区房屋重置价的通知》(连政综〔2020〕216 号) 文件要求执行。具体如下:

单位: 元/m²

房屋结构	价格	房屋结构	价格
框架	868	砖混	772
砖木	670	土木	620

(三) 各类结构房屋的耐用年限表

结构	年限	结构	年限
框架	70	砖混	70
砖木	70	土木	70

房屋折旧计算公式 (房屋成新率低于 50% 的, 按 50% 保底计算): 每平方米不同结构房屋折旧 = 每平方米不同结构房屋重置价 × 已使用年限 ÷ 耐用年限。

(四) 二次装修、附属设施、构筑物的补偿标准见附表 1 (房屋二次装修补偿单价表)、附表 2 (房屋附属设施、构筑物补偿单价表)。未详的构筑物和其他特殊设施, 另聘请具有相应资质的第三方机构出具的评估结果作为补偿依据。

六、房屋安置办法

本项目房屋实行货币补偿或产权调换安置两种安置方式。同一宗土地上同一被征收人, 只能选择一种征收补偿方式。

(一) 货币补偿: 根据本方案第五点 “房屋征收与补偿办法” 计算公式进行计算, 实行货币补偿结算, 由被征收人自行解决安

置用房。

被征收房屋属于以下情形只作货币补偿安置：

1. 无法析产的被征收私有房屋，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. 无人居住且无法析产分户的祖遗房；
4. 被征收私有房屋的产权人和使用人，对安置达不成一致意见的；
5. 被征收房屋有抵押权的，抵押权人和抵押人无法重新设立抵押权或抵押人无法清偿债务的；
6. 法院依法查封的房屋。

（二）产权调换安置：根据本方案第五点“房屋征收与补偿办法”计算公式进行计算补偿金额，并与用于产权调换安置房屋金额结算，两者互补差价。被征收人按签订房屋征收协议后腾房验收合格的顺序，取得选择安置房的顺序。

1. 被征收房屋的产权调换办法

（1）产权调换原则：

被征收合法房屋实行等面积安置房屋安置，同等建筑面积内安置房屋按安置结算价计价，不足所选安置房建筑面积部分按安置房市场评估价计价。

（2）安置房地点及安置方式：

- ①鹧鸪花园安置小区，属现房安置；②南前花园安置小区，

属现房安置。安置房具体建筑面积以实际产权登记面积为准。

(3) 安置房各种结算价格:

①各安置小区安置房市场评估价。

单位: 元/m²

区位	土地使用权取得方式	价格类型	价格
鸪鸪花园安置小区	国有划拨土地	市场评估价	4265
		安置结算价	4052
南前花园安置小区	国有划拨土地	市场评估价	4150
		安置结算价	3943

②安置房所在楼层结算价格:

各安置小区安置房所在楼层的结算价格 = 各种结算价格 ×
(1+朝向调节系数) + 楼层调节价

七、房屋补助费计算办法

(一) 货币补偿

1. 被征收合法住宅的搬迁补助费, 按建筑面积一次性给予每平方米 10 元补助, 最低不少于 400 元。

2. 被征收合法住宅的临时安置费, 按建筑面积一次性给予每月每平方米 10 元补助, 补助费期限为 6 个月。

(二) 现房产权调换安置

1. 被征收合法住宅的搬迁补助费, 按建筑面积给予 2 次补助, 每次给予每平方米 10 元补助, 最低不少于 400 元。

2. 被征收合法住宅的临时安置费, 按建筑面积一次性给予每月每平方米 10 元补助, 过渡期限为 6 个月。

八、房屋奖励办法

（一）被征收房屋选择货币补偿的，在签约期限截止时间前签订房屋征收与补偿安置协议书并搬迁腾房的，按被征收合法住宅房地产补偿金额的 40% 予以奖励；在签约期限截止时间后签订房屋征收与补偿安置协议书的，不予奖励。

（二）被征收房屋选择产权调换的，在签约期限截止时间前签订房屋征收与补偿安置协议书并搬迁腾房的，按被征收合法住宅房地产补偿金额 20% 予以奖励；在签约期限截止时间后签订房屋征收与补偿安置协议书的，不予奖励。

九、结算方式

（一）土地征收在被征收人签订协议并交付土地后 15 个工作日内支付征地补偿款。

（二）房屋征收选择货币补偿方式的，在被征收人签订协议后 15 个工作日内支付除了奖励款外的所有补偿款，在被征收房屋腾房验收合格后支付奖励款款项。

（三）房屋征收选择产权调换方式的，原则上由被征收人委托连城县征地与房屋征收总指挥部向安置房建设单位代为统购安置房。

1. 被征收人的合法主体房屋房地产补偿款（含房屋二次装修费）由连城县征地与房屋征收总指挥部代收，不足款项在办理安置交付手续时缴清；如经结算有剩余的，剩余款项在被征收房屋腾房验收合格后 15 个工作日内支付给被征收人。

2. 除合法主体房屋房地产补偿款以外的其它补偿款，在被征收房屋腾房验收合格后 15 个工作日内支付给被征收人。

3. 被征收人在安置通告之日起 1 个月内，未办理安置交付手续且未按时缴清安置房价款的，视同放弃安置权，由征收部门收回安置权并按货币补偿方式结算；被征收人拒绝货币补偿的，其征收补偿资金依法提存。

十、未达成协议的处理办法

（一）被征收人应在规定的签约期限内与征收实施单位签订房屋安置补偿协议。若在签约期内未签订补偿协议或超过搬迁期限的，不享受以上规定的一切相应奖励及优惠政策，并由房屋征收部门报请县政府按相关规定作出补偿决定，被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿决定确定的搬迁期限内不搬迁的，由县人民政府依法向县人民法院申请强制执行。

（二）采取暴力、威胁等手段阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，故意扰乱征收工作程序、煽动闹事、妨碍征收工作人员正常工作的，构成违反治安行为的依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

十一、其它规定

（一）房屋被征收人为贫特困残疾人家庭的，搬迁补助费和临时安置补助费按标准提高 20% 发放；被征收户中有老人的，给予一次性临时安置费补助，补助标准：60~69 周岁 1000 元/人、70~79 周岁 1500 元/人、80 周岁以上 3000 元/人。

(二)被征收人符合保障性住房申请条件的,按照相关文件执行。

(三)征收实施单位将实地丈量的房屋面积、房屋结构、房屋成新率等交由被征收人核对,在核对无误情况下,被征收人应及时确认。

(四)被征收人应当按规定的期限签订协议且交付土地或搬迁腾房,并将被征收土地或房屋完好无损交给征收实施单位验收接管;已签订协议但逾期未交付土地或搬迁腾房的,由征收单位依法向县人民法院申请强制执行。

(五)被征收人在签订协议时,应提交房屋所有权证(或建设工程许可证)、共有权证、土地使用证、工商营业执照、税务登记证明、有线电视缴费发票、水电费清单等原件及复印件,并提供身份证复印件2份、户口簿复印件1份;被征收人在搬迁腾房前,应向供水、供电部门缴清水电费用。

(六)属供水、供电部门安装的总表,被征收人不得私自拆除、变更,应由供水、供电部门统一拆除。

(七)被征收人签订房屋征收与补偿安置协议后,不得擅自拆除建筑物、构筑物及相关设施;否则由被征收人承担一切法律责任。

十二、本方案规定的征收范围内集体土地上房屋征收原则上参照本方案执行,属于公产征收原则上实行无偿收回。

十三、本方案由征收部门负责解释,本方案自正式发布之日

起实施，本方案范围内征收工作结束后失效。

十四、本方案未尽事宜，根据国家、福建省及本市、县相关房屋征收的法规和政策规定执行。

- 附表：
1. 房屋二次装修补偿单价表
 2. 房屋附属设施、构筑物补偿单价表
 3. 鹧鸪花园安置小区安置房结构、住宅楼层调节价、朝向调节系数
 4. 南前花园安置小区安置房结构、住宅楼层调节价、朝向调节系数

附表 1

房屋二次装修补偿单价表

序号	装修材料	单位	单价
1	水磨石地面	元/平方米	60
2	防滑地砖	元/平方米	80
3	缸砖贴面	元/平方米	80
4	普通瓷砖地面	元/平方米	65
5	玻化砖地面	元/平方米	150
6	碎大理石地面	元/平方米	50
7	外墙贴面（方块砖、条砖）	元/平方米	60
8	瓷砖贴面	元/平方米	60
9	马赛克地面、贴面	元/平方米	60
10	外墙洗砂（或干粘石）	元/平方米	40
11	石板材地面、贴面	元/平方米	120
12	普通实木地板	元/平方米	150
13	高级实木地板	元/平方米	270
14	普通强化木地板（金刚板）	元/平方米	85
15	中等强化木地板（金刚板）	元/平方米	120
16	木天棚	元/平方米	40
17	宝丽板吊顶	元/平方米	40
18	纤维天棚	元/平方米	40
19	塑扣板吊顶	元/平方米	40
20	硅钙板有造型吊顶	元/平方米	40

序号	装修材料	单位	单价
21	铝扣板吊顶	元/平方米	90
22	石膏板吊顶	元/平方米	40
23	铝合金窗与木窗补差	元/平方米	120
24	附加普通防盗铁门补差	元/平方米	80
25	附加卷帘门	元/平方米	160
26	铁拉网门补差	元/平方米	80
27	不锈钢拉网门补差	元/平方米	190
28	不锈钢防盗门（制作）	元/平方米	150
29	附加普通防盗铁门	元/平方米	90
30	成品防盗门		
①	单层防盗门	元/副	1000
②	双层烤漆钢板门	元/副	1800
③	双层不锈钢防盗门	元/副	2650
31	普通防盗网	元/平方米	60
32	不锈钢防盗网	元/平方米	100
33	不锈钢扶手、实木栏杆扶手	元/延米	110
34	木墙裙	元/平方米	120
35	不锈钢水箱	元/立方米	300
36	固定橱柜（下柜）	元/延米	640
37	固定橱柜（上柜）	元/延米	350
38	固定鞋柜	元/个	400
39	固定衣柜（高 1.8 米以上）	元/延米	640
40	客厅装饰隔断	元/米	400
41	屋面砖砌女儿墙（钢筋混凝土压顶）	元/米	90

序号	装修材料	单位	单价
42	琉璃瓦贴面	元/平方米	65
43	钢筋混凝土天沟	元/米	60
44	屋面预制板架空隔热层	元/平方米	50
45	屋面钢筋混凝土斜板栏杆	元/米	90
46	木包门与普通木门补差	元/平方米	360
47	实木豪华门与普通木门补差	元/扇	900
48	塑钢门与木门补差	元/扇	180
49	太阳能热水器迁移费	元/台	800
50	成品淋浴房	元/个	3200
51	现场制作淋浴房	元/个	1750
52	铝塑板装饰、贴面	元/平方米	160
53	水泥漆（或腻子粉墙面）补差	元/平方米	10
54	石膏线条（或木花边线条）补差	元/米	10
55	木窗帘盒补差	元/米	40
56	彩钢瓦钢棚	元/平方米	130
57	围护彩钢棚房	元/平方米	200
58	水泥预制管直径 30c 米以下的（户外）	元/米	30-60
	水泥预制管直径 30c 米-80c 米的（户外）	元/米	80-150
	水泥预制管直径 80c 米以上（户外）	元/米	180
59	铸铁管直径 4 寸以下（户外）	元/米	50
	铸铁管直径 4 寸以上（户外）	元/米	100
60	镀锌管直径 6 分以下（户外）	元/米	8
	镀锌管直径 1 寸（户外）	元/米	12
	镀锌管直径 2 寸（户外）	元/米	17
	镀锌管直径 2.5 寸（户外）	元/米	23
	镀锌管直径 3 寸（户外）	元/米	29

序号	装修材料	单位	单价
61	PVC 管直径 6 分（户外）	元/米	2.5
	PVC 管直径 1 寸（户外）	元/米	3
	PVC 管直径 1.5 寸-2 寸（户外）	元/米	6
	PVC 管直径 3 寸（户外）	元/米	10
	PVC 管直径 4 寸（户外）	元/米	13
62	水泥电杆长 8 米以下	元/根	300
	水泥电杆长 8 米以上	元/根	400
63	木头电杆	元/根	100

附表 2

房屋附属设施、临时构筑物补偿单价表

序号	项目		单价	备注
1	独立门 楼顶有雨盖	土木、木	450 元/米	含基础造价， 按延长米计
		砖木	560 元/米	
		混凝土	650 元/米	
2	围墙 (照墙)	砖砌	夯土	含基础造价
			12 墙	
			18 墙	
			24 墙	
3	混凝土雨坪、 天井	10cm 以下厚、C20 砼	30 元/平方米	
		10cm~15cm 厚、C20 砼	40 元/平方米	
		15cm 以上厚、C20 砼	50 元/平方米	
4	尚未建造房屋的乱毛石基础、石砌档墙		浆砌 240 元/立方米	含土方开挖
			干砌 180 元/立方米	含土方开挖
5	家用柴、煤灶 (固定砌筑)	单口水泥面层	300 元/口	
		单口瓷砖面层	330 元/口	
		每增加一口	加补 60 元/口	
		带热水包	加补 200 元/口	
6	普通水池、洗涤池		150 元/个	0.5~1 立方
7	蓄水池		100 元/立方米	
8	化粪池	元/座	4000 元/座	
9	浴缸		400 元/只	
10	浆砌毛石挡墙		200 元/立方米	
11	便器	抽水马桶	350 元/个	
		蹲式便器	180 元/个	
12	电话移机费		50 元/部	
13	有线电视迁移费		150 元/户	
14	电表移表费		300 元/户	
15	水表移表费		200 元/户	
16	宽带迁移费		58 元/户	
17	空调移机费		300 元/台	
18	水井	有井围墙	180 元/米	按深度补偿
		无井围墙	120 元/米	按深度补偿
		柱嚙泵井	200 元/口	
19	液化气灶砖砌台 架	水泥面层	100 元/米	
		瓷砖面层	130 元/米	
		石材面层	280 元/米	有厨架另加 300 元/米
20	经批准未到限期的 临时建筑	钢架简易结构	120 元/平方米	彩钢瓦屋面
		彩钢板围护	70 元/平方米	
		砖木	55 元/平方米	
		竹棚	35 元/平方米	

附表 3

鸪鸪花园安置小区安置房结构、住宅
楼层调节价、朝向调节系数

一、安置房结构：框架结构。

二、住宅楼层调节价：以第四层均价为基准价，每增加一层
加价 40 元/m²，依此类推递增。

所在楼层	楼层调节价 (元/m ²)	所在楼层	楼层调节价 (元/m ²)
1	- 120	9	200
2	- 80	10	240
3	- 40	11	280
4	0	12	320
5	40		
6	80		
7	120		
8	160		

三、朝向调节系数

朝向	东侧第一套	西侧第一套	中间套房
调节系数 (%)	+1	-1	0

附表 4

南前花园安置小区安置房结构、住宅 楼层调节价、朝向调节系数

一、安置房结构：框架结构

二、住宅楼层调节价：以第四层均价为基准价，每增加一层加价 40 元/m²，依此类推递增。

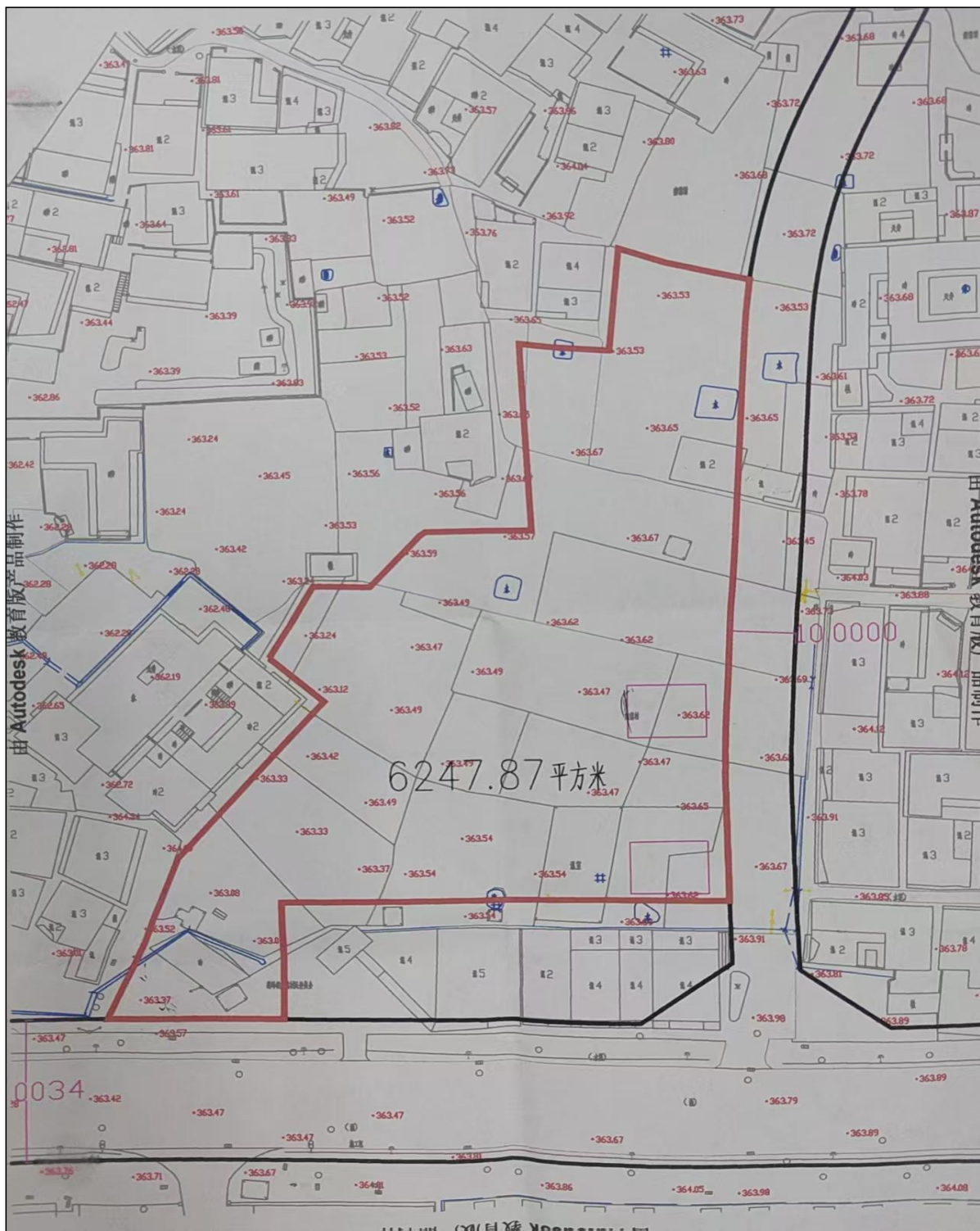
所在楼层	楼层调节价 (元/m ²)	所在楼层	楼层调节价 (元/m ²)
1	- 120	9	200
2	- 80	10	240
3	- 40	11	280
4	0		
5	40		
6	80		
7	120		
8	160		

三、朝向调节系数 (%)

朝向	东侧第一套	西侧第一套	中间套房
调节系数 (%)	+1	-1	0

附件 2

连城县城区八号路北侧存量地块 征迁项目红线图



县直有关单位：县司法局、财政局、住建局、自然资源局、城管执法局，
征迁指挥部。

抄送：县委办公室。

人大常委会办公室，县政协办公室，县国投集团。

连城县人民政府办公室

2025 年 10 月 29 日印发
