

晋政文〔2022〕86号

## 晋江市人民政府关于晋江市英林镇英林村旧村改造（一期）项目国有土地上房屋征收的决定

英林镇人民政府，市有关单位：

因公共利益需要，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）、《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》（省政府第138号令）等有关规定，晋江市人民政府决定对晋江市英林镇英林村旧村改造（一期）项目征收范围内国有土地上的房屋及其附属物实施征收，征收范围内国有土地使用权同时收回。有关事项如下：

### 一、征收范围

涉及英林镇英林村，具体征收范围以附件1《晋江市英林镇

英林村旧村改造（一期）项目征收红线图》为准。

## **二、房屋征收部门**

房屋征收部门为晋江市自然资源局。

## **三、房屋征收实施单位**

房屋征收实施单位为晋江市英林镇镇区更新改造项目指挥部。

## **四、签约期限**

签约期限自 2022 年 7 月 10 日起至 2022 年 8 月 13 日止。其中签约第一时间段为 2022 年 7 月 10 日至 2022 年 7 月 29 日，签约第二时间段为 2022 年 7 月 30 日至 2022 年 8 月 13 日。具体签约事宜由房屋征收实施单位办理。签约期限开始前，被征收人可提前签约腾空房屋。

## **五、房屋征收补偿方案**

详见附件 2《晋江市英林镇英林村旧村改造（一期）项目征收补偿安置实施方案》。

## **六、行政复议、诉讼权利**

被征收人如对本决定不服的，可在本决定公告之日起 60 日内向泉州市人民政府申请行政复议，或在本决定公告之日起 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。行政复议、行政诉讼期间，本决定不停止执行。

## **七、其他事项**

征收范围内涉及到集体土地及其地上附着物征收的，签约

期限参照本决定第四条执行。

- 附件：1. 晋江市英林镇英林村旧村改造（一期）项目征收  
红线图
2. 晋江市英林镇英林村旧村改造（一期）项目征收  
补偿安置实施方案

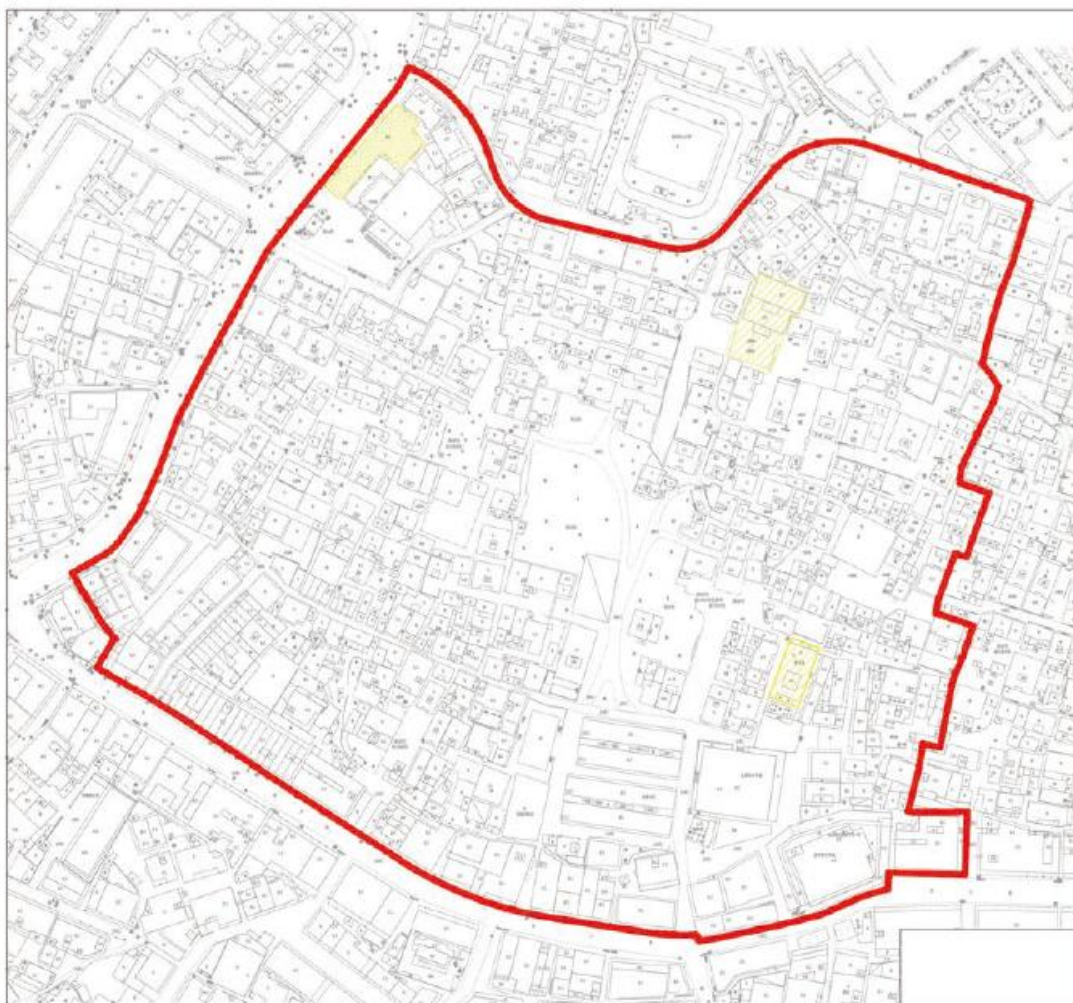
晋江市人民政府

2022 年 6 月 13 日

（此件主动公开）

附件 1

## 晋江市英林镇英林村旧村改造 (一期) 项目征收红线



## 附件 2

# 晋江市英林镇英林村旧村改造（一期）项目 征收补偿安置实施方案

英林村旧村改造（一期）项目是英林镇围绕“产城人”融合进行城镇更新改造的重要组成部分，也是英林镇党委、政府实施“1+1+2+N”产业发展的重要战术支撑，更是重振英林镇晋南商贸中心的重要战略举措。为规范项目征收补偿安置行为，维护征收当事人的合法权益，保障项目有序开展及顺利实施，根据有关法律、法规及政策的规定，结合项目实际情况，制订本实施方案。

## 一、总则

### （一）基本原则

坚持“依法依规、公开透明、以人为本、权益保障、和谐征收”原则，主动接受监督部门、被征收人及社会各界人士的监督。

### （二）征收范围

涉及英林镇英林村，具体征收范围以用地红线图为准。

### （三）签约期限

签约期限分为第一时间段和第二时间段，具体时间以政府发布的征收公告规定的时间为准。在规定的签约期限正式开始前，被征收人可以提前签订征收补偿安置协议并搬迁腾空房屋，并视为在签约期限第一时间段第一天签约腾空。

### （四）用途认定

土地性质、房屋用途以现行有效的《土地使用证》《房屋所

有权证》《不动产权证书》登记的用途或土地、规划管理部门签发的合法有效文件为依据。无手续建筑物或构筑物的用途，由晋江市英林镇镇区更新改造项目指挥部根据建筑结构、构造特征、历史沿革、使用情况等因素综合认定。

### （五）面积计算

土地、房屋面积按现状实地测量计算，由具有相应测绘资质的测量单位依据现行有效的国家、省、市测绘相关法律法规及技术规范进行测量确定。

### （六）补偿安置

1. 补偿安置方式分为全部产权调换、全部货币补偿、部分产权调换与部分货币补偿相结合三种方式。

2. 自建民宅的补偿金额实行土地、房屋分别计算，合并结算的方式。计算公式：补偿金额=土地可补偿面积×土地补偿价+房屋可补偿面积×（房屋重置价×房屋成新率+室内装修重置价×室内装修成新率）。

3. 套房的补偿金额实行套房补偿均价（不含装修）结合楼层层次调节系数，并按室内装修类别结合成新率计算的方式。计算公式：补偿金额=房屋可补偿面积×[不含装修补偿均价×（1+调节系数%）+室内装修重置价×室内装修成新率]。

4. 安置价格由基准楼面地价、建安成本价、基础设施配套费、相应的税收及规费等组成，按略低于所处区域房地产的市场价格优惠计算。

## 二、土地征收（收回）补偿

### （一）土地征收（收回）补偿标准

土地征收（收回）的补偿，按下表所列标准执行。

## 土地补偿价格表

（单位：万元/亩）

（一）经批准的住宅建设用地的补偿标准				
土地所处级别区	土地性质及级别地价			
	国有出让	国有划拨	集体划拨	
镇区一级	80	46.2	42.8	
镇区二级	56	31.8	28.4	
（二）未经批准的建设用地及非建设用地的补偿标准				
土地所处级别区	分项明细			
	征地区片综合地价	青苗补偿费	区位补助金	合计
镇区一级	6	0.2	2.8	9
镇区二级	6	0.2	1.12	7.32
备 注	1.土地征收（收回）的补偿标准按晋江市人民政府《关于发布晋江市 2019 年基准地价的通告》（晋政文〔2021〕160 号）和《关于全面实行征地区片综合地价的通知》（晋政文〔2017〕46 号）的标准执行。 2.商业用地、商住用地、科研用地等经批准的其他类型用地的补偿标准，由具有相应评估资质的评估机构按照基准地价系数修正法进行评估确定。 3.若被征收人应缴纳的土地规费未缴清的，按实补缴。			

### 三、住宅补偿安置

#### （一）手续认定

包括手续完整、手续不完整、无手续三种类别，手续审查认定按下表所列情况执行。

#### 手续审查认定情况表

手续类别	手续批准情况	可补偿面积认定比例	备注
手 续 完 整	持有有权机关批准的《福建省晋江县土地房产所有证》《建筑房屋动用土地证明书》《建房动用土地申请表》《居民建房用地申请表》《土地使用权出让合同》（须含缴款发票原件）或市（县）、镇（乡、公社）土地清查处理证件（须含缴款发票原件）、《晋江市个人住宅危房翻建审批表》《晋江市建设用地建房申请审批表》《晋江市农村宅基地和建房申请审批表》《土地使用证》《房屋所有权证》《不动产权证书》等用地手续的。	100%	超出手续完整的部分，根据其建设年限参照手续不完整、无手续对应的相关条款，按建设年限进行折扣认定，被折扣的面积不予补偿安置和材料费补贴。
手 续 不 完 整	1987 年 1 月 1 日至 1998 年 12 月 31 日，动用耕地进行基建，《居民建房用地申请表》经镇（乡）政府盖章审核但未经市（县）政府批准的。	按同意动用土地和房屋面积的 90%认定。	被折扣的面积不予补偿安置和材料费补贴。

手续类别	手续批准情况	可补偿面积认定比例	备注
手续不完整	1999年1月1日至2008年航拍修测图成图前，动用土地进行基建，《居民建房用地申请表》经镇政府审核同意但未经市政府批准的。	按同意动用土地和房屋面积的85%认定。	被折扣的面积不予补偿安置和材料费补贴。
	2008年航拍修测图成图后，动用土地进行基建，《居民建房用地申请表》经镇政府审核同意但未经市政府批准的。	按同意动用土地和房屋面积的80%认定。	被折扣的面积不予补偿安置和材料费补贴。
无手续	被征收人提供相关证据材料，经所在征迁工作组和村委会确认后，1986年12月31日前在旧建成区建成的住宅房屋（整体现状结构必须全部为土木、砖木、石木、石结构）。	按房屋建筑面积及其垂直投影范围内土地面积的100%认定。	1987年1月1日以后加层或扩建的，加层或扩建部分按建设年限进行折扣认定，被折扣的面积不予补偿安置和材料费补贴。
	1987年1月1日至2008年航拍修测图成图前期间建设的住宅房屋。	按房屋建筑面积及其垂直投影范围内土地面积的80%认定。	被折扣的面积不予补偿安置和材料费补贴。
	2008年航拍修测图成图后至2018年12月31日期间建设的住宅房屋。	被征收人如在规定的签约期限第一时间段内签订征收补偿安置协议并按时搬迁腾空房屋的，按房屋建筑面积及其垂直投影范围内土地面积的70%认定。	
	2019年1月1日至2020年3月7日期间新建（含扩建、改建、加层）的住宅房屋。	不予补偿安置，按房屋建筑面积给予相应的材料费补贴。	
	2020年3月8日后新建（含扩建、改建、加层）的住宅房屋。	不予补偿安置和材料费补贴。	

## （二）补偿标准

### 1. 自建民宅的补偿，按下表所列标准执行。

住宅房屋重置价及成新率分等定级说明表

住宅房屋重置价等级说明表				住宅房屋成新率评定说明表		
房屋类别	等级	重置价(元/m²)	主要特征	等级	成新率	基本评定标准
框架结构	一等	1000	外墙三面以上条砖贴面、砌清水砖或同档次外墙饰面；铝合金门窗、胶合板门。	一等	100%	能正常使用，房屋使用年限1-5年。
	二等	950	外墙部分条砖贴面、砌清水砖或同档次外墙饰面；铝合金门窗、胶合板门。			
	三等	900	外墙水泥砂浆抹面，未做饰面；胶合板门，铝合金窗。			



住宅房屋重置价等级说明表				住宅房屋成新率评定说明表		
房屋类别	等级	重置价 (元/m²)	主 要 特 征	等级	成新率	基本评定标准
框架结构	四等	800	外墙无装修，无水泥砂浆抹面；胶合板门，铝合金窗（小部分木窗）。	二等	97%	能正常使用，房屋使用年限 6-10 年。
	五等	720	只完成主体工程并填充内外墙（无门窗）。	三等	95%	能正常使用，房屋使用年限 11-20 年。
砖混结构	一等	830	外墙三面以上条砖贴面或清水砖或同档次外墙饰面；铝合金门窗、胶合板门。	四等	90%	能正常使用，房屋使用年限 21-30 年。
	二等	800	外墙部分条砖贴面或清水砖或同档次外墙饰面；铝合金门窗、胶合板门。	五等	85%	尚能正常使用，房屋使用年限 30 年以上。
	三等	750	外墙水泥砂浆抹面，未做饰面；胶合板门，铝合金窗。	六等	70%	基本不能正常使用。房屋结构、部分构件有损坏或变形，屋面局部漏雨，外装修局部有破损，老化，设备、管道不够畅通，水卫、电照管线有部分老化、损坏残缺，需要中修或局部大修更换部分部件才能使用。
砖混结构	四等	650	外墙无装修，无水泥砂浆抹面；胶合板门，铝合金窗（小部分木窗）。	七等	60%	不能正常使用，房屋年久失修，结构有明显变形或损坏，屋面严重漏雨，外装修严重变形、破损，老化见底，设备陈旧不齐全，管道严重堵塞，水卫、电照管线老化、损坏残缺，需进行大修或翻修、改建，属严重损坏房。
	五等	520	只完成主体工程（尚未安装门窗）。			
石混结构	一等	700	外墙正面水磨抛光，其它斩凿或剁斧，石质门窗框，正面磨光，门窗齐全；外墙面水泥浆勾缝。			
	二等	600	外墙正面为斩凿或剁斧，其它为石粗打，石质门窗框，门窗齐全；外墙面水泥浆勾缝。	七等	60%	不能正常使用，房屋年久失修，结构有明显变形或损坏，屋面严重漏雨，外装修严重变形、破损，老化见底，设备陈旧不齐全，管道严重堵塞，水卫、电照管线老化、损坏残缺，需进行大修或翻修、改建，属严重损坏房。
	三等	470	外墙条石粗打，石质门窗框，门窗齐全；外墙面水泥浆勾缝。			
石结构	一等	670	外墙正面水磨抛光，其它斩凿或剁斧，石质门窗框，正面磨光，门窗齐全；外墙面水泥浆勾缝。			
	二等	560	外墙正面为斩凿或剁斧，其它为石粗打，石质门窗框，门窗齐全；外墙面水泥浆勾缝。			
	三等	440	外墙条石粗打，石质门窗框，门窗齐全；外墙面水泥浆勾缝。			
砖木 石木 土木 结构	一等	570	外墙面正面清水砖，梁柱用材较好，木隔断，门窗齐全。	七等	60%	不能正常使用，房屋年久失修，结构有明显变形或损坏，屋面严重漏雨，外装修严重变形、破损，老化见底，设备陈旧不齐全，管道严重堵塞，水卫、电照管线老化、损坏残缺，需进行大修或翻修、改建，属严重损坏房。
	二等	470	外墙面正面清水砖，木隔断，门窗齐全。			

住宅房屋重置价等级说明表				住宅房屋成新率评定说明表		
房屋类别	等级	重置价 (元/m²)	主要特征	等级	成新率	基本评定标准
砖木 石木 土木 结构	三等	390	用材粗糙、简单，门窗齐全。	八等	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，属危险房。
备注	1.以上房屋重置价为建筑物重置价，不含土地和室内装修。 2.框架结构、砖混结构住宅层高超 4.5 米的，每增加 0.1 米，补偿价增加 1.5%。					

住宅房屋室内装修重置价及成新率分档定级说明表

室内装修重置价档次说明表			室内装修成新率评定说明表		
档次	重置价 (元/m²)	主要特征	等级	成新率	基本评定标准
一档	1000	地面抛釉砖（微晶石）、实木地板、花岗岩；大厅内墙面为缸砖或花岗岩饰面，卧室等为瓷砖踢脚线（木质踢脚线），以上涂料粉刷；天棚为整体木作造型吊顶及四周角线，带水晶灯饰等；室内设有不可移动组合式壁橱、衣柜（带推拉门）；入户为铜制或不锈钢门，室内实木门，铝合金窗及纱窗，不锈钢防盗网；厨房设有组合式整体灶台；卫生间带有不可移动卫浴设施；楼梯为实木扶手，花岗岩踏步。	一等	91%-98%	整体装修，使用正常，外观颜色无变化，外观如同新做。
二档	900	地面全抛釉（玻化砖）、强化木地板、花岗岩；大厅内墙面为缸砖饰面，卧室等为瓷砖踢脚线（木质踢脚线），以上涂料粉刷；天棚为整体木作造型吊顶及四周角线，带灯饰；室内设有组合式壁橱、衣柜（不可移动）；入户为不锈钢门，室内实木门，铝合金窗或纱窗，不锈钢防盗网；厨房设有整体灶台；卫生间带有不可移动卫浴设施；楼梯为实木扶手或不锈钢钢化玻璃扶手，花岗岩踏步。			
三档	800	地面全抛釉（玻化砖）、强化木地板、大理石；大厅内墙面为缸砖饰面或涂料粉刷，卧室等为瓷砖踢脚线（木质踢脚线），以上涂料粉刷；天棚为整体木作造型吊顶及四周角线，带灯饰；室内设有组合式壁橱、衣柜（不可移动）；入户为不锈钢门，室内实木门，铝合金窗或纱窗，不锈钢防盗网；厨房设有整体灶台；卫生间带有不可移动卫浴设施；楼梯为实木扶手或不锈钢钢化玻璃扶手，花岗岩踏步。	二等	81%-90%	整体装修，使用正常，外观颜色基本无变化，外观较新。
四档	700	地面玻化砖、实木复合木地板、大理石；内墙面为瓷砖踢脚线（木质踢脚线）或瓷砖（木作）墙裙，以上涂料粉刷；天棚为整体木作造型吊顶或四周造型半吊，带灯饰；室内设有组合式壁橱、衣柜（不可移动）；入户为不锈钢门，室内实木门，铝合金窗，不锈钢防盗网；厨房设有整体灶台或大理石一体式灶台；卫生间带有不可移动卫浴设施；楼梯为实木扶手或不锈钢扶手，花岗岩踏步。			

室内装修重置价档次说明表			室内装修成新率评定说明表		
档 次	重置价 (元/m²)	主 要 特 征	等 级	成新率	基本评定标准
五 档	600	地面玻化砖、多层复合木地板；内墙面为瓷砖踢脚线(木质踢脚线)，以上涂料粉刷；天棚为木作造型半吊，带灯饰；室内设有壁橱、衣柜（不可移动）；入户为不锈钢门或木门，室内木门，铝合金窗；厨房设有大理石一体式灶台；卫生间带有不可移动卫浴设施；楼梯为实木扶手或不锈钢扶手，花岗岩踏步。	三 等	71%-80%	整体装修，外观一般。
六 档	500	地面玻化砖；内墙面为瓷砖踢脚线，以上涂料粉刷；天棚为木作造型半吊或涂料粉刷，带灯饰；入户为不锈钢门或木门，室内木门，铝合金窗；卫生间带有不可移动卫浴设施；楼梯为不锈钢扶手，大理石踏步。			
七 档	400	入户门铁门及木门，地面为普通瓷砖或普通花岗岩，墙体部分贴砖，墙面及天棚普通墙漆粉刷及四周贴角线。木门窗，卫生间洁具齐全，吊顶。普通电照。	四 等	61%-70%	整体装修，外观较旧。
八 档	300	地面为普通瓷砖；厅后墙贴瓷砖,墙面部分贴瓷砖,内墙面及天棚普通墙漆粉刷；木门窗，简单铁门、防盗栅。普通水卫电照。			
九 档	200	地面为地板砖或斗地砖；内墙面及天棚简单粉刷或部分粉刷；木门窗，简单铁门、防盗栅。简单水卫电照。	五 等	50%及以下	基本无人维护保养。
十 档	0	未进行室内二次装修，水泥楼地面，简单水泥砂浆墙面。			

## 2. 套房的补偿，按下表所列标准执行。

套房补偿均价、层次调整系数表

(一) 套房补偿均价（单位：元/㎡）			
建筑结构	不含装修补偿均价		
框架结构	1200		
砖混结构	1100		
(二) 楼层层次调整系数（%）			
住宅楼层	一层	二层	三层
总三层楼房	-2	0	2
备注	<p>1.套房实际补偿价格=不含装修补偿均价×（1+调节系数%）+室内装修重置价×室内装修成新率。</p> <p>2.套房补偿均价包括建筑物价值（不含室内装修价值）、分摊土地使用权价值（含土地出让金）及小区公共配套设施（公共道路、绿化用地等）价值。</p> <p>3.被征收人如在规定的签约期限内签订征收补偿安置协议、按时搬迁腾空房屋并选择产权调换的，根据套房可补偿面积，按 200 元/㎡的标准补缴相关规费，补缴相关规费后，套房可补偿面积100%认定为套房可安置面积；选择产权调换部分实行补差价优惠，应缴规费不纳入补差价控制，在财务结算时另予扣除。</p> <p>4.被征收人如在规定的签约期限内签订征收补偿安置协议、按时搬迁腾空房屋并选择货币补偿的，按本实施方案第八条手续不完整 “1999 年 1 月 1 日至 2008 年航拍修测图成图前，动用土地进行基建，《居民建房用地申请表》经镇政府审核同意但未经市政府批准的，按同意动用土地和房屋面积的 85%认定。”的规定执行。</p>		

### 3. 房屋夹层的补偿

(1) 房屋夹层实行货币补偿，不予安置，不予计算可补偿面积，不予计入总层数。

(2) 层高 2.2 米及以上的房屋夹层，按住宅房屋重置价及室内装修重置价结合成新率的补偿标准进行计算。

(3) 层高小于 2.2 米的房屋夹层，按房屋附属物“阁楼”的补偿标准进行计算，如建筑结构属于“框架”“砖混”的，按住宅房屋重置价及室内装修重置价结合成新率的 50% 的补偿标准进行计算。

(4) “钢”“铁皮”“木材”等其他结构的房屋夹层，按《简易搭盖补偿表》所列补偿标准进行计算。

4. 与地上主体房屋同时建成的地下层，层高 2.2 米及以上的，按住宅房屋的标准给予补偿安置，并计入总层数；层高 2.2 米以下的，按住宅房屋重置价及室内装修重置价结合成新率给予货币补偿，不予安置，不予计算可补偿面积，不予计入总层数。

5. 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 3 月 7 日期间新建（含扩建、改建、加层）的无手续住宅房屋，被征收人如在规定的签约期限内签订征收补偿安置协议并按时搬迁腾空房屋的，根据房屋建筑面积给予相应的材料费补贴。

### （三）安置办法

#### 1. 可安置面积的认定

(1) 自建民宅根据房屋可补偿面积，三层及以下部分计算可安置面积；四层及以上部分给予货币补偿，不予计算可安置面积。

(2) 套房根据套房可补偿面积，按 200 元/m<sup>2</sup> 的标准补缴相关规费后，100% 计算为套房可安置面积。

## 2. 照顾购买面积的认定

(1) 自建民宅属总一层的房屋，可以照顾购买不超过可安置面积 0.5 倍的安置房。

(2) 手续完整未建宅基地（包括已批未建、多批少建、地上房屋已倒塌或只有房屋基础的），且批准手续载明的产权人、用地四至与实际相符的，按经批准的未建宅基地面积给予等面积照顾购买安置房。《福建省晋江县土地房产所有证》“房产”栏所记载的基地、房屋附属埕地，或属土地清查手续但实际未建的空地部分，参照“经批准的集体划拨住宅建设用地的补偿标准”给予货币补偿，不予照顾购买安置房，不享受搬迁补助、按期签约腾空奖励和自行安置补助。

## 3. 安置原则

(1) 属原晋江市英林镇区暨英林村旧村改造项目已签约并在当时统一组织完全拆除的房屋，被征收人如在规定的签约期限第一时间段前提前签订征收补偿安置协议并选择产权调换的，视为系列 A；除此情形外的其他房屋，被征收人如在规定的签约期限内签订征收补偿安置协议并选择产权调换的，均视为系列 B。按照“分区域安置、等面积调换、差价互补、严控扩购”的原则，采取“先签约腾空、先抽选房号”的办法，分别在相应的安置区域按选房号进行选房。

(2) 被征收人选择全部产权调换的，选取安置房的建筑面积，必须最接近产权调换面积（含照顾购买面积）；被征收人选择部分产权调换与部分货币补偿相结合的，选取安置房的建筑面积不得超过产权调换面积。

(3) 可安置面积加上照顾购买面积小于 40 平方米的，实行货币补偿；被征收人如在本项目征收区域内有其他被征收住宅（含共有产权祖厝析产所得份额）的，可申请合并安置。

(4) 套房选择产权调换的，实行等面积安置，安置套数原则上不得超过原被征收套房的套数；属与套房相配套的手续不完整店面如一并选择按住宅房屋进行产权调换的，按本款第 2 项、第 3 项的规定执行。

#### 4. 安置房价格

(1) 安置房的价格，按下表所列标准执行。

**安置房价格表**

(单位：元/平方米)

等面积安置价	照顾购买价	选房或交房增减面积结算价
3200	1600	3800

(2) 自建民宅可安置面积（不含照顾购买面积）选择产权调换部分，按实际调换的总层数实行补差价优惠：实际调换一层的房屋，免补差价；实际调换二层的房屋，补差价为 70 元/平方米；实际调换三层的房屋，补差价为 130 元/平方米。

(3) 套房可安置面积选择产权调换部分，根据套房的装修档次实行补差价优惠，补差价优惠按下表所列标准执行。

**套房等面积补差最高价控制**

(单位：元/平方米)

建筑结构	装修等级	一至三档	四至六档	七至十档
	框架结构	200	250	300
	砖混结构	250	350	350
备 注	<p>1. 等面积补差最高价控制按室内装修的档次分别计算。</p> <p>2. 被征收人如在规定的签约期限内签订征收补偿安置协议、按时搬迁腾空房屋并选择产权调换的，根据套房可补偿面积，按 200 元/m<sup>2</sup>的标准补缴相关规费，补缴相关规费后，套房可补偿面积 100% 认定为套房可安置面积；选择产权调换部分实行补差价优惠，应缴规费不纳入补差价控制，在财务结算时另予扣除。</p>			

#### （四）搬迁过渡

1. 搬迁补助费。根据手续审查认定后的可补偿面积（不含照顾购买面积），按 5 元/平方米的标准计算一次；被征收人如选择产权调换的，再按产权调换面积（不含照顾购买面积）计算一次。

#### 2. 住宅临时安置补助费

（1）过渡期限原则上不超过 36 个月，自本项目净地次日起计算。被征收人原则上应自行解决过渡安置，非被征收人的责任，造成过渡期限超出 36 个月的，对自行过渡的被征收人，从逾期之日起，根据产权调换面积（不含照顾购买面积）按 7 元/平方米·月的标准计算发放住宅临时安置补助费（每幢房屋最高不超过 4000 元/月）。

（2）如被征收人属原居住在被征收房屋内且无其他住处，需租房过渡的，经认定公示无异议后，根据产权调换面积按 7 元/平方米·月的标准，发放自签约腾空之日起至选房公告发布之日起的住宅临时安置补助费（每幢房屋最高不超过 4000 元/月）。

#### （五）奖励补助

被征收人如在规定签约期限内签订征收补偿安置协议并按时搬迁腾空房屋的，可以享受下列奖励和补助：

1. 按期签约腾空奖励。根据手续审查认定后的可补偿面积（不含照顾购买面积），提前或第一时间段内签约并按时搬迁腾空房屋的，给予 100 元/平方米奖励；第二时间段内签约并按时搬迁腾空房屋的，给予 60 元/平方米奖励。自建民宅照顾购买面积、手续完整未建宅基地及其照顾购买面积和简易搭盖面积均不予奖励。

2. 总一层房屋增加补助。按房屋补偿金额（不含附属物和土地补偿）计算，给予增加 50% 补助。

3. 自行安置补助。对于可安置面积、自建民宅照顾购买面积和手续完整未建宅基地照顾购买面积放弃安置选择货币补偿的部分，提前或第一时间段内签约并按时搬迁腾空房屋的，给予 1800 元/平方米自行安置补助；第二时间段内签约并按时搬迁腾空房屋的，给予 1600 元/平方米自行安置补助。被征收人不得将照顾购买面积部分选择产权调换，而将可安置面积部分选择货币补偿。

4. 不予安置货币补助。对于自建民宅第四层至第六层房屋可补偿面积不予安置的部分，提前或第一时间段内签约并按时搬迁腾空房屋的，给予 1500 元/平方米不予安置货币补助；第二时间段内签约并按时搬迁腾空房屋的，给予 1200 元/平方米不予安置货币补助。

#### 四、店面补偿安置

##### (一) 认定依据

1. 店面类别划分。根据现状路段的实际情况，划分为一类、二类、三类，划分情况具体详见下表。

店面类别划分情况表

店面类别		现状路段店面类别划分说明
一类	一档	沿龙英路、民生路的一层店面。
	二档	沿英林综合市场周边【图编 YL002、图编 YL004（沿镇南宫一侧）、图编 YL005、图编 YL058，图编 YL061、图编 YL007（沿镇南宫一侧）】的一层店面。
	三档	沿龙马路的一层店面。
二类	一档	金源小区、图编 YL056 后轩老人会（龙英路东二区 127 号至 130 号）、民生路至篮球场沿路【图编 YL011（中兴路 449 号）起至图编 YL332（龙英路东二区 210 号）】、石头街【图编 YL331（龙英路东二区 261 号）起至图编 YL312（龙英路东二区 459 号）】、上廊副街【图编 YL031（龙英路东二区 355 号）起至图编 YL019（民生路 438 号）】、影剧院对面沿路【图编 YL236 起至公厕】的一层店面。
	二档	金源综合市场北侧及长房古街、民生路侧街（除一类、二类一档店面以外）、龙英路进上廊的侧街的一层店面。
三类		除上述一类、二类路段以外，征收范围内其他村路支路、背街小巷的一层店面。
备注		沿以上店面路段的工业用房、办公用房、房屋夹层、简易搭盖、空地（含已批未建用地）、外观不具备店面门面结构的住宅房屋、2019 年 1 月 1 日后再自行改变住宅用途作为店面经营使用的住宅房屋，均按原用途性质认定，不得认定为店面。



## 2. 手续不完整店面

(1) 手续不完整店面是指被征收人将临街或临主要道路手续完整住宅房屋的第一层，自行改变住宅用途性质作为店面进行商业经营，且在 2019 年 1 月 1 日前外观已具备店面门面结构形态的房屋。

(2) 对于三类手续不完整店面，还须具备下列两个条件之一，方可进行认定：

①2019 年 1 月 1 日前已作为店面经营使用且征收公告发布时仍在作为店面经营使用；

②持有经年检合格的商业经营类营业执照、税务登记证。

3. 店面进深认定。按原建筑结构临街或临主要道路的第一层第一自然间进行计算；如第一自然间进深超出 10 米的，按 10 米进行计算；进深超出 10 米的一层其余部分及二层以上部分，均按原用途性质进行认定。

4. 不予认定店面的情形。临街或临主要道路的工业用房、办公用房、房屋夹层、简易搭盖、空地（含已批未建用地）、外观不具备店面门面结构的住宅房屋、2019 年 1 月 1 日后再自行改变住宅用途作为店面经营使用的住宅房屋，均按原用途性质进行认定，不得认定为店面。

5. 2019 年 1 月 1 日后再自行改变店面第一层第一自然间店面进深的，或自行改变住宅用途性质作为店面经营使用的，均按改变前的原用途性质进行认定。

6. 2019 年 1 月 1 日前已建成的手续不完整或无手续住宅房屋，如符合手续不完整店面认定条件的，根据本实施方案规定按建设年限折扣计算后，参照上述规定给予认定手续不完整店面。

## (二) 补偿安置

1. 被征收人如在规定的签约期限内签订征收补偿安置协议并按时搬迁腾空房屋的，照顾安置新建店面补差价、新建店面购买价及区位补助金按下表所列标准执行。

店面补偿安置计算表

(单位：元/平方米)

现状路段店面类别		照顾安置新建店面补差价			新建店面购买价	区位补助金
		框架	砖石混	其他结构		
一类	一档	1000	1100	1200	18000	4000
	二档	1200	1300	1400	15000	2500
	三档	1300	1400	1500	13000	2000
二类	一档	按本条第三款第4项规定执行			11000	1200
	二档				10000	1000
三 类		/	/	/	/	800
备 注		<p>1.本表中照顾安置新建店面补差价，其他结构是指石、砖木、土木、石木结构的房屋，不包括简易搭盖及简易房。</p> <p>2.选房安置时因安置房户型、建筑结构等原因，导致实际安置面积超出照顾安置面积的，或者安置房交房时因安置房户型、建筑结构等原因产生面积误差的，结算价按“新建店面购买价”所列标准进行计算。</p> <p>3.属与套房相配套的手续不完整店面，在认定店面可安置面积、店面选择按住宅房屋进行产权调换或货币补偿时，按本实施方案关于套房征收补偿安置的条款规定执行。</p>				

## 2. 一类手续不完整店面

(1) 对于一类手续不完整店面可安置面积部分，被征收人可以选择按店面可安置面积的 100%照顾安置新建店面，并根据原被征收店面的现状路段店面类别结合原被征收店面的建筑结构实行补差价优惠，不予区位补助金。

(2) 被征收人放弃照顾安置新建店面的，可以选择按住宅房屋进行产权调换或货币补偿，根据本实施方案第三部分的条款规定执行，并按原被征收店面的现状路段店面类别给予区位补助金。

## 3. 二类手续不完整店面

(1) 对于二类一档手续不完整店面可安置面积部分，提前或第一时间段内签约并按时搬迁腾空房屋的，被征收人可以选择按店面可安置面积的 65%照顾安置新建店面，不予区位补助金；第二时间段内签约并按时搬迁腾空房屋的，被征收人可以选择按店面可安置面积的 50%照顾安置新建店面，不予区位补助金。

(2) 对于二类二档手续不完整店面可安置面积部分，提前或第一时间段内签约并按时搬迁腾空房屋的，被征收人可以选择按店面可安置面积的 60%照顾安置新建店面，不予区位补助金；第二时间段内签约并按时搬迁腾空房屋的，被征收人可以选择按店面可安置面积的 45%照顾安置新建店面，不予区位补助金。

(3) 被征收人选择按本款第 1 项、第 2 项的规定照顾安置新建店面的，被折扣的店面可安置面积部分按住宅房屋重置价及室内装修重置价结合成新率的标准给予货币补偿，享受搬迁补助和按期签约腾空奖励，但不享受自行安置补助。

(4) 被征收人选择按本款第 1 项、第 2 项的规定照顾安置新建店面的，根据原被征收店面所具备的条件情况实行补差价优惠：具备两个条件的，照顾安置新建店面的面积部分，免补差价；具备一个条件的，照顾安置新建店面的面积部分，补差价为 300 元/平方米；仅外观具备店面门面结构形态的，照顾安置新建店面的面积部分，补差价为 500 元/平方米。

(5) 被征收人放弃照顾安置新建店面的，可以选择按住宅房屋进行产权调换或货币补偿，根据本实施方案第三部分的条款规定执行，并按原被征收店面的现状路段店面类别给予区位补助金。

#### 4. 三类手续不完整店面

不予照顾安置新建店面，被征收人可以选择按住宅房屋进行产权调换或货币补偿，根据本实施方案第三部分的条款规定执行，并按原被征收店面的现状路段店面类别给予区位补助金。

5. 照顾安置新建店面补差价和区位补助金，根据《店面补偿安置计算表》所列标准，结合原被征收店面所具备的条件情况，按下表相对应的比例进行计算。

计算比例情况表

类别条件 \ 计算比例		照顾安置新建店面补差价计算比例			区位补助金计算比例		
		具备两个条件	具备一个条件	仅外观具备店面门面结构形态	具备两个条件	具备一个条件	仅外观具备店面门面结构形态
一类		100%	120%	150%	100%	90%	80%
二类		按本条第三款第 4 项规定执行					
三类					100%	90%	
两个条件情况	1.2019 年 1 月 1 日前已作为店面经营使用且征收公告发布时仍在作为店面经营使用； 2.持有经年检合格的商业经营类营业执照、税务登记证。						

## 6. 安置原则

(1) 店面安置按照“分区域、按类别、面积认定、照顾安置、差价互补、严控扩购”的原则，采取“先签约腾空、先抽选房号”的办法，分别在相应的安置区域按选房号进行选房。

(2) 沿龙英路的被征收店面指定安置在沿龙英路新建店面的回购房源内，沿民生路的被征收店面指定安置在沿民生路新建店面的回购房源内；对于沿龙英路、民生路的被征收店面，被征收人如在规定的签约期限第一时间段前提前签订征收补偿安置协议并按时搬迁腾空房屋的，可以选择安置在沿其他路段新建店面的回购房源内。

(3) 一类、二类手续不完整店面选房时，首先由原被征收店面类别和档次较高的被征收人按选房号的顺序进行选取，剩

余新建店面房源再由原被征收店面类别和档次较低的被征收人按选房号的顺序进行选取，依次类推，直至新建店面房源全部选房安置完毕。

（4）被征收人选择照顾安置新建店面的，在计算住宅可安置面积和自建民宅照顾购买面积时，应先予扣除照顾安置新建店面的面积部分。

（5）一类、二类手续不完整店面可补偿面积小于 15 平方米的，原则上按住宅房屋进行补偿安置或实行货币补偿，被征收人如在本项目征收范围内有其他同类别同档次被征收店面的，可申请合并安置。

### （三）搬迁补助

根据手续审查认定后的手续不完整店面面积，按住宅搬迁补助 5 元/平方米的标准计算一次；被征收人如选择产权调换的，再按产权调换面积计算一次。

### （四）停产停业补助

持有经年检合格的商业经营类营业执照、税务登记证的一类手续不完整店面，根据手续审查认定后的可补偿面积，按 30 元/平方米·月的标准给予 6 个月的停产停业补助；征收公告发布时已停止经营的，不予停产停业补助。

## 五、其他补偿安置

### （一）其他类别房屋

#### 1. 民俗设施用房

祠堂、宗祠、小宗、祖厝、公妈厅、官庙、教堂等民俗设施用房原则上给予货币补偿。

#### 2. 公用设施用房

（1）英林综合市场的补偿标准，由晋江市英林镇镇区更新改造项目指挥部委托具有相应评估资质的评估机构综合评估后

给予货币补偿。

(2) 机关、国有或集体企事业单位、学校等单位用房及村集体用房，住宅参照本实施方案第三部分规定的标准给予货币补偿；店面参照本实施方案第四部分的条款规定执行。

(3) 层高 2.2 米及以上且具备完整建筑形态的公厕等公产用房，参照本实施方案规定的标准给予货币补偿。

3. 其他类型房屋，根据有关法律法规规定，以及晋江市人民政府现行文件规定执行。

## (二) 其他补偿

钢结构、简易搭盖、房屋附属物及地上附着物，分别按下表所列标准进行计算，给予货币补偿。

**钢结构补偿表**

结构	类别	补偿价 (元/m <sup>2</sup> )	其中		特征说明
			建筑主体 (含外墙装修)	室内 装修	
钢结构	一等	740	560	180	钢结构建筑，单层建筑，四周砖墙体或铁皮围护，钢屋面。金属用材尺寸较大的，如承重为槽钢，工字钢等；地面花岗岩、水磨石、瓷砖等；层高 4 米以上。普通水、卫、电设备以及防雷、通风、消防设备。（室内外装修较好）
钢结构	二等	570	480	90	钢结构建筑，单层建筑，四周砖墙体或铁皮围护，钢屋面，金属结构用材尺寸较大的，如承重为槽钢，工字钢等；水泥地面；普通水、卫、电设备。层高 4 米以上。（基本无装修）
	三等	420	420	0	简易建筑，四周砖墙体或铁皮围护，钢屋面（或同档次屋面材料）；屋架及承重架为轻型构架；水泥地面或局部瓷砖地面等。普通水、卫、电设备。层高 4 米以上。（无装修）
备注	1.本表补偿价含装修。 2.钢结构一等、二等层高超 4.5 米的，每增加 0.1 米，补偿价增加 1%。				

**简易搭盖补偿表**

序号	类别	补偿单价 (元/m <sup>2</sup> )
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

序号	类别	补偿单价 (元/m <sup>2</sup> )
5	墙体为机砖（空心砖），角铁屋架，钢屋面。	220-300
6	工业用房类的简易建筑，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。	300-400
备注	1.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。 2.上表不含地面补偿，地面参照埕院地面补偿。	

### 房屋附属物补偿表

项目名称	种类	单位	单价	说 明
民用井	水井	口	5000	以 10 米为基础，每加 1 米增加 1000 元，最高不得超过 10000 元。
	深机井	口	2000	以 20 米为基础，每加 1 米增加 40 元。
风楼		平方米	400	和房屋同时建设的，层高 H < 2.2m。
阁楼		平方米	250	
炉灶	土	口	300	分别带烟囱的双连灶、无烟囱双连灶、单口灶等按炉口计算补偿。
	砖	口	550	
	瓷贴	口	750	
厕所	茅厕	间	750	指室外另行独立盖。
	公厕	平方米	400	
	三化厕	个	1600	占地面积 120 平方米以内。
		个	2000	占地面积 120-200 平方米。
		个	2500	占地面积 200 平方米以上。
埕院	石板	平方米	100	面板厚 20cm 以上。
	砖	平方米	60	
	水泥	平方米	50	
	混凝土	平方米	100	
围墙	石	立方米	300	
	砖	立方米	365	
挡土墙	石	立方米	180	挡土墙进深按 0.5 米均值计算。
	混凝土	立方米	380	
猪舍		平方米	30	
鸡舍		平方米	15	
水池 水柜	抹水泥砖	个	150	指洗刷用的小水池、小水柜。
	砖贴 瓷砖	个	250	
厨房 整体灶台	上柜	米	500	成品成套。
	下柜	米	850	成品成套。
水塔	不锈钢	个	1000	
	砖混	个	800	砖混砂浆抹面，3 吨以下。
	砖混	个	1300	砖混砂浆抹面，3 吨-6 吨。
	砖混	立方米	230	砖混砂浆抹面，6 吨以上。

项目名称	种类	单位	单价	说 明
水塔	混凝土	个	1300	小型，3 吨以下。
	混凝土	个	1800	中型，3 吨-6 吨。
	混凝土	个	2800	大型，6 吨-10 吨。
	混凝土	立方米	300	特大型，10 吨以上。
浴室		间	700	是指室外另行独立盖。
路灯		杆	300	庭院或露台照明的路灯，一般为 5 个灯头，钢管为Φ80。
电线杆	混凝土	杆	150	直径Φ150，高 5 米。
		杆	350	直径Φ150，高 8 米。
		杆	450	直径Φ150，高 10 米。
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	
	地下桩基	平方米	200-250	钢筋混凝土预制桩或灌注桩。
电话移机		部	58	
宽带移机		部	200	
有线电视		部	380	
数字电视		部	200	
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	1000	指移机费用。
三相电	20A	部	2240	应提供电力公司相应的缴款发票或证明材料。
	40A	部	3640	
	60A	部	4640	
	80A	部	5840	
	100A	部	6740	
电表开户		户	500	应提供电力公司开户相应的缴款发票或证明材料（仅限选择全部货币补偿方式）。
自来水开户		户	1500	应提供自来水公司开户相应的缴款发票或证明材料（仅限选择全部货币补偿方式）。
天然气开户		户	2720	应提供天然气公司开户相应的缴款发票或证明材料（仅限选择全部货币补偿方式）。
环屋檐琉璃瓦		平方米	400-600	
电梯		台		由具有相应评估资质的评估机构进行评估确定。
变压器				若迁移，由电力公司在迁移后与指挥部整体结算（仅限本镇区域内迁移）；若销户，按功率大小（含线长）给予补偿，具体根据电力公司提供的标准进行协商确定。



地上附着物补偿表

品种	规格	单位	单价	合理株数 (株/亩)	说 明
龙眼 荔枝	大苗	株	100	25	1 米≤树高<2.5 米。
	投产	株	400	25	2.5 米≤树高<3.5 米或胸径<10 cm。
龙眼 荔枝	投产	株	800	25	3.5 米≤树高<4 米或 10 cm≤胸径<20 cm。
		株	1200	25	4 米≤树高<5 米或 20 cm≤胸径<30 cm。
	大产	株	1500	25	树高≥5 米或胸径≥30 cm。
橄榄 杨梅	未产	株	50	80	
	已产	株	400	80	
芒果 番石榴 芦柑 枇杷 柚	未产	株	50		芒果、番石榴的合理株数为 50 株/亩；芦柑、 枇杷、柚的合理株数为 80 株/亩。
	已产	株	150		
香蕉	未产	丛	50	80	
	已产	丛	100	80	
葡萄	果苗	株	10	250	
		平方米	20		支架式。
杂果 杂树		株	50	50	
果苗		株	10	50	
相思树		株	80	60	木麻黄、黄花楸。
红豆杉		株	50	166	
罗汉松		株	50	166	
桂花 茶花		株	50	166	
黄花梨		株	80-120	110	树径 5-8cm，高 3-4 米。
竹		丛	80	50	每丛 10 杆。
材林	幼木	亩	500		
	中龄林	亩	1000		
	成熟林	亩	1500		
花木 苗圃 树桩 茶园	盆栽	亩	3000		
	苗栽	亩	7000		
坟墓	绞棺	个	2000		
	长墓	个	1000		
	圆墓	个	600		

品种	规格	单位	单价	合理株数 (株/亩)	说 明
坟墓	皇金	个	300		对一个坟墓内有多个皇金的，按皇金的实际数量进行计算补偿。
肉鸽 笼养 设备		组	126		三层，12 对，含饮水器、料槽。
		组	168		四层，16 对，含饮水器、料槽。
鹌鹑 笼养 设备		组	30		每笼 40 只。
产蛋 鸡鸭		羽	12		不含育雏、育成。
禽畜养殖场 (户) 相关 项目	按晋江市人民政府办公室《关于印发〈晋江市禽畜养殖场(户)退出转型补助资金实施方案〉的通知》(晋政办〔2014〕97 号)执行。				

## 六、保障措施

### (一) 住房居住条件保障

被征收人如在规定的签约期限内签订征收补偿安置协议并按时搬迁腾空房屋的，且符合相应申请条件的，经晋江市英林镇镇区更新改造项目指挥部集体研究并公示无异议后，可以享受下列住房居住条件保障措施：

1. 属居住困难户的，住宅可安置面积（含照顾购买面积）选择全部产权调换后，人均居住面积（含本项目征收范围内的住房面积和征收范围外的其他住房面积，且计入该户保障人口的户籍必须在本项目征收范围内）仍不足 35 平方米的，可照顾购买至人均 35 平方米保障居住，照顾购买的价格按 1600 元/平方米进行计算。被征收人如放弃保障性照顾购买的，放弃面积部分不予自行安置补助。

2. 属居住、经济双困户（符合居住困难条件，且属于市城乡低保对象、特困人员、精准扶贫对象、特困家庭“四帮四扶”对象）的，住宅可安置面积（含照顾购买面积）选择全部产权

调换后，人均居住面积（含本项目征收范围内的住房面积和征收范围外的其他住房面积，且计入该户保障人口的户籍必须在本项目征收范围内）仍不足 20 平方米的，可照顾至人均 20 平方米保障居住，应缴纳的安置房款根据实际情况给予减免。超出人均 20 平方米的部分参照居住困难户执行。被征收人如放弃保障性照顾购买的，放弃面积部分不予自行安置补助。

## （二）自行过渡租金保障

被征收人如在规定的签约期限内签订征收补偿安置协议并按时搬迁腾空房屋的，且符合相应申请条件的，经晋江市英林镇镇区更新改造项目指挥部集体研究并公示无异议后，可以享受下列自行过渡租金保障措施：

1. 被征收人现生活居住在被征收住宅房屋内，住宅可安置面积（含照顾购买面积）选择全部产权调换的，没有其他住宅可供自行过渡，因住宅临时安置补助费较低不足另行租房进行过渡，家庭生活又确实存在经济困难的，可申请增加住宅临时安置补助费。

2. 自行过渡租金保障补助的标准，根据被征收人家庭实际自行过渡人口（计入该户保障人口的户籍必须在本项目征收范围内），结合人均居住面积、家庭经济困难等因素进行核定，按下列标准执行：

（1）实际自行过渡人口为 3 人及以下的，增加至不超过 1200 元/月·户。

（2）实际自行过渡人口为 4 人的，增加至不超过 1500 元/月·户。

（3）实际自行过渡人口为 5 人及以上的，增加至不超过 1800 元/月·户。

3. 自行过渡租金原则上按季度进行发放，自被征收人签订征收补偿安置协议并搬迁腾空房屋之日起开始核发，发放至通知被征收人选房安置的当月。

### （三）征地养老保险保障

对符合条件的被征收人，由人力资源和社会保障部门根据晋江市人民政府现行有效的征地养老保障政策文件的规定，给予办理被征地人员养老保险。

### （四）优质教育资源保障

1. 晋江市英林镇镇区更新改造项目指挥部将整合镇区现有的教育资源，整体改造提升英林中学、英林中心小学及英林中心幼儿园，完善相关的配套设施。

2. 本项目征收范围内被征收人的适龄子女，可以就近申请照顾入学上述三所学校。被征收人如提前或在第一时间段内签约并按时搬迁腾空房屋的，其适龄子女可以优先就读晋江市实验小学教育集团英林中心小学新校区。

3. 落户英林村并在本项目安置区域内拥有个人房产、实际居住的外嫁女儿或购房对象，其适龄子女也共同落户英林村的，可以参照本项目征收范围内被征收人的适龄子女就近申请照顾入学，如上述三所学校的教学容量、办学规模和教育学位不足时，则按照英林镇当年度招生政策中“扩招对象”的类别进行派位入学。

## 七、附则

### （一）制约措施

1. 被征收人对本实施方案规定的征收补偿安置标准有异议的，经双方协商委托具有相应评估资质的评估机构进行评估确定补偿的，需同时对新建安置房进行评估确定价格，按照评估

结果计算应补差价，且不再享受本实施方案有关的奖励、补助、照顾、保障措施。

因本实施方案未规定的征收补偿安置标准而通过评估确定补偿的，仍可享受本实施方案有关的奖励、补助、照顾、保障措施。

2. 被征收人如在规定的签约期限内未签订征收补偿安置协议并按时搬迁腾空房屋的，不再享受本实施方案有关的奖励、补助、照顾、保障措施。

### （二）纠纷争议及权属不清的处理

1. 被征收土地房屋产权存在纠纷争议的，原则上由纠纷争议的当事人自行友好协商解决。经协商能够达成一致的，由当事人向所在征迁工作组提交调解协议原件存档备案，按调解协议约定的内容进行处理。如规定的签约期限届满，当事人仍无法自行协商解决的，由晋江市英林镇镇区更新改造项目指挥部委托公证机关就被征收土地房屋的有关事项办理证据保全后予以拆除。

2. 征收产权人下落不明、暂时无法确认产权和其他产权不清的土地房屋，由晋江市英林镇镇区更新改造项目指挥部委托公证机关就被征收土地房屋的有关事项办理证据保全后予以拆除。

### （三）设定他项权利的处理

被征收土地房屋已依法设定抵押的，相关当事人应自行协商解除抵押关系，并在签订征收补偿安置协议前向抵押登记部门申请注销抵押登记。

### （四）特殊情形

1. 破旧房屋、祖厝木主、阴宫搬迁民风民俗费用及原晋江

市英林镇区暨英林村旧村改造项目已签约对象的征收补偿安置事项等特殊情况，由晋江市英林镇镇区更新改造项目指挥部根据实际情况进行认定处理。

2. 本实施方案未明确的其他特殊情形，由所在征迁工作组现场踏勘、调查核实后，根据实际情况提出初步处理意见，报晋江市英林镇镇区更新改造项目指挥部研究确定后组织实施。

3. 征收实施过程中遇到被征收人普遍反映的共性问题 and 疑难问题，由晋江市英林镇镇区更新改造项目指挥部根据实际情况另行制定本实施方案疑难问题的认定办法及处理意见，作为本实施方案的有效组成部分。

#### （五）适用范围

本实施方案仅适用于晋江市英林镇英林村旧村改造（一期）项目的征收补偿安置，不作为其他项目征收补偿安置的依据。

#### （六）解释权

本实施方案由晋江市自然资源局负责解释。

晋江市自然资源局

2022 年 6 月

---

市有关单位：司法局、财政局、人力资源和社会保障局、自然资源局  
（城建办）、住房和城乡建设局、审计局、晋江市英林  
镇镇区更新改造项目指挥部。

---

晋江市人民政府办公室

2022 年 6 月 13 日印发

---