

福州市鼓楼区人民政府关于鼓屏路 86 号旧屋区 改造项目国有土地上房屋征收 补偿方案的告知书

鼓房征〔2023〕27号

因鼓屏路 86 号旧屋区改造项目需要，福州市鼓楼区人民政府拟征收该项目用地范围内国有土地上的所有房屋（具体范围以选址工作红线图为准）。我府按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，已于 2020 年 3 月 19 日至 2020 年 4 月 17 日，将该项目房屋征收补偿方案在征收范围和政府门户网站予以公布并征求意见。现根据征求意见将修改后的鼓屏路 86 号旧屋区改造项目国有土地上房屋征收补偿方案予以公布。

附件：鼓屏路 86 号旧屋区改造项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿修改稿）

福州市鼓楼区人民政府

2023 年 11 月 3 日



附件：

鼓屏路 86 号旧屋区改造项目 国有土地上房屋征收补偿方案

(征求意见稿)

因鼓屏路 86 号旧屋区改造需要，福州市鼓楼区人民政府拟征收该项目用地范围内国有土地上的所有房屋，现根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》、《福州市国有土地上房屋征收与补偿实施意见（试行）》、《福州市房屋征收补偿实施细则》、《福州市房屋征收补偿实施细则补充规定》、《福州市人民政府办公厅关于加大住宅房屋征收货币化补偿安置的意见（试行）》、《福州市住房保障和房产管理局、福州市财政局关于加大住宅房屋征收货币化补偿安置的实施细则（试行）》等相关规定，结合本地块的实际情况，特制定如下房屋征收补偿方案。

一、征收补偿对象及方式

1. 凡本征收范围（具体范围见选址工作红线图）内的被征收房屋属个人或单位所有的，以房屋所有权证为计户和补偿依据，被征收人应当依据房屋所有权证记载的房屋用途、性质和面积选择货币补偿或产权调换。被征收房屋属国有直管公房的，以公房租赁凭证作为计户和补偿依据。

2. 本地块征收补偿的方式：货币补偿和产权调换相结合，但被征收房屋属于第二条第 5 款规定的不能实行货币补偿。

二、征收补偿原则

1. 货币补偿: 具有合法产权的被征收人按确认的房屋合法建筑面积实行货币补偿, 由被征收人自行解决安置用房。

2. 产权调换: 住宅产权调换安置房(安置型商品房)标准房型为 45 m²、60 m²、75 m²、90 m²、105 m²、120 m²、135 m²。每户被征收户就地限定选择一套面积不超过 120 平方米的住房, 其余被征收房屋确认补偿面积实行货币补偿或异地安置。具体安置面积的计算方式可由被征收人从以下两种方式中任选一种:

方式一: 根据被征收房屋确权面积的征收补偿总金额(仅限按实际情况选择确认的住宅合法建筑面积的区位补偿、旧房补偿和公摊补偿、成套房基础设施配套费补助等相应项目)除以产权调换房(安置型商品房)对接价所得面积就近上靠标准房型安置。

方式二: 根据被征收房屋确权面积增加 10% 的公摊面积(最多不超过 10 平方米)后就近上靠标准房型安置。

3. 建筑面积的计算方法

(1) 私房、单位房: 被征收房屋有合法产权的, 建筑面积以所有权证记载的建筑面积为准;

(2) 国有公房: 被征收房屋属国有公房且未办理所有权证的, 按公房租赁凭证记载的建筑面积, 或计租面积 × 1.3 计算。

4. 非公益性用房的附属物实行货币补偿, 不作产权调换。

5. 被征收房屋属于以下情形只作产权调换, 不作货币补偿:

(1) 被征收房屋的共有人或被征收国有房产的各使用人, 对补偿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；

(4) 同一幢房屋分户补偿安置的，一律实行实物安置。

6. 安置面积小于等于 60 平方米的，原则上实行实物安置；安置面积大于 60 平方米的，原则上实物安置面积不得少于 60 平方米；无产权房屋确认补偿安置面积后，选择实物安置的比例不得低于 50%。

7. 被征收房屋属历史遗留私租房的，被征收人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的，房屋征收部门应当对被征收房屋实行产权调换，安置房由原使用人继续使用。

8. 经国有房产管理部门确认后，住宅公房承租户在签约期内签订协议并搬迁的，可由公房承租户自行选择安置方式；住宅公房承租户在签约期限内拒绝签订协议搬迁的，保持原租赁关系，安置地点由国有房产管理部门选择；非住宅公房、办公用房及工业仓储用房实行货币补偿。

三、无产权房屋认定补偿办法

对无产权房屋的征收补偿原则上以福州市勘测院历年的航拍图（矢量图）为依据，经权利人具结并经村（社区）、镇（街道）确认并公示无异议后，根据建设年限区分处理：

1. 属 1984 年 1 月 5 日国务院《城市规划条例》生效前个人建设的无产权房屋，按原房屋建筑面积给予补偿安置。村（社区）、镇（街道）出资建设的无产权公建用房，经所在区人民政府确认后按原房屋建筑面积给予货币补偿；国有企事业单位出资建设的无产权公建用房，经主管部门确认后按原房屋建筑面积给予货币补偿。

2. 属 1984 年 1 月 5 日国务院《城市规划条例》生效后至 2004

年10月26日福州市《关于加强违法占地建设查处工作及责任追究的实施意见（试行）》发布前建设的无产权房屋，房屋建造人及其配偶和未成年子女在本市无其他房屋的（商品房、二手房除外），原房屋总建筑面积在180平方米以内部分的房屋建筑面积按70%给予补偿安置，属同结构同步建设、总超建面积60平方米以内部分的建筑面积按50%给予补偿安置；超过以上部分的建筑面积按20%给予补偿安置，但确权安置面积不得超过20平方米，超出部分实行货币补偿。无产权房屋的建造人其户籍必须在征收范围所在村（社区），无产权房屋的认定以户为单位，被征收人有多幢房屋（含产权房屋）的应合并计算，配偶及未成年子女禁止分户进行补偿安置。

村（社区）、镇（街道）1984年1月5日至2004年10月26日前出资建设的无产权公建用房，经所在区人民政府确认后按原房屋建筑面积的70%给予货币补偿；国有企事业单位出资建设的无产权公建用房，经上级主管部门确认后按原房屋建筑面积的70%给予货币补偿。

3. 属2004年10月26日至2006年8月26日《福州市人民政府关于清理整治违法建设的通告》发布前建设的无产权房屋，在签约期限内签订协议并搬迁的，可根据《福州市房屋征收补偿实施细则》附表《被征收房屋重置价标准》中不同结构房屋的重置价结合成新率给予补助，另给予600元/平方米的搬迁奖励。

4. 属2006年8月26日至2012年12月31日前建设的无产权房屋，在签约期限内签订协议并搬迁的，可给予不超过150元/平方米自行搬迁补助。

5. 私营企业或外地人在1984年1月5日至2006年8月26

日前向村（社区）、镇（街道）租地、占地建设的无产权房屋，按不同结构的房屋重置价结合成新率给予补助，在签约期限内签订协议并搬迁的，另给予 600 元/平方米的搬迁奖励。

6. 猪舍、牛栏及简易搭盖的房屋或构筑物，在签约期限内搬迁的按 30~70 元/平方米给予补助，在征收期间仍饲养禽畜的，另给予 30 元/平方米的搬迁补贴。

四、营业性店面认定补偿办法

征收营业性店面实行产权调换（含异地安置）或货币补偿，因城市规划原因无法实行产权调换的，实行货币补偿。具体认定办法如下：

（一）被征收房屋所有权证记载的性质或用途为营业性店面的，按营业性店面进行补偿。

（二）被征收房屋改作营业性店面未经规划部门批准、房产登记机构确认，持有效工商营业执照或工商行政管理部门出具的初始营业证明或税务登记证明，在签约期限内签订补偿协议并搬迁的，对沿街底层第一自然间（进深按房屋的结构确认，但最多不超过 6 米）可依据下列规定进行补偿。在签约期限内未达成补偿协议的，一律按原房用途进行补偿。

1. 在 1984 年 1 月 5 日《城市规划条例》生效前，将沿街底层第一自然间（进深按房屋的结构确认，但最多不超过 6 米）非营业性店面改为营业性店面，可按营业性店面给予货币补偿，其它部分的房屋面积按原房用途给予补偿；

2. 在 1984 年 1 月 5 日至 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》生效前，将沿街底层第一自然间非营业性店面改为营业性店面的，可按底层第一自然间（进深按房屋的结构确认，

但最多不超过6米)建筑面积的80%确认营业性店面建筑面积给予货币补偿,其它部分的房屋面积按原房用途给予补偿;

3.在1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》生效后至2004年10月26日福州市《关于加强违法占地建设查处工作及责任追究的实施意见(试行)》发布前,将沿街底层第一自然间非营业性店面改为营业性店面的,可按底层第一自然间(进深按房屋的结构确认,但最多不超过6米)建筑面积的60%确认营业性店面建筑面积给予货币补偿,其它部分的房屋面积按原房用途给予补偿。

住宅房屋改作营业性店面的,实行货币补偿,确认的营业性店面补偿面积可合并住宅房屋面积购买安置型商品房。办公用房、仓储用房改店面的,一律实行货币补偿,不得购买安置型商品房。

五、签约期限

签约期限:2023年 月 日至2023年 月 日

六、按协商方式签订协议的计价补偿安置办法

(一)整体区位价计价补偿办法

1.住宅用房货币补偿计价方式:

(1)私有住宅补偿计价方式:货币补偿金额=被征收房屋的合法建筑面积 \times (16685元/ m^2 +被征收房屋建安综合单价 \times 成新率);

(2)国有公房住宅补偿计价方式:货币补偿金额=被征收房屋的合法建筑面积 \times (16685元/ m^2 +被征收房屋建安综合单价 \times 成新率-16685元/ m^2 \times 20%)。

2.营业性用房货币补偿计价方式:

沿鼓屏路营业性店面：

(1) 私房营业性店面货币补偿计价方式：货币补偿金额=被征收营业性店面的合法建筑面积×(48857元/m²+被征收房屋重置价×成新率)；

(2) 国有公房营业性店面货币补偿计价方式：货币补偿金额=被征收营业性店面的合法建筑面积×(48857元/m²+被征收房屋重置价×成新率)×50%。

3. 办公用房货币补偿计价方式：

办公用房(不带电梯)货币补偿计价方式：货币补偿金额=被征收办公用房的合法建筑面积×(12960元/m²+被征收房屋重置价×成新率)。

4. 杂物间货币补偿计价方式：

(1) 对于1984年1月5日前建造或具有合法产权的杂物间，可按杂物间面积的50%折算并入住宅房屋进行补偿安置：

① 私房有合法产权的杂物间补偿金额=被征收杂物间的合法建筑面积×(16685元/m²+被征收房屋建安综合单价×成新率)×50%；

② 国有公房有合法产权的杂物间的补偿金额=被征收杂物间的合法建筑面积×(16685元/m²+被征收房屋建安综合单价×成新率-16685元/m²×20%)×50%。

(2) 1984年1月5日至2004年10月26日前建筑的无产权杂物间，可按杂物间面积的35%折算并入住宅房屋进行补偿安置：补偿金额=被征收杂物间的建筑面积×(16685元/m²+被征收房屋建安综合单价×成新率)×35%。

(3) 2004年10月26日至2006年8月26日前建造的无产

权杂物间，被征收人在签约期限内搬迁的，可按以下补偿计价方式进行补偿：该杂物间的货币补偿金额=被征收杂物间的建筑面积×被征收房屋重置价×成新率×50%。

5. 被征收房屋层高超过4米（含4米）的，重置价格标准提高20%；被征收房屋层高超过6米（含6米）的，重置价格标准提高40%；被征收房屋层高超过8米（含8米）的，重置价格标准提高60%；

6. 住宅房屋旧房补偿按照榕房〔2017〕89号的建安综合单价及成新率评定标准执行，其它非住宅房屋及2004年10月26日至2006年8月26日间建造的无产权房屋的旧房补偿按照榕政办〔2013〕100号文标准执行。被征收人选择整体区位价进行计价的，二次装修项目补偿按照榕政办〔2013〕100号文的有关规定执行。

（二）分户补偿及评估办法

在签约期限内，若被征收人同意按整体区位价计价方式与征收实施单位协商一致签订房屋补偿协议，则不再对被征收房屋和产权调换安置房进行分户市场评估。

若被征收人拒绝按整体区位价计价方式与征收实施单位协商签订房屋补偿协议，则被征收人应向征收实施单位提交书面申请，收到书面申请后征收实施单位应委托评估机构按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《国有土地上房屋征收与补偿评估办法》的规定，对被征收房屋和产权调换房屋进行分户市场评估，以市场评估价作为补偿安置依据。

七、签约期限内奖励办法

（一）整体区位价方式奖励办法

1. 住宅房屋在签约期限内签约搬迁的奖励办法:

(1) 住宅选择货币补偿并放弃购买安置型商品房的, 给予货币奖励 7042 元/m²。

(2) 按住宅确权面积的 10% 给予公摊补偿, 但每户最多不超过 10 平方米。公摊补偿面积给予区位价补偿, 选择产权调换 (购买安置型商品房) 的, 公摊补偿面积给予奖励 1500 元/m²; 选择货币补偿并放弃购买安置型商品房的, 公摊补偿面积给予货币奖励 7042 元/m²。

(3) 购买安置型商品房 (产权调换) 的, 每平方米给予不超过差价款 50% 的优惠奖励 (详见榕房 [2017] 89 号附表)。

(4) 购买安置型商品房, 与原住宅确权建筑面积及公摊补偿面积相等部分或购买异地安置型商品房等面积部分 (含 10% 公摊补偿面积) 给予不计层次系数奖励, 此项奖励根据被征收人选择的安置型商品房楼层情况, 按每层每平方米不超过 50 元, 在被征收人选房结算时计算。

2. 非住宅房屋在签约期限内签约搬迁的奖励办法:

(1) 搬迁奖励

根据确认的合法建筑面积, 按以下标准给予搬迁奖励: 沿鼓屏路店面 4886 元/m², 办公用房 (不带电梯) 1296 元/m²。

(2) 货币奖励

选择货币补偿的, 根据确认的合法建筑面积, 按以下标准另给予货币奖励: 沿鼓屏路店面 4886 元/m², 办公用房 (不带电梯) 1296 元/m²。

(二) 分户评估方式奖励办法

以分户市场评估价作为补偿依据的, 其奖励办法为: 在签约

期限内签订协议搬迁且选择货币补偿的，可给予被征收房屋分户评估价 5% 的货币奖励。

八、安置型商品房

被征收人与征收部门签订协议后，持征收实施单位出具的购房单与安置型商品房开发建设单位签订购房合同，可购买不超过上靠标准房型的安置型商品房。安置型商品房实行“一房一价”，按照安置型商品房销售均价结合层次调节系数确定每套房屋价格，层次调节系数按五层为 0、向下一层每层递减 1%、向上一层每层递增 1% 计算，每层增减的幅度不超过 50 元/m²。

产权调换房（安置型商品房）地点及对接价

期房：

① 鼓屏路 86 号安置地块对接价：19685 元/m²

② 江厝路省二建安置地块对接价：16760 元/m²

③ 群升·左海悦（梅峰蛇山安置地块）对接价：17550 元/m²

④ 正祥·西江月小区（福沁安置地块一）对接价：17800 元/m²

2. 以上房源的面积最终以市不动产登记和交易中心核定的产权登记面积为准。被征收人选择两套（处）或两套（处）以上安置型商品房的，只能享受一次上靠标准房型进行安置；若其中一套（处）安置型商品房的面积小于 30 平方米的，只能实行货币补偿或降低另一套（处）安置型商品房的安置面积。

3. 以上房源若为毛坯房，内部未设隔墙、未配置洁具，给予内部隔墙一次性补偿及卫生洁具补助，补助标准为 80 元/m²（按安置房标准户型为基数计算）。

4. 安置型商品房购房流程及缴款、结算办法

签订用货币补偿款购买安置型商品房协议时，由征收实施单位同步出具购房单。房屋征收实施单位在接到安置型商品房开发建设单位取得《商品房预售许可证》通知后，一个月内发布公告并组织被征收人选房，同时，出具选房证明，被征收人未到场选房的，由征收实施单位邀请公证机关代为选房。选房后，被征收人凭购房单、选房证明一个月内与安置型商品房开发建设单位签订购房合同，约定交房时间、付款方式、违约责任等。同时，安置型商品房开发建设单位及时将销售的单元房号、面积、购买人的信息上传福州市安置房管理信息系统。

由征收实施单位为被征收人代收代付购房款，在购房合同签订后一个月内汇入安置型商品房开发建设单位指定帐户，交房时由安置型商品房开发建设单位向购房人开具购房发票。经征收实施单位按购房合同约定的安置型商品房面积结算，多余的货币补偿款由征收实施单位支付给被征收人，不足的购房款由被征收人按照合同约定直接支付给安置型商品房销售单位。

购房单载明的购房面积与对应实际购买的安置型商品房面积有误差的，以实际签订的安置型商品房购房合同约定的面积为准，按实结算购房款。

九、过渡

1. 住宅房屋选择产权调换（购买安置型商品房）并自行过渡的，按确权的住宅建筑面积向被征收人发放过渡费（原面积不足30平方米的按30平方米计算）。过渡费标准为：一至三级地段每月每平方米15元、四至六级地段每月每平方米12元。

2. 被征收人选择产权调换（购买安置型商品房）的，过渡费

从被征收人签订房屋征收补偿协议并将被征收房屋腾空交房之日起至安置型商品房或产权调换房屋交房之日止，实际过渡时间不足1个月的按1个月计算。在签约期限内签订协议搬迁的，过渡期限自签约期限结束之日起开始计算，36个月后期限结束；超过签约期限签订协议搬迁的，过渡期限自搬迁之日起开始计算，36个月后期限结束。

3. 对选择货币补偿或产权调换现房（购买安置型商品房现房）的被征收人，给予发放6个月过渡费；对选择产权调换期房（购买安置型商品房期房）的被征收人，在正常过渡费发放期限之外，另给予增发3个月过渡费。

4. 产权调换房屋（安置型商品房）超过过渡期限交付给被征收人的视为逾期，自逾期之日起，对自行过渡的被征收人双倍发放过渡费，对使用周转房的被征收人按正常标准发放过渡费，在被征收人选房后据实结算。

5. 产权调换房屋（安置型商品房）经单体竣工验收合格并经消防验收合格或备案，水、电等小区配套设施齐全的，即可回迁安置，被征收人拒绝回迁的，征收部门和征收实施单位不承担逾期责任并不再发放过渡费。

十、搬迁补助办法

1. 被征收人或其直系亲属为五保户、低保户、孤寡老人的，给予每户3万元的装修补助。

2. 被征收住宅产权面积小于45平方米且被征收人及其配偶在本市五城区范围内无其他房屋（含非住宅、商品房、二手房），在签约期限内搬迁的，经权利人具结并经村（社区）、镇（街道）确认及公示无异议后，按45平方米予以补偿安置，但补足部分

不计算旧房补偿费和成套房基础设施配套费补助。选择产权调换房屋（购买安置型商品房）的，补足部分面积给予奖励 1500 元/m²，选择放弃购买安置型商品房的，补足部分面积给予货币奖励 7042 元/m²。历史老宅产权分割、2013 年 5 月 20 日后离婚或将商品房、二手房、自建房转让以及 2006 年 7 月 24 日后对房屋进行产权分析，致使产权面积少于 45 平方米的不适用本规定。

3. 成套房基础设施配套费补助

被征收人在签约期限内签订补偿协议并搬迁的，若区位补偿评估价格不含成套房基础设施配套费补助的，对被征收的成套房可另外给予 420 元/m²的成套房基础设施配套费补助作为搬迁奖励。

4. 住宅搬迁补助费为 15 元/平方米，非住宅搬迁补助费为 20 元/平方米。搬迁补助费不足 1000 元的按 1000 元计算。

5. 被征收人在签约期限内签订补偿协议并搬迁的，住宅房屋可按确认的合法建筑面积一次性给予 50 元/平方米的安家补助。

6. 因征收非住宅房屋造成停产停业损失的补助标准，根据经营者近 3 年平均净利润确定，不足 3 年的以全部生产经营期间平均净利润确定。净利润根据税务部门出具的税后利润额证明材料确定；税务部门无法出具证明的，根据具备相应资质的会计师事务所出具的企业年度审计报告确定。实行货币补偿的，被征收人停产停业损失补偿期限按照 6 个月计算。若生产经营者无法提供所得税证明的，经营性店面可按确认的合法店面建筑面积给予一次性 100 元/平方米的停产停业损失补助，其它非住宅房屋可按确认的合法建筑面积给予一次性 50 元/平方米的停产停业损失补助。生产经营者承租房屋从事生产经营活动的，依照其与被征

收入的约定分配停产停业损失补助。

7. 电话补助费 58 元/户，有线电视补助费 50 元/户，宽带网络迁移补助费 108 元/户，管道煤气补助费 3140 元/户。

十一、住房保障办法

征收个人住宅，被征收人符合我市保障房申请条件的，可按省市相关法规规定申请办理。

十二、超出签约期限内搬迁的处理办法

1. 征收部门与征收实施单位对被征收人严格执行本补偿方案中的奖惩办法，凡超过签约期限搬迁的，不享受以上规定的一切奖励及优惠政策，坚决杜绝超期限搬迁反而多得利的现象发生。

2. 房屋征收部门与被征收人应在本方案规定的签约期限内达成补偿协议并搬迁，若在签约期内达不成补偿协议的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的人民政府按相关规定作出补偿决定，在补偿决定确定的搬迁期限内仍不搬迁的，由作出补偿决定的人民政府依法向法院申请强制执行。

3. 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，由公安机关按照《治安管理处罚法》规定处罚，构成犯罪的由司法机关追究刑事责任。

十三、房屋搬迁程序

1. 由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，在核对无误情况下按规定时间及时回执。

2. 被征收人在搬迁时应向水、电、煤气部门交清费用，属相关部门安装总表的，不得私自拆除、更换，应由相关部门统一拆

除，否则将追究当事人责任。

3. 凡属国有公房的被征收人，应先向国有公房管理部门办理退租手续。

4. 为确保产权调换用房设计及本项目建设如期完成，被征收人应当按规定的期限签订协议并搬迁完毕，办好封房移交手续并领取搬迁顺序号。被征收人回迁选房办法及时间、地点将另行通知。

5. 被征收人在签订协议时，应提交房屋产权证件、建筑许可证、公房租赁凭证（合约）、土地使用证、工商营业执照、税务登记证明、闭路电视缴费发票、电话话费清单、管道煤气销户发票等原件，并随带身份证及身份证复印件 2 份、户口簿复印件 1 份和印章。

十四、该方案未提及事项均按国务院及省、市的有关法规规定实施。对征收外国领事馆房屋、军事设施、华侨房屋、教堂、寺庙、文物古迹、历史文化保护区内的建筑物等，依照有关的法律、法规、规章执行。

十五、投诉监督

为确保整个征收补偿工作顺利进行，将做到“公正、公平、公开”，坚持“六个公开”，被征收人的补偿情况及时张榜公布，并接受区纪委、监察部门监督，也欢迎被征收人参与监督。