

福州市鼓楼区人民政府关于原嘉达纺织地块 周边配套道路工程项目国有土地上 房屋征收补偿方案的告知书

鼓房征〔2023〕31号

因原嘉达纺织地块周边配套道路工程项目需要，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2023年7月6日至2023年8月4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原嘉达纺织地块周边配套道路工程项目国有土地上房屋征收补偿方案予以公布。

附件：原嘉达纺织地块周边配套道路工程项目国有土地上
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21日

附件：

原嘉达纺织地块周边配套道路工程项目 国有土地上房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

因原嘉达纺织地块周边配套道路工程项目建设需要，福州市鼓楼区人民政府拟征收该项目规划选址红线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》和《福州市房屋征收补偿实施细则》（2021年修订版）、《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）》、《进一步完善旧屋区改造统筹安排调度机制的实施意见（试行）》、《关于调整完善工业企业征收政策的意见》、《关于进一步盘活使用统建和配建安置房源的实施意见》等相关规定，结合本项目的实际情况，特制定如下房屋征收补偿方案。

一、征收补偿原则

（一）征收补偿对象：凡本征收范围（具体以规划选址红线图为准）的被征收人列入征收补偿对象。

1、被征收房屋属个人或单位所有的，以不动产权证书（含房屋所有权证，下同）或建筑许可执照（建设工程规划许可证，同一人加层扩建除外）为计户和补偿依据，被征收人应当依据权属证书记载的房屋用途、性质和面积选择对接购买安置型商品房或产权调换或货币补偿。

持有建筑许可以执照（建设工程规划许可证）未建设的不予补偿。

2、被征收房屋属出租国有公房的，以公房租赁凭证（租折或租赁合同）为计户和补偿依据，以上国有公房包括福州市国有房产中心管理的国有房产（简称国有房产）和行政机关、事业单位、国有企业等单位管理的房产（简称单位房产）。

（二）征收补偿的方式：本项目实行货币补偿、对接购买安置型商品房或产权调换相结合的方式。

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。

历史老宅因分割等原因造成房屋确权面积小于 30 平方米且被征收人在本市有其他住房的，实行货币补偿，不作对接购买安置型商品房或产权调换。

非公益事业房屋的附属物，实行货币补偿，不作对接购买安置型商品房或产权调换。另有规定的除外。

2、征收下列情形的房屋原则上实行对接购买安置型商品房或产权调换，不作货币补偿：

（1）被征收房屋的共有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，不得实行货币补偿；

(5)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;

(6)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%。

(三) 建筑面积计算

1、被征收房屋产权建筑面积以所有权证记载的建筑面积为准;未经登记房屋的建筑面积按国家标准《房产测量规范》和《福州市房屋面积计算细则》的规定计算。

2、利用坡屋顶空间作为阁楼层的建筑形式,阁楼层与原房同时设计建造的,其楼底高度在 2.2 米以上,阁楼层层高大于等于 2.2 米部分按 100%计算建筑面积,阁楼层层高大于等于 1.6 米小于 2.2 米部分按 50%计算建筑面积,阁楼层层高小于 1.6 米部分不计算建筑面积。

3、被征收房屋为国有公房,属成套单元房的,项目已通过首次登记未办理不动产权证书的以该幢房屋首次登记的测绘面积为准;未通过首次登记的以测绘单位按《房产测量规范》测绘面积为准。属民房的,公房租赁凭证未记载建筑面积的,可按计租面积 $\times 1.3$,或使用面积 + 计租面积 $\times 0.08$ 计算建筑面积。

二、住宅房屋征收补偿安置机制

(一) 整体区位评估补偿计价方式

1、被征收人选择货币补偿方式并放弃购买安置房的,货币补偿金额=确认的房屋合法建筑面积 $\times$ (住宅区位价 13760 元/ m^2 +被征收房屋建安综合单价 $\times$ 成新率),同时根据确权建筑面积给予货币奖励 4785 元/ m^2 。

2、被征收人选择购买安置型商品房（产权调换）的，差价（不含层次系数）=安置房面积×安置型商品房销售均价（存量安置房单价）-确认的房屋合法建筑面积×（住宅区位价 13760 元/m²+被征收房屋建安综合单价×成新率）-公摊补偿。

在签约期限内签约搬迁，安置面积与被征收房屋确认的合法建筑面积相等部分按被征收房屋建安综合单价结合成新率与安置房建安综合单价之差给予不超过差价款 50% 的优惠奖励（详见榕房〔2017〕89 号附表，一等框架结构建安综合单价为 3800 元/平方米）。

3、住宅实行对接安置型商品房（产权调换）的，具体安置面积的计算方式可由以下两种方式中任选一种：

方式一：被征收房屋确权面积加公摊补偿面积（最多不超过 10 平方米）后就近上靠标准房型；

方式二：被征收房屋价格除以安置型商品房（或统建、配建安置房）均价所得面积就近上靠标准房型。被征收房屋价格=（住宅区位价 13760 元/m²+建安综合单价×成新率）×确认的房屋合法建筑面积+住宅区位价 13760 元/m²×公摊补偿面积+优惠补差奖励。

标准房型面积为 45、60、75、90、105、120、135 平方米。

本项目住宅区位价 13760 元/m²。

4、住宅房屋在签约期限内签订协议搬迁的，按住宅房屋确认的合法建筑面积的 10% 给予公摊补偿（安置房为七层以下多层不带电梯房屋的除外），但每户最多不超过 10 平方米。选择购买安置型商品房（或产权调换）的，公摊补偿面积按照住宅区位价补偿，另给予 1900 元/m² 的补差优惠奖励，对选择货币补偿并放弃购买安置型商品房（或产权调换）的，公摊补偿面积给予 4785 元/m² 的货币奖励。

5、被征收人在签约期限内签约搬迁的，对被征收的成套单元房可另外给予 420 元/平方米的成套房基础设施配套费补助，计入被征收房屋补偿价格。

6、被征收人在签约期限内签约搬迁的，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。

7、产权、确权住宅房屋旧房补偿一等框架结构建安综合单价为 3800 元/平方米，其余参照榕房〔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参照榕政办〔2013〕100 号文标准执行。被征收人选择整体区位评估方式进行计价的，二次装修项目补偿按照榕政办〔2013〕100 号文的有关规定执行。

8、被征收房屋层高超过 4 米(含 4 米)的，建安综合单价(或重置价)标准提高 20%；被征收房屋层高超过 6 米(含 6 米)的，建安综合单价(或重置价)标准提高 40%；被征收房屋层高超过 8 米(含 8 米)的，建安综合单价(或重置价)标准提高 60%。

9、安置房源

①安置型商品房地地点及销售均价

恒宇尊禧

销售均价 17560 元/m²；

②存量统建安置房：

凤湖新城

对接价 14858 元/m²；

存量统建安置房给予价格优惠：

鼓励被征收户住宅房屋上调安置各类户型的存量统建安置房，上调安置 90 平方米(含 90 平方米)以下户型的，上调面积部分按市场评估价格的 85%计价，上调安置 105 平方米(含 105

平方米)以上户型的,每上调一档(15平方米)再给予市场评估价格5%的优惠折扣。上调部分优惠价格低于对接价格的,按对接价格计价。

③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)安置房的安置面积。单位自持的住宅房屋原则上产权调换安置120平方米及以上户型。

(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。

(三)安置型商品房实行“一房一价”,由安置型商品房开发建设单位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,报市物价局备案。

被征收人结算购房(产权调换)差价时,安置型商品房或产权调换房屋与原住宅确认的合法建筑面积及公摊补偿面积相等部分不计层次系数,其余面积按设定的标准层(总楼层的中间层,下同)为0、向下一层每层递减1%、向上一层每层递增1%计算层次差价,每层增减的幅度不超过50元/平方米;被征收人选

择分户评估方式进行计价的，产权调换房屋层次系数按设定的标准层为 0、向下一层每层递减 1%、向上一层每层递增 1% 计算层次差价。

（四）安置型商品房开发建设单位取得《商品房预售许可证》后，由房屋征收实施单位适时组织被征收人选房，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。

被征收房屋所有权人不明确且对接安置型商品房的，由征收实施单位与相关权利人或房屋使用人签订征收补偿安置协议，由项目业主单位向安置型商品房开发建设单位购买相应的安置型商品房进行对接安置。

三、无产权房屋征收补偿机制

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，个人建设的无产权房屋经权利人具结、村（社区）、镇（街道）确认并公示无异议，单位建设的无产权房屋经上级主管部门确认后，根据建设年限区分处理：

（一）属 1984 年 1 月 5 日国务院《城市规划条例》生效前建设的无产权房屋，按原房屋建筑面积给予补偿安置。

（二）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）》发布前个人建设的无产权住宅房屋，房屋建造人及其配偶和未成年子女在本市五城区范围内无他处房屋的（商品房、二手房除外），原房屋总建筑面积在 180 平方米（含 180 平方米）以内的房屋建筑面积按 70% 给予补偿安置，总建筑面积在 180 平方米至 240 平方米（含 240 平方米）

以内部分的建筑面积按 50% 给予补偿安置；超过 240 平方米部分的建筑面积按 20% 给予补偿安置。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，房改房、自建房转让的按初始所有权人合并计算，配偶及未成年子女禁止分户进行补偿安置。

直系亲属或胞兄弟姐妹共同住用的 1984 年 1 月 5 日至 2004 年 10 月 26 日间建造的无产权住宅房屋，房屋征收决定（或集体土地房屋征收补偿方案）发布时共同建造人（使用人）年满 18 周岁，户籍在征收范围内且本市五城区范围内无其他房屋（商品房、二手房除外），各自具有厨房、卧室等独立分户生活、居住功能，经分户各方共同具结并出具真实性承诺后，原则上可依据房屋结构按垂直成列或按整层据实分户，且分户后每户确权面积不得少于 45 平方米，少于 45 平方米的不予分户。

（三）属 1984 年 1 月 5 日至 2004 年 10 月 26 日间，村集体组织出资在集体土地上建设的无产权房屋，按原房屋建筑面积的 70% 给予货币补偿。

属 1984 年 1 月 5 日至 2004 年 10 月 26 日间，行政机关、事业单位、各类企业出资在自有土地使用权范围内建设的无产权房屋，按原房屋建筑面积的 50% 给予货币补偿。

（四）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，以及私营企业或个人在 1984 年 1 月 5 日至 2006 年 8 月 26 日间向村（社区）、镇（街道）租地建设的无产权房屋，在签约期限内签订协议并搬迁的，可根据不同结构房屋的重置价结合成新率给予补助，另给予重置价结合成新率的 50% 搬迁奖励。

(五) 属 2006 年 8 月 26 日至 2012 年 12 月 31 日间建设的无产权房屋，在签约期限内签订协议并搬迁的，可给予不超过原房重置价结合成新率的 50% 自行搬迁补助，装修不予以补偿。

(六) 2012 年 12 月 31 日前建设的猪舍、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。

(七) 2012 年 12 月 31 日后建设的无产权房屋不予补偿。

四、杂物间征收补偿安置机制

1、对 1984 年 1 月 5 日前建造或具有合法产权的杂物间，可按杂物间建筑面积的 50% 折算并入住宅房屋进行补偿安置。

私房有合法产权的杂物间货币补偿计价方式：货币补偿金额 = 被征收杂物间的合法建筑面积 × (住宅区位价 13760 元/m² + 被征收房屋重置价 × 成新率) × 50%；

2、对 1984 年 1 月 5 日至 2004 年 10 月 26 日间建造的无产权杂物间，可按杂物间面积的 35% 并入住宅房屋进行补偿安置；对 2004 年 10 月 26 日至 2006 年 8 月 26 日间建造的无产权杂物间，按重置价结合成新率的 50% 给予补助。仅征收杂物间的，原则实行货币补偿。

五、过渡期保障机制

(一) 住宅房屋选择对接购买安置型商品房或产权调换并自行过渡的，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：每月每平方米 15 元。

(二) 正常过渡费的发放期限以被征收人的实际过渡时间为准，即从被征收人签订协议并将被征收房屋腾空交房之日起至产

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。在正常过渡费发放期限之外，对选择期房安置的被征收人，另给予增发 3 个月过渡费。

对选择货币补偿和现房安置的被征收人给予 6 个月过渡费。

在签约期限内签约搬迁的，对确权住宅房屋被征收人每户给予 2 万元的租房补贴。

（三）安置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。在签约期限内签订协议征收的，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征收的，过渡期限自搬迁之日起开始计算，36 个月后期限结束。产权调换房屋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，不再发放过渡费。

（四）逾期安置期间遇过渡费标准调整的，应自调整之日起按调整后标准发放过渡费。

（五）因征收非住宅房屋造成停产停业损失的补助标准，根据生产经营者近三年的年平均净利润确定，生产经营期限不足三年的，以实际生产经营期限的年平均利润确定。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；停产停业期限，一般按不低于半年计算。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，其他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，依照其与被征收人的约定分配停产停业损失补助。

六、其他激励机制

(一)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。

(二)征收住宅房屋，下列情形经权利人具结并经村(社区)、镇(街道)确认及公示无异议后，按补足 45 平方米进行补偿安置，但补足部分不计算旧房建安综合造价和成套房补助。选择购买安置型商品房(或产权调换)的，补足部分面积给予奖励 1900 元/m²，选择放弃购买安置型商品房(或产权调换)的，补足部分面积给予货币奖励 4785 元/m²。

1、被征收住宅确认的合法建筑面积小于 45 平方米，被征收人户籍在本市五城区，且被征收人及其配偶在本市五城区范围内无其他房屋(含住宅和非住宅商品房、二手房)；

2、被征收人已死亡的，原则上不适用补足 45 平方米优惠政策，但该房屋长期由被征收人直系亲属(配偶、父母、子女)居住使用(一般以户籍登记为准)，该直系亲属(含配偶)在本市五城区范围内无其他住房也未享受过住房保障优惠政策的，经房屋所有继承人协商一致的；

3、被征收人原夫妻在 2013 年 5 月 20 日前离婚，法院判决或离婚协议明确房产分割权属范围，原夫妻一方分得的被征收房屋建筑面积小于 45 平方米，且在本市五城区范围内无其他住房也未享受过住房保障优惠政策的。

历史老宅产权分割、自建房或房改房转让的、2013 年 5 月 20 日后离婚或将商品房、二手房转让以及 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。

(三)在《福州市房屋征收补偿实施细则》发布之日(2013 年 5 月 20 日)前，原被征收人夫妻经法院判决离婚或协议离婚

并对房屋具体分析明确权属范围的，可予以分户补偿；法院判决离婚或协议离婚，仅明确房屋双方各占份额，未对房屋具体分析明确权属范围以及 2013 年 5 月 20 日后离婚的，不予分户补偿。

（四）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。

（五）被征收人在签约期限内签约并搬迁交房的，按照下列标准给予提前搬迁奖励。

1、征收住宅房屋，确认的合法建筑面积小于等于 60 平方米的，每户给予不超过 2 万元提前搬迁奖励；确认的合法建筑面积大于 60 平方米、小于等于 90 平方米的，每户给予不超过 2.5 万元提前搬迁奖励；确认的合法建筑面积大于 90 平方米的，每户给予不超过 3 万元提前搬迁奖励。同一幢房屋分户补偿的，按一户计算提前搬迁奖励。

2、征收店面、办公用房、厂房、仓储性用房等非住宅房屋，按确权面积每平方米给予不超过 100 元的提前搬迁奖励。

3、征收同一户被征收人的住宅和非住宅的，合计确权面积小于 300 平方米（含 300 平方米）按照不超过 3 万元给予提前搬迁奖励，超过 300 平方米的，按照上述住宅和非住宅标准分别计算提前搬迁奖励。

（六）安置房内部未设隔墙、未配置洁具的，以标准户型为基数，给予 80 元/平方米的内部隔墙及卫生洁具补助。

（七）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（燃气）补助费 3140 元/户。

七、签约期限

签约期： 年 月 日至 年 月 日。

八、房屋搬迁程序

1、凡属国有公房的被征收人，应先向公房管理部门办理退租手续。

2、由房屋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。

3、被征收人在搬迁时应向水电部门交清费用，属相关部门安装总表，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。

4、被征收人应当按规定的期限签订协议且搬迁完毕，办好封房移交手续，并领取搬迁顺序号，凭搬迁顺序号直接作为回迁选房顺序号。回迁选房时间、地点等由房屋征收实施单位另行通知。

5、被征收人在签订协议时，应提交房屋产权证件、公房租赁凭证、建筑许可证、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。

九、超出签约期限搬迁的处理办法

1、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、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、本方案未明确事项，按国务院及省、市的相关法规执行。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。

十一、投诉监督

为确保整个征收补偿工作顺利进行，做到公正、公平、公开，此次征收与补偿活动接受区纪委、监委监督，也欢迎被征收人参与监督。