

鼓楼区人民政府关于孙老营 21 号弄 7 号零星 地块精准旧改项目房屋协商搬迁的告知书

鼓房征〔2021〕2号

因孙老营 21 号弄 7 号零星地块精准旧改项目需要，福州市鼓楼区人民政府决定对该项目范围内所有房屋实施协商搬迁，根据《福州市城区零星地块精准旧改项目房屋搬迁补偿安置导则（试行）》等相关规定，现将该搬迁范围内的房屋协商搬迁补偿方案（详见附件）及其他具体事项公布如下：

一、房屋搬迁范围：孙老营 21 号弄 7 号。

二、房屋搬迁实施单位：福州市鼓楼区城建房屋征收工程处。

现场办公地址：通湖路 109-1，联系电话：87545706。

三、签约期：即日起至 2021 年 3 月 23 日

望各位居住在搬迁范围内的群众大力支持配合！

附件：孙老营 21 号弄 7 号零星地块精准旧改项目房屋协商
搬迁补偿方案

福州市鼓楼区人民政府

2021 年 2 月 26 日



附件：

孙老营 21 号弄 7 号零星地块精准旧改项目 房屋协商搬迁补偿方案

因孙老营 21 号弄 7 号零星地块精准旧改项目的需要，福州市鼓楼区人民政府决定对该项目范围内房屋实施协商搬迁安置，现根据《福州市城区零星地块精准旧改项目房屋搬迁补偿安置导则（试行）》等相关规定，结合本项目的实际情况，特制定如下房屋协商搬迁补偿方案。

一、征收补偿对象及方式

1. 凡本项目范围涉及房屋的产权人或国有公房承租户列入补偿对象，以房屋所有权证或国有公房租赁凭证为计户和补偿依据。

2. 补偿方式：住宅房屋原则上实行异地现房安置，不实行货币补偿，若产权人或国有公房承租户自愿减少安置面积的，减少的安置面积可按安置房评估价进行货币补偿。非住宅房屋及 2004 年 10 月 26 日后建造的无产权房屋按现行征收政策实行货币补偿。

二、安置房户型

1. 安置房的标准房型为 45 m²、60 m²、75 m²、90 m²、105 m²、120 m²、135 m²，具体安置面积按被搬迁房屋确权面积 × 被搬迁房屋补偿均价的补偿总金额除以安置房对接价所得面积就近上靠标准房型；

2. 因部分安置房标准户型筹集不足或不匹配的，可调换其他相近的户型进行对接安置。

三、建筑面积计算

1. 被搬迁房屋有合法产权的, 建筑面积以所有权证记载的建筑面积为准; 被搬迁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 $\times 1.3$ 计算; 其它房屋建筑面积按《建筑面积计算规范》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。

四、国有房产补偿办法

实行标准租金的国有直管住宅公房, 其补偿安置方式分别按以下情形处理:

1. 租(住)户及其配偶未享受过房改、住房货币补贴、经济适用房或廉租房等住房保障政策, 市国有房产管理中心或产权人及其上级主管部门同意将房屋产权放弃给租(住)户, 且租(住)户在签约期限内搬迁的, 市国有房产管理中心或产权人在收回市政府规定的住宅产权补偿款后, 由租(住)户与搬迁实施单位签订协议搬迁;

2. 租(住)户及其配偶未享受过房改、住房货币补贴、经济适用房或廉租房等住房保障政策, 市国有房产管理中心或产权人及其上级主管部门同意将房屋产权放弃给租(住)户, 但租(住)户拒绝在签约期限内搬迁的, 由市国有房产管理中心或产权人与搬迁实施单位签订协议, 保持原租赁或使用关系, 安置地点由市国有房产管理中心或产权人选择, 且今后不得放弃产权给承租人或使用人。

3. 租（住）户及其配偶未享受过房改、住房货币补贴、经济适用房或廉租房等住房保障政策，市国有房产管理中心或产权人及其上级主管部门不同意将房屋产权放弃给租（住）户，由市国有房产管理中心或产权人与搬迁实施单位签订协议，租（住）户的补偿安置及搬迁由市国有房产管理中心或产权人自行解决；

4. 党政机关、人民团体、事业单位、国有企业等单位干部职工（以下简称干部职工）承租的单位房屋，所有权人应当按照有关规定移交市国有房产管理中心管理，移交后的房屋参照直管公房征收补偿政策予以补偿，但承租人不得更名。

5. 党政机关、人民团体、事业单位、国有企业等单位干部职工承租的单位房屋，所有权人与承租人无法就搬迁（征收）补偿协商达成一致的，实行房屋产权调换，安置用房由承租人继续使用。

6. 涉及直管公房搬迁，公房承租户（含配偶）如实具结已享受过经济适用房、房改房、解困房、集资建房、租住公房、租住公房已拆迁安置等住房优惠政策，或者本人（含配偶）租住公房又领取行政事业单位职工住房货币补贴，在签约期限内签约搬迁的，可采取以下两种方式促进搬迁：

（1）该项目所在片区住宅区位补偿指导价 16685 元/m²+旧房建安综合单价结合成新率确定的价格买断公房产权。

（2）由市国有房产管理中心或产权人与搬迁实施单位签订协议，保持原租赁或使用关系，安置地点由市国有房产管理中心或产权人选择。

7. 涉及国有公房搬迁，公房承租户（含配偶）应在个人具结中如实申报享受住房保障政策的实际情况，搬迁公司按照“先签后审”的原则先与租

户进行签约。

若公房承租户(含配偶)未如实具结,审查发现租(住)户及其配偶已享受过房改、住房货币补贴、经济适用房或廉租房等住房保障政策,且承租人的成年直系亲属不符合更名条件等导致原协议无法生效的,属隐瞒已享受其他住房保障政策事实骗取补偿安置,均按照《福州市国有房产管理办法》清退租住的安置房。

8. 直管公房长期由承租人的成年直系亲属居住至房屋搬迁,公房承租人与该直系亲属的户籍同在被搬迁公房,该直系亲属在本市五城区内无自有私房、无租住公有住房,未享受过住房补贴、政府其他优惠价政策性住房等优惠政策,在签约期限内签约搬迁的,经其家庭内部协商一致后,允许承租人更名至该直系亲属。更名后,更名人和被更名人均不得再享受任何住房补贴和政府优惠价政策性住房并出具承诺书。2013年10月1日后将户籍迁移进该处公房的,不按此项规定执行。

9. 公房住宅产权补偿款标准按该项目所在片区住宅区位补偿指导价16685元/m²的20%计算,即3337元/m²。

五、无产权房屋认定补偿办法

对无产权房屋的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搬迁范围所在村（社区），无产权房屋的认定以户为单位，被搬迁人有多幢房屋（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。

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，可根据不同结构房屋的重置价结合成新率给予补助，另给予 600 元/m²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/m²自行搬迁补助。

5. 私营企业或个人在 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/m²的搬迁奖励。

6. 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/m²给予补助,在搬迁期间仍饲养禽畜的,另给予30元/m²的搬迁补贴。

7. 各类性质的企事业单位无产权房屋和工业、仓储物流企业被征收的办公及生活服务设施用房按照《关于调整完善工业企业征收政策的意见》(榕地中〔2020〕52号)文件执行。

六、杂物间认定补偿办法

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;对1984年1月5日至2004年10月26日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日前建造的无产权杂物间,按重置价结合成新率的50%进行补助。

七、补偿计价方式

1. 被搬迁住宅房屋补偿计价方式:

补偿金额=被搬迁房屋的确权建筑面积×被搬迁房屋补偿均价22925元/m²;

2. 安置房调换差价=实际安置的面积×安置房对接价-被搬迁房屋确权面积×22925元/m²,不含层次差价。

3. 被搬迁房屋装修补偿标准等按《福州市房屋征收补偿实施细则》(榕政办〔2013〕100号文)执行。

八、签约期限

签约期：即日起至 2021 年 3 月 23 日。

九、安置房地点及对接价

1. ①浮村新城一区，对接价 17120 元/m²；
- ②联建新苑，对接价 15800 元/m²；
- ③福湾新城夏雨苑，对接价 13380 元/m²；
- ④福湾新城春风苑，对接价 13380 元/m²；
- ⑤浦上生活配套一期，对接价 13960 元/m²；
- ⑥浦新小区，对接价 13960 元/m²；
- ⑦葛屿新苑，对接价 15190 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。

3. 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。

4. 被搬迁房屋确权面积 × 被搬迁房屋补偿均价的补偿总金额除以安置房对接价所得面积不计层次差价，其余面积按五层为 0、向下一层每层递减 1%、向上一层每层递增 1% 计算层次差价，每层增减的幅度不超过 50 元/平方米。若安置房产权面积小于协议面积，不足部分应按对接价的 1.1 倍补偿被搬迁人；若安置房产权面积大于协议面积，超出部分被搬迁人应按对接价的 0.9 倍补交购房款。

十、补助

1. 被搬迁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. 住宅确权面积小于 45 平方米且被搬迁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，补足部分补偿计价方式：补足部分面积 ×（被搬迁房屋补偿均价 22925-1900）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. 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。

4. 临时安置补助按被搬迁房屋的确权面积给予 6 个月临时安置补助费，临时安置补助费标准每月每平方米 15 元。

5. 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。

6. 被搬迁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。

十一、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. 产权人或住户拒绝协商搬迁，属地政府可发布强制搬迁公告，先行将住户搬迁至安置房，以确保人民群众居住安全。

3. 故意扰乱工作程序、煽动闹事、妨碍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。

十二、房屋搬迁程序

1. 凡属国有公房的被搬迁人，应先向公房管理部门办理退租手续。
2. 由房屋搬迁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搬迁人核对，在核对无误情况下按规定时间及时回执。
3. 被搬迁人在搬迁时应向水、电、煤气部门交清费用，属相关部门安装总表，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. 被搬迁人应当按规定的期限签订协议且搬迁完毕，并办好封房移交手续，具体事宜由房屋搬迁实施单位另行通知。
5. 被搬迁人在签订协议时，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，并随带夫妻双方身份证及身份证复印件 2 份、户口簿复印件 1 份和印章。

十三、本方案未明确事项，按国务院及省、市的相关法规规定执行。