福州市鼓楼区人民政府关于洪山镇原厝村104号地块项目国有土地上房屋征收补偿方案征求意见的告知书

鼓房征〔2026〕35号

因洪山镇原厝村104号地块项目需要，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)。房屋征收部门已拟定该项目房屋征收补偿方案并经有关部门论证（详见附件或政府门户网站：https://www.gl.gov.cn/），现按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定予以公布并征求意见。征求意见期限自2026年11月4日至2026年12月3日止。被征收人如需提交意见，应在该期限内以书面形式提交给房屋征收实施单位福州凤凰房屋征收工程处（办公地址：福州市鼓楼区杨桥西路6号隆凤新村东侧二层，联系电话：18950217635），同时携带本人身份证明和房屋权属证明原件及一份复印件供工作人员核对。

附件：洪山镇原厝村104号地块项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）

福州市鼓楼区人民政府

2026年11月3日

（此件主动公开）

附件

洪山镇原厝村104号地块项目国有土地上房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

因洪山镇原厝村104号地块项目建设需要，福州市鼓楼区人民政府拟征收该项目规划选址工作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》《福州市房屋征收补偿实施细则（2021年修订版）》《福州市住房和城乡建设局、福州市财政局、福州市土地发展中心印发关于进一步明确市级各类安置房源对接使用的实施意见的通知》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（具体以规划选址工作红线图为准）内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）本地块征收补偿的方式：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。

（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×1.3，或使用面积＋计租面积×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×（住宅区位价+被征收房屋建安综合单价×成新率），同时根据确权建筑面积给予货币奖励118元/平方米。

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+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+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×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㎡。

本项目住宅区位价14230元/㎡。

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/平方米的补差优惠奖励，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118元/平方米的货币奖励，但不计房屋建安综合单价。

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.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；其他非住宅房屋及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建征管〔2024〕136号文标准执行。二次装修项目补偿按照榕建征管〔2024〕136号文的有关规定执行。

7.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%；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%；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%。

8.安置房源

（1）安置型商品房、配建安置房、存量统建安置房地点及销售均价（对接价）：

①现房(统/配建安置房)：

丞相坊小区，对接价:12555元/㎡,优惠价:8789元/㎡;市场评估价:19175元/㎡;

凤舞家园，对接价:12666元/㎡,优惠价:10133元/㎡;市场评估价:19391元/㎡;

恒力博纳广场，对接价:14364元/㎡,优惠价:12209元/㎡;市场评估价:22223元/㎡;

凤湖新城一区，对接价:14648元/㎡,优惠价:11718元/㎡;市场评估价:21816元/㎡;

金辉珑岳花园一区，暂定对接价:16760 元/㎡;

鼓城·凤兰景居（西郊坊下南地块），对接价:18618 元/㎡;

兴城花园,对接价:18618 元/㎡。

②现房（安置型商品房）

鼓城·铜盘璟居（五凤工业园地块），销售均价:16980 元/㎡;

恒宇尊禧（省二建地块），销售均价:16980 元/㎡;

群升山悦居，销售均价:18030 元/㎡;

正祥西江月，销售均价:18360 元/㎡;

③期房(安置型商品房)

屏祥公馆(屏西花园一期)，销售均价:16980 元/㎡;

具体房源以现场公布为准。

（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）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。

按不同建成年限，对存量统建、配建住宅安置房、安置型商品房对接价予以打折优惠，竞建（含无偿捐建）安置房不适用:

（1）对于 2010 年之前（含 2010 年）取得竣工验收备案的统建安置房，按对接价的 70%进行安置；对于 2011 年—2015 年

（含 2015 年）之前取得竣工验收备案的统建、配建住宅安置房，按对接价的 80%进行安置；2016 年—2020 年（含 2020 年）之前取得竣工验收备案的统建、配建住宅安置房和安置型商品房，按对接价的 85%进行安置；2021 年之后取得竣工验收备案的统建、配建住宅安置房和安置型商品房，按对接价进行安置。

（2）对于 2015 年（含 2015 年）之前取得竣工验收备案的统建、配建住宅安置房中 1-2 层房源，在上述优惠的基础上再给予对接价 20%的优惠折扣，3-5 层房源（10 层及以下楼层安置房除外）在上述优惠的基础上再给予 10%的优惠折扣。

（3）统建非住宅房源用于对接安置的，对接价格按上述不同建成年限和折扣标准打折计价。

已明确市场评估价的存量统建安置房、配建房及部分安置型商品给予以下价格优惠：

（1）鼓励被征收户住宅房屋上调安置 2020 年之前（含 2020 年）取得竣工验收备案的统建、配建住宅安置房和安置型商品房各类户型，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。

（2）对于 2021 年—2024 年 12 月 31 日取得竣工验收备案的统建、配建安置房、安置型商品房，鼓励被征收户住宅房屋上调安置 105 平方米及以上户型，上调安置增加面积部分按安置型

商品房或者统建、配建安置房项目不同区位给予市场评估价不同标准的折扣优惠，其中：①选择购买二环以内的安置型商品房或者统建、配建安置房，上调增加的面积部分按市场评估价计价；②选择购买二环与三环之间的安置型商品房或者统建、配建安置房，上调增加的面积部分按市场评估价95%计价；③选择购买三环外的安置型商品房或者统建、配建安置房，上调增加的面积部分按市场评估价90%计价；④上调增加的面积部分优惠价格低于对接价格的，按对接价格计价。

（3）上调增加的面积部分层次系数差价按《福州市房屋征收补偿实施细则（2021年修订版）》（榕政办〔2021〕112号）第十一条第二款规定执行。

（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，报市住房和城乡建设局备案。

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、非住宅房屋征收补偿机制

（一）整体区位评估方式结算货币补偿金额的补偿计价方式

1.办公用房

办公用房货币补偿金额=被征收办公用房的确权建筑面积×

（8430 元/㎡+被征收房屋重置价 × 成新率）；

在签约期限内签约搬迁的：

①根据确认的合法建筑面积给予搬迁奖励 843 元/㎡。

②选择实行货币补偿的，根据确认的合法建筑面积另给予货币奖励 843 元/㎡。

2. 沿洪甘路一层营业性店面

沿洪甘路一层营业性店面货币补偿金额=被征收营业性用房的确权建筑面积 ×（13826 元/㎡+被征收房屋重置价 × 成新率）；

在签约期限内签约搬迁的：

①根据确认的合法建筑面积给予搬迁奖励 1383 元/㎡。

②选择实行货币补偿的，根据确认的合法建筑面积另给予货币奖励 1383 元/㎡。

（二）非住宅房屋征收原则上按不动产权证书（房屋所有权证或土地证）登记的用途实行货币补偿，具备产权调换安置条件的可实行产权调换，按双评估方式结算调换差价。其中，营业性店面具体认定办法如下：

1. 被征收房屋不动产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。

2. 被征收房屋改作营业性店面未经规划部门批准、不动产登记机关确认，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非营业性店面改为营业性店面的，可按营业性店面给予货币补偿，其他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建筑面积的80%确认营业性店面建筑面积给予货币补偿，其他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建筑面积的60%确认营业性店面建筑面积给予货币补偿，其他部分的房屋面积按原房用途给予补偿；

④在2004年10月26日之后，将沿街非营业性店面改为营业性店面的，按原房用途给予补偿。

（三）被征收房屋不动产权证书（房屋所有权证或土地证）登记的用途为工业仓储厂房，于2016年5月1日《福州市城市规划管理技术规定》施行前改为办公和生活服务设施用房的，认定的办公及生活服务设施用房面积不得超过确权总建筑面积的15%（含已登记为办公用房部分）；超出部分的面积仍按原用途认定补偿，未超过的按实际面积认定补偿。

（四）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。

被征收人选择分户评估方式结算货币补偿金额的，货币补偿金额按市场评估价格确定，在签约期限内签约搬迁的，可给予被征收房屋分户评估价5%的搬迁奖励，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。

四、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。

五、杂物间征收补偿安置机制

（一）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。

1.私房杂物间货币补偿金额=被征收杂物间的建筑面积×（14230元/㎡+被征收房屋建安综合单价×成新率）×50%;

2.国有公房杂物间货币补偿金额=被征收杂物间的建筑面积×（14230元/㎡+被征收房屋建安综合单价×成新率－14230元/㎡×20%）×50%;

（二）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，原则上实行货币补偿。

六、公房征收补偿安置机制

（一）征收国有直管非住宅公房（实行标准租金），原则上实行货币补偿，产权人和承租人各补偿50%的货币补偿款，装修（承租人投入）补偿费、搬家费、停产停业损失补偿给承租人。

（二）对于1998年12月1日前将国有直管或国有单位管理的办公用房、厂房等非住宅公房改作住宅并分配给干部职工居住使用，可视同住宅进行补偿安置，不得更名。

以上直管非住宅公房改作住宅，以及单位承租的住宅直管公房分配给干部职工居住使用的，经承租单位及其上级主管部门确认放弃使用权并核定租住职工姓名、面积，报经市国房中心审批，职工及其配偶未享受过房改、住房货币补贴、经济适用房、公（廉）租房、解困房、集资房、租住公房、租住公房已拆迁安置等住房保障优惠政策（下同），可放弃公房产权给职工。国有单位自管的非住宅公房改作住宅并分配给干部职工居住使用的，由其主管部门、国有资产监管部门审核。

（三）国有直管公房（实行标准租金，下同）承租人及其配偶未享受住房保障优惠政策，承租人户籍在本市五城区（含正在参军、异地就学期间户籍迁出的），市国有房产中心同意将房屋

产权放弃给承租人，且租（住）户在签约期限内征收的，市国有房产中心在收回市政府规定的住宅产权补偿款后，租（住）户自行选择补偿安置方式并与征收部门签订协议。

（四）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。

对于1998年12月1日以前参加工作的干部职工，其本人及配偶未享受过住房保障优惠政策的，其承租的单位房产，经履行相关程序后可放弃产权给该干部职工本人，产权人收回的补偿款参照市政府规定的公房住宅产权补偿款标准执行。

对于1998年12月1日以后参加工作的干部职工，其本人及配偶未享受过住房保障优惠政策，其承租的所在单位房产系2013年10月1日前经单位领导班子集体研究或职工大会表决等方式批准租住的，房屋征收时由所有权人提出放弃产权意见并公示无异议报上级主管部门和国有资产监管部门审核后，可放弃产权给该干部职工本人，产权人收回的补偿款参照市政府规定的公房住宅产权补偿款标准的150%执行。

属单位统建并经单位正式批准给干部职工作为住宅配套使用的座外杂物间，经履行相关程序后，可放弃产权给承租人，放弃后与住宅合并进行补偿安置。

（五）对于已领取住房工龄补贴但未享受其他住房保障优惠政策的国有直管公房承租人（含配偶），在本市五城区范围内仅

此一处住房且其身份为国有企业、集体企业职工的，经公房承租户本人及配偶具结并提供相关材料由征收实施单位报市住房和城乡建设局、市国有房产中心核实符合条件后，公房承租户在签约期限内签约搬迁且承诺将本人（含配偶）住房工龄补贴款双倍退回后，视同其未享受过住房保障优惠政策，允许其买断公房产权进行补偿安置。

对于国有直管公房承租人的配偶在婚前按住房补贴发放条件及相关规定领取住房补贴，其家庭在本市五城区范围内仅此一处住房的，经公房承租户本人及配偶具结并提供相关材料，由征收实施单位报市住房和城乡建设局、市国有房产中心核实符合条件后，公房承租户在签约期限内签约搬迁且承诺将住房补贴款退回后允许其买断公房产权进行补偿安置。

（六）被征收直管公房长期由承租人的成年直系亲属居住至房屋征收，该直系亲属的户籍在被征收公房内，征收公告时已年满18周岁，且该直系亲属（含其配偶）在本市五城区范围内无自有私房（住宅和非住宅）、未享受过住房保障优惠政策，在签约期限内签约搬迁并提出更名申请的，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。

（七）承租人及其配偶未享受住房保障优惠政策，市国有房产中心、产权人或其上级主管部门不同意将房屋产权放弃给租

（住）户的，由市国有房产中心或产权人与征收实施单位签订协议，租（住）户的补偿安置及搬迁由市国有房产中心或产权人自行解决。

（八）经审查，住宅公房承租人或其配偶已享受过住房保障优惠政策，产权单位应当收回出租的公房，由产权单位与房屋征收实施单位签订房屋征收补偿协议。租（住）户在签约期限内搬迁的，给予承租人提前搬迁奖励、装修补偿（承租人出资装修的）、搬家费。租（住）户在本市五城区范围内确无他处住房的，由产权单位提供相应房源给承租人继续承租。

（九）按住宅放弃公房产权的面积以承租人实际租住的面积为准，但不得超过承租人2009年12月31日前可享受的住房控制标准上限。

公房住宅产权补偿款标准按住宅区位价的20%计算，即2846元/平方米。

（十）征收公租房，应重新审查保障对象是否符合公租房保障条件，符合条件的，按同等保障户型另行配租，不符合条件的予以收回，搬家费、装修费（租户投入部分）、提前搬迁奖励补偿给承租人。

征收市场租赁行为的国有房产，终止租赁关系，对承租人不予安置，承租人在签约期内搬离且结清租金的，搬家费、装修费、停产停业损失（非住宅）、提前搬迁奖励补偿给承租人，其余房屋征收补偿款补偿给产权人。

七、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。

八、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/平方米，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 118 元/平方米。

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）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。

（七）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。

（八）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。

九、签约期限

年　月　日起至　　年　月　日

十、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.被征收人应当在规定的期限内搬迁完毕，并办好封房移交手续并领取搬迁顺序号，凭搬迁顺序号抽取签约选房顺序号。签约选房顺序号抽签办法及时间、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。

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.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《中华人民共和国治安管理处罚法》规定处罚，构成犯罪的由司法机关追究刑事责任。

十二、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。

十三、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。