福州市鼓楼区人民政府关于市农业农村局杨桥路农业科教大楼地块项目国有土地上房屋征收补偿方案的告知书

鼓房征〔2026〕33号

因市农业农村局杨桥路农业科教大楼地块项目需要，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)。我府按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，已于2026年9月4日至2026年10月3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市农业农村局杨桥路农业科教大楼地块项目国有土地上房屋征收补偿方案予以公布。

附件：市农业农村局杨桥路农业科教大楼地块项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见修改稿）

福州市鼓楼区人民政府

2026年11月6日

（此件主动公开）

附件

市农业农村局杨桥路农业科教大楼地块项目国有土地上房屋征收补偿方案

(征求意见修改稿)

因市农业农村局杨桥路农业科教大楼地块项目建设需要，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)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:本地块征收范围内均为非住宅房屋，实行货币补偿的方式。

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。

（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。

二、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

×（8817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882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882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。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）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。

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、过渡期保障机制

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。

五、其他激励机制

（一）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。

（二）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。

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。

六、签约期

签约期限：　　年　　月　　日至　　年　　月　　日

七、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，并办好封房移交手续并领取搬迁顺序号，凭搬迁顺序号抽取选房顺序号。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。

八、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。

九、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、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。