

# 福州市鼓楼区人民政府关于原福州市洪山粮库 地块二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〔2021〕20号

因原福州市洪山粮库地块二项目需要，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（详见附件或政府门户网站：<http://www.gl.gov.cn/>）并经有关部门论证，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2021年9月9日至2021年10月8日止。被征收人如有修改意见，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，电话：0591-83703218），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：原福州市洪山粮库地块二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

2021年9月8日



附件：

## 原福州市洪山粮库地块二项目 国有土地上房屋征收补偿方案

(征求意见稿)

因原福州市洪山粮库地块二项目需要，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，现根据《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）》、《福州市住房保障和房产管理、福州市财政局、福州市土地发展中心关于调整完善工业企业征收政策的意见》、《福州市住房保障和房产管理局、福州市财政局、福州市土地发展中心关于调整完善工业企业征收政策的意见》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. 本项目征收补偿的方式：经初步摸底调查，本项目征收范围内均为非住宅房屋，因城市规划原因无法实行产权调换，本项目拟采取货币补偿方式。

### 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. 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 $\times 1.3$ 计算。

### 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:

#### (一)个人建设的无产权房屋

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。

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。

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。

#### (二)各类性质的企事业单位建设的无产权房屋

1.属1984年1月5日国务院《城市规划条例》生效前建设的,其建筑面积按100%予以认定补偿。

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,其建筑面积按50%予以认定补偿。

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，其建筑面积按重置价结合成新予以认定补偿。

4. 属 2006 年 8 月 26 日后建设的，其建筑面积不予补偿。

（三）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。

（四）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

因城市规划原因无法实行产权调换，本项目实行货币补偿。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。

## 五、工业、仓储物流企业被征收的办公及生活服务设施用房认定补偿办法

1. 项目审批时已明确工业、仓储物流企业办公及生活服务设施用房建筑面积的,按照审批结果认定;

2. 未经有权部门审批批准的工业、仓储物流企业建设的办公及生活服务设施用房和以厂房改造的办公及生活服务设施用房的建筑面积,按照同时期建设的企事业单位无产权房屋标准认定;对2016年5月1日《福州市城市规划管理技术规定》发布前未经审批将有产权厂房改造为办公及生活服务设施用房的,按照实际改造面积认定。

3. 根据《福州市城市规划管理技术规定》,经审批批准的工业、仓储物流企业办公及生活服务设施用房,其建筑面积加上未经审批按上述认定的办公及生活服务设施用房面积,不得超过总建筑面积的15%;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。

## 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

在签约期限内,被征收人与征收实施单位可按以下办法协商确定房屋的各项补偿安置及奖励金额并签订房屋补偿协议书:

办公用房货币补偿计价方式:

货币补偿金额=被征收办公用房的合法建筑面积 $\times$ (8787元/ $\text{m}^2$ +被征收房屋重置价 $\times$ 成新率);

工业仓储货币补偿计价方式:

货币补偿金额=被征收工业仓储的合法建筑面积 $\times$ (977元/ $\text{m}^2$ +被征收房屋重置价 $\times$ 成新率)

3. 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%;

4. 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：

年 月 日至 年 月 日

### 八、签约期限内奖励办法

#### （一）整体区位价方式奖励办法

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，给予搬迁奖励：办公用房（不带电梯、划拨）879 元/m<sup>2</sup>，工业仓储（划拨）2138 元/m<sup>2</sup>。

##### 2. 货币奖励

选择货币补偿的，根据确认的合法建筑面积，给予货币奖励：沿办公用房（不带电梯、划拨）879 元/m<sup>2</sup>，工业仓储（划拨）1425 元/m<sup>2</sup>。

#### （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：非住宅在签约期限内签订协议搬迁的，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，可另给予被征收房屋分户评估价 5% 的货币奖励。

### 九、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. 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。

3. 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，依照其与被征收人的约定分配停产停业损失补助。

4. 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、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。

#### 十一、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。

#### 十二、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. 凡属货币补偿的被征收人，于签订货币征收补偿协议且搬迁完毕及房屋产权证注销后 45 个工作日内付清货币款项。

6. 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。

十三、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。

#### 十四、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。

