

福州市鼓楼区人民政府关于公布福州市工业北路 延伸线工程南段（工业路—梅峰路段）项目 国有土地上房屋征收补偿方案的告知书

鼓房征〔2021〕24号

因福州市工业北路延伸线工程南段（工业路—梅峰路段）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2021年8月28日至2021年9月26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福州市工业北路延伸线工程南段（工业路—梅峰路段）项目国有土地上的房屋征收补偿方案予以公布。

附件：福州市工业北路延伸线工程南段（工业路—梅峰路段）
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12月23日



附件：

福州市工业北路延伸线工程南段（工业路—梅峰路段）项目国有土地上房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

因福州市工业北路延伸线工程南段（工业路—梅峰路段）项目需要，福州市鼓楼区人民政府拟征收福州市工业北路延伸线工程南段（工业路—梅峰路段）项目用地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》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（具体范围见选址红线图）内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，被征收人应当依据房屋所有权证记载的房屋用途、性质和面积选择产权调换或货币补偿。被征收房屋属国有直管公房的，以公房租赁凭证为计户和补偿依据。

2. 本地块征收补偿的方式：货币补偿和产权调换相结合方式补偿，以市场评估价作为补偿安置依据，但被征收房屋属于第二条第5款规定的不能实行货币补偿。

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. 产权调换：

住宅产权调换安置房型为 45 m²、60 m²、75 m²、90 m²、105 m²、120 m²、135 m²。具体安置面积的计算方式可由被征收人从以下两种方式中任选一种：

方式一：根据被征收房屋确权面积的征收补偿总金额（仅限按实际情况选择确认的住宅合法建筑面积的市场评估价）除以产权调换房屋市场评估单价所得面积就近上靠标准房型。

方式二：根据被征收房屋确权面积增加 10% 的公摊面积（最多不超过 10 m²）后就近上靠标准房型。

3. 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 × 1.3 计算。

4. 非公益性用房的附属物实行货币补偿，不作产权调换。

5. 被征收房屋属于以下情形只作产权调换，不作货币补偿：

（1）被征收房屋的共有人或被征收公有房屋的各使用人，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。

（4）同一幢房屋分户补偿安置的，一律实行实物安置。

6. 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；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%。

7. 被征收房屋属历史遗留私租房的，被征收人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的，房屋征收部门应当对被征收房屋实行产权调换，安置房由原使用人继续使用。

8. 经国有房产管理部门确认后，住宅公房承租户在签约期内签订协议并搬迁的，可由公房承租户自行选择安置方式；住宅公房承租户在签约期限内拒绝签订协议搬迁的，保持原租赁关系，安置地点由国有房产管理部门选择；非住宅公房实行货币补偿。

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、按协商方式签订协议的计价补偿安置办法和搬迁奖励办法

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:

(一)产权调换计价方式

被征收房屋和产权调换房屋价格按市场评估价确定,由房屋征收部门委托依法选定的评估机构对被征收房屋和产权调换房屋进行分户市场评估。产权调换差价=产权调换房屋市场评估价-被征收房屋市场评估价。

(二)货币补偿及奖励办法

以分户市场评估价作为补偿依据的,住宅房屋在签约期限内签订协议搬迁且选择货币补偿的,可给予被征收房屋分户评估价 5%的货币奖励。其它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。

(三)被征收房屋二次装修项目补偿计价标准按照榕政办[2013]100 号文的有关规定执行或以市场评估价作为补偿依据。

五、签约期限

自福州市鼓楼区人民政府发布房屋征收决定之日起至 年 月 日

六、安置地点及过渡期限

1. 产权调换房地点:

期房：群升左海悦（梅峰蛇山地块）

2. 上述房源具体房型以现场公布的具体情况为准，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. 以上房源若为毛坯房，内部未设隔墙、未配置洁具的，以产权调换房屋标准户型为基数，给予 80 元/平方米的内部隔墙及卫生洁具补助。

4. 过渡期限：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。

对被征收房屋实行货币补偿或现房产权调换的，房屋征收部门应当支付 6 个月的临时安置费；对被征收房屋实行期房产权调换的，在正常过渡费发放期限之外，另给予增发 3 个月临时安置费。

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。

七、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。

对被征收住宅确权面积小于 45 平方米且被征收人在本市范

围内无其他房屋（含商品房、二手房），在签约期限内搬迁的，经权利人具结并经街道、社区确认及公示无异议后，按照 45 平方米予以补偿安置，补足部分不计算旧房补偿费和成套房补助。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。

2. 被征收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/m²的安家补贴。

3. 住宅搬迁补助费按确权建筑面积 15 元/m²；非住宅搬迁补助费按确权建筑面积 20 元/m²。搬迁补助费不足 1000 元的按 1000 元计算。

4. 住宅房屋选择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，其过渡费每月 15 元/m²（原面积不足 30 m²的按 30 m²计算）。

5. 闭路电视补助费 50 元/户，电话补助费 58 元/户，宽带网络迁移补助费 108 元/户，管道煤气补助费 3140 元/户。

八、停产停业损失补偿办法

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。实行产权调换的，被征收人停产停业损失补偿期限按照实际停产停业期限计算；实行货币补偿的，被征收人停产停业补偿期限按照 6 个月计算。若无法确定净利润的，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/m²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/m²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。

九、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、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. 征收部门与被征收人应在规定的搬迁签约期限内达成搬迁补偿协议，若在签约期内达不成补偿协议的，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。

十一、房屋搬迁程序

1. 由征收实施单位将实地丈量的房屋面积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. 为确保产权调换用房设计及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。被征收人回迁选房顺序号抽签办法及时间、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。

十二、该方案未提及的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。

十三、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、监察局监督，也欢迎被征收人参与监督。