

附件：

溪口小区绿化工程项目集体土地上的房屋征收补偿方案

因溪口小区绿化工程项目建设需要，拟征收该项目规划红线范围内房屋，根据《中华人民共和国土地管理法》、《福州市城区集体土地征收房屋补偿若干意见（试行）》和《福州市房屋征收补偿实施细则》的相关规定，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（具体范围见规划红线图）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，以公房租赁凭证作为计户和补偿依据。

2、本地块征收补偿方式：采取货币补偿和产权调换相结合的方式，但被征收房屋属于第二条第（三）项规定的不能实行货币补偿。

二、征收补偿原则

（一）住宅房屋的征收补偿：

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：根据被征收住宅房屋确权面积增加 10% 的公摊面积（最多不超过 10 平方米）后就近上靠标准房型，就近上靠标准房型安置增加的建筑面积不足 7 平方米的，可增房 15 平方米进行安置。产权调换房屋的安置房型为 45 m²、60 m²、75 m²、90 m²、105 m²、120 m²、135 m²。

（二）非公益性用房的附属物只能适用于货币补偿，不作产权调换。对于合法产权杂物间，可按产权确权面积的 50% 计入住宅补偿安置。

（三）被征收房屋属于以下情形只作产权调换，不作货币补偿：

1、被征收私有房屋的共有人或被征收公有房屋的各使用人，对安置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。

（四）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。

实行标准租金的国有直管住宅公房，以及由所在单位职工或其直系亲属租住或使用的国有企事业单位所有的住宅房屋，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）户自行选择补偿安置方式并与征收部门签订协议搬迁；

（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征收部门签订协议，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；

（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征收部门签订协议，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）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，但租（住）户在签约期限内搬迁的，由市国有房产管理中心或产权人与征收部门签订协议，市国有房产管理中心或产权人可将搬迁奖励及搬迁补助费补偿给租（住）户；

（5）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征收部门签订协议，协议签订后作出征收决定的政府协助市国有房产管理中心或产权人依法搬离租（住）户。

(6)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，公房承租人与该直系亲属的户籍同在被征收公房，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。

（五）单位房屋征收补偿意见：

(1)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。

(2)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房改、集资房、货币补贴、经济适用房或廉租房等住房保障政策的，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房改、集资房、货币补贴、经济适用房或廉租房等住房保障政策，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。

(3)党政机关、人民团体、事业单位、国有企业等单位未移交给市国有房产管理中心管理的房屋，承租人（含配偶）已享受房改、集资房、货币补贴、经济适用房或廉租房等住

房保障政策，在签约期限内签约搬迁的，对承租人按区位补偿、旧房补偿、搬迁奖励、货币奖励和公摊补偿总额的 50% 加上装修补偿、搬家费给予提前搬迁货币奖励，其余货币补偿款归原所有权人所有。

(4) 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。

(5) 征收单位所有的住宅房屋，所有权人放弃产权给承租的本单位干部职工时，放弃的面积以承租人实际租住的住宅面积为准，但不得超过承租人 2013 年 10 月 1 日前可享受的住房控制标准上限。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。

(六) 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，不作产权调换。

(七) 被征收房屋出租他人使用的，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。

(八) 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。

(九) 征收集体土地上的房屋（含适用人口政策的东部新城地区）实行房屋产权调换的，人均安置面积一般不超过 120 平方米且户均安置面积一般不超过 360 平方米，超过上述标准的确权面积实行货币补偿。

(十) 建筑面积的计算方法

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；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。

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。

（十一）营业性店面的征收补偿：

1、被征收房屋所有权证记载的性质或用途为营业性店面的，可按营业性店面进行货币补偿。

2、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（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，其他部分的房屋面积按原房用途给予补偿。

3、店面补偿款可购买住宅安置房，但购买住宅安置房的面积最多不超过认定的营业性店面面积的 3 倍。

三、签约期限

本项目签约期限另行公布。

四、计价补偿方式

1、住宅用房货币补偿计价方式：

(1) 私房住宅补偿计价方式：货币补偿金额=被征收房屋的合法建筑面积×(9422 元/m²+被征收房屋建筑安装工程单价×成新率)；

(2) 国有公房承租人住宅补偿计价方式：货币补偿金额=被征收房屋的合法建筑面积×(9422 元/m²+被征收房屋建筑安装工程单价×成新率-1884 元/m²)；

2、营业性用房货币补偿计价方式：

(1) 沿小街巷营业性用房货币补偿计价方式：货币补偿金额=被征收营业性用房确认的合法建筑面积×(15023 元/m²+被征收房屋重置价×成新率)；

(2) 沿金鸡山路营业性用房货币补偿计价方式：货币补偿金额=被征收营业性用房确认的合法建筑面积×(19447 元/m²+被征收房屋重置价×成新率)；

(3) 沿三八路营业性用房货币补偿计价方式：货币补偿金额=被征收营业性用房确认的合法建筑面积×(30671 元/m²+被征收房屋重置价×成新率)；

(4) 沿连江北路营业性用房货币补偿计价方式：货币补偿金额=被征收营业性用房确认的合法建筑面积×(33110 元/m²+被征收房屋重置价×成新率)；

(5) 沿塔头路营业性用房货币补偿计价方式：货币补偿金额=被征收营业性用房确认的合法建筑面积×(34311 元/m²+被征收房屋重置价×成新率)；

3、工业仓储用房货币补偿计价方式：货币补偿金额=被征收工业仓储的合法建筑面积×(759 元/m²+被征收房屋重置价×成新率)。

4、单位产办公类非住宅货币补偿计价方式：办公类非住宅参照住宅用房补偿计价方式进行补偿，但奖励标准应按办公类非住宅标准执行。

5、装修按《福州市房屋征收补偿实施细则》(榕政办〔2013〕100 号文)中规定的单价补偿。

6、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。

备注：以上房屋建筑安装工程单价和成新率标准按榕政办〔2013〕100 号文的有关规定执行。

五、产权调换房房型、地点、价格及过渡期限

1、产权调换房地点及对接价格：

期房：金鸡新苑五期地块，对接价 11946 元/m²。

2、凡在签约期限内签订协议并搬迁，选择产权调换的，因上靠面积不足 7 平方米、需增房 15 平方米进行安置的，增房价格按对接价的 1.1 倍。

3、被征收房屋实行产权调换，被征收人选择按整体区位评估方式进行计价的，产权调换房屋与原住宅确权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；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（双评估差额部分）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。

4、以上房源的面积最终以福州市房屋登记中心核定的产权登记面积为准。

5、以上房源均为毛坯房，内部均不设隔墙、不配置洁具，给予安置房内部隔墙一次性补偿及卫生洁具补偿，补偿标准为 80 元/m²（按安置房标准户型为基数计算）。

6、回迁安置时，按安置房实际产权登记建筑面积及层次进行结算。若安置房产权面积小于协议面积，不足部分应按安置房单价的 1.1 倍补偿被征收人；若安置房产权面积大于协议面积，超出部分被征收人应按安置房单价的 0.9 倍补交购房款。

7、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；在签约期限内签订协议并搬迁的，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或由法院强制搬迁的，过渡

期限自搬迁或强制搬迁之日起 36 个月。因征收部门原因造成被征收人超过上述过渡期限逾期回迁的，征收部门应双倍付给临时安置补助费。

对选择期房产权调换的，在正常过渡费发放期限之外，另给予增发 3 个月过渡费；对选择货币补偿或现房产权调换的被征收人，支付 6 个月过渡费。

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。

六、签约期限内搬迁奖励办法

1、凡是在签约期限内签订协议搬迁，且选择实行货币补偿的被征收人，根据确认的合法建筑面积分别给予货币补偿奖励：住宅 942 元/m²，办公类非住宅 942 元/m²，沿小街巷营业性用房 1502 元/m²，沿金鸡山路营业性用房 1945 元 沿连江北路营业性用房 3311 元/m²，沿塔头路营业性用房 3431 元/m²，沿三八路营业性用房 3067 元/m²，工业仓储类用房 942 元/m²。

2、在签约期限内签订协议搬迁的住宅房屋，按住宅确认的合法建筑面积的 10%（最多不超过 10 平方米）给予公摊补偿（仅限按实际情况选择计算区位补偿、搬迁奖励、货币补偿奖励等相应项目），公摊补偿面积直接计入实物安置或货币补偿的面积计算基数。

3、凡是在签约期限内搬迁完毕的被征收人，根据确认的合法建筑面积，根据被征收房屋搬迁时间按以下标准分别给予搬迁奖励：

①于第一签约期限前搬迁的：住宅 1884 元/m²，办公类非住宅 1884 元/m²，沿小街巷营业性用房 1502 元/m²，沿金鸡山路营业性用房 1945 元/m²，沿连江北路营业性用房 3311

元/m²，沿塔头路营业性用房 3431 元/m²，沿三八路营业性用房 3067 元/m²，工业仓储类用房 1413 元/m²。

②于第二签约期限前搬迁的：住宅 942 元/m²，办公类非住宅 942 元/m²，沿小街巷营业性用房 751 元/m²，沿金鸡山路营业性用房 973 元/m²，沿连江北路营业性用房 1656 元/m²，沿塔头路营业性用房 1716 元/m²，沿三八路营业性用房 1534 元/m²，工业仓储类用房 707 元/m²。

七、搬迁补助办法

1、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），在第一签约期限内搬迁的，经权利人具结并经街道（镇）、社区（村）确认及公示无异议后，按照 45 平方米予以补偿安置，计算区位补偿价（9422 元/m²）、搬迁奖励（1884 元/m²）和货币补偿奖励（942 元/m²），货币补偿奖励仅限选择货币补偿的享受，补足部分不计算旧房补偿费。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。

3、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的安家补助。

4、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企业实际缴纳的所得税证明推算；实行货币补偿的停产停业期限，按半年计算。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。

5、住宅搬迁补助费按确权的建筑面积 15 元/m²；非住宅搬迁补助费按确权的建筑面积 20 元/m²。搬迁补助费不足

1000 元按 1000 元计算。

6、选择产权调换进行安置需自行过渡的，其临时安置补助费（过渡费）发放按确权的住宅建筑面积每月 10 元/m²（原面积不足 30 m²的按 30 m²计算）。

八、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）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，经所在上级主管部门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。

（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）》发布前建设的无产权房屋，原房屋总建筑面积在 180 平方米以内的房屋建筑面积按 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。

村（社区）、镇（街道）1984 年 1 月 5 日至 2004 年 10 月 26 日前出资建设的无产权公建用房，经所在上级主管部门确认后按原房屋建筑面积的 70% 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，经上级主管部门确认后按原房屋建筑面积的 70% 给予货币补偿。

（三）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，可根据不同结构房屋的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

平方米的搬迁奖励。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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) 对于 1984 年 1 月 5 日至 2004 年 10 月 26 日建造的无产权杂物间可按面积的 35%计入住宅补偿安置。

备注: 无产权房屋的建造人其户籍(或原籍)必须在征收范围所在村, 外地人于 1984 年 1 月 5 日至 2006 年 8 月 26 日间, 在本村占地建房的, 其无产权房屋均按重置价结合成新计算补偿, 另给予 600 元/m²的搬迁奖励。无产权房屋的认定以户为单位, 被征收人有多幢房屋的应合并计算, 配偶及未成年子女禁止分户进行补偿安置。

九、超出签约期限内搬迁的处理办法

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, 杜绝超期限搬迁反而多得利的现象发生。

2、集体土地征收房屋补偿方案确定的签约期限内, 被征收人与征收单位达不成补偿协议, 在房屋货币补偿金额到位或提供产权调换房屋(周转房)的地点和面积后, 由土地行政主管部门责令限期交地。逾期仍未交地的, 由土地行政主管部门向人民法院依法申请强制执行。

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、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。

3、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。

4、被征收人回迁选房顺序号抽签办法另行通知。

5、为确保产权调换用房设计及建设如期完成，被征收人应按时签订征收补偿协议。

6、凡被征收人在签订协议时，应提交产权证件、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份和印章。

十一、本征收房屋补偿方案未明确事项，按现行征收法律、法规、政策的相关规定执行。

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。

本征收房屋补偿方案实施过程中，若遇国家政策性调整或我市、区出台新的征收补偿办法，则另行研究确定调整补偿标准。