

福州市晋安区人民政府
关于洋下旧屋区改造地块配套道路工程项目
国有土地上房屋征收补偿方案的告知书

榕晋房征[2024]39号

因洋下旧屋区改造地块配套道路工程项目需要，福州市晋安区人民政府决定征收洋下旧屋区改造地块配套道路工程项目范围内国有土地上所有房屋(具体范围以红线图为准)。晋安区人民政府已于2024年6月28日按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，将该项目房屋征收补偿方案在征收范围和征收部门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国有土地上的房屋征收补偿方案予以公布。

附件：洋下旧屋区改造地块配套道路工程项目国有土地上的
房屋征收补偿方案

福州市晋安区人民政府

2024年8月16日

附件：

洋下旧屋区改造地块配套道路工程项目国有土地上的房屋征收补偿方案

因洋下旧屋区改造地块配套道路工程项目建设需要，拟征收该项目红线范围内所有房屋（具体范围以选址红线图为准），现按照《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》、《福州市房屋征收补偿实施细则》（2021年修订版）等相关规定要求，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

（一）凡本征收范围（具体以项目红线图为准）的被征收人列入征收补偿对象，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。

（二）本地块征收补偿的方式：实行货币补偿。

（三）建筑面积计算

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。

二、住宅房屋征收补偿安置

（一）被征收人选择货币补偿并按整体区位评估方式结算货币补偿金额的，货币补偿金额=确认的房屋合法建筑面积×（区位补偿价 13600 元/m²+被征收房屋建安综合单价×成新率），同时给予货币奖励 400 元/m²。

被征收人选择分户评估的，被征收房屋价格按市场评估价格确定。

（二）征收合法产权的杂物间，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。

(三) 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。公摊补偿面积并入产权面积计算区位补偿、货币奖励, 并给予优惠补差奖励 1900 元/m², 但不计房屋建安综合单价。

三、非住宅房屋征收补偿

(一) 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。

(二) 非住宅房屋补偿计价方式

小街巷店面货币补偿计价方式: 货币补偿金额=被征收营业性店面确认的合法建筑面积×(20838 元/m²+被征收房屋重置价×成新率)。

(三) 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。

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。

（五）被征收人在签约期限内签约搬迁并按整体区位评估计价的，按以下标准给予搬迁奖励：

小街巷店面 2084 元/m²。

选择货币补偿的，另按以下标准给予货币奖励：

小街巷店面 2084 元/m²。

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

（一）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：

1、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。

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。

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，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。

4、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。

5、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。

6、2012 年 12 月 31 日后建设的无产权房屋不予补偿。

（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，原则实行货币补偿。

五、签约期限

签约期：2024 年 8 月 21 日至 2024 年 8 月 27 日。

六、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。

七、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）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。

（三）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。

（四）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。

八、附则

被征收房屋建安综合单价、重置价标准和二次装修项目补偿计价标准：

被征收住宅房屋建安综合单价依据榕房〔2017〕89 号文标准执行。

安置型商品房建安综合单价依据榕房综〔2020〕224 号文件调整为 3800 元/m²。

重置价标准和二次装修项目依据榕政办〔2013〕100 号文标准执行。

九、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、房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的晋安区人民政府依照本条例的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定。被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的晋安区人民政府依法申请人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

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。

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。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。

4、被征收人在签订协议时，应提交房屋产权证件、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。

十二、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。