附件 2

福建警察学院首山校区外西南侧和东侧地块项目集体土地上房屋征收补偿方案

福州市仓山区人民政府决定征收福建警察学院首山校区外西南侧和东侧地块项目项目规划红线范围内所有集体土地及其地上物。现根据《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）》《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）》《关于进一步完善旧屋区改造统筹安排调度机制的实施意见（试行）》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、征收补偿对象及方式

1.凡本征收范围（具体以征地红线图为准）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，选择货币补偿。

2.本地块征收补偿的方式：实行货币补偿。

二、征收补偿原则

货币补偿：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。

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。

四、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：

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。村（社区）、镇（街道）出资建设的无产权公建用房，经所在区人民政府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。

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。

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，经所在区人民政府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。

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。

5.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、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。

6.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。

五、补偿计价方式

（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.办公类用房货币补偿计价方式：货币补偿金额=被征收工业仓储类用房确认的合法建筑面积×（办公用房区位补偿价+被征收房屋重置价×成新率）；

2.工业仓储类用房货币补偿计价方式：货币补偿金额=被征收工业仓储类用房确认的合法建筑面积×（工业仓储用房区位补偿

价+被征收房屋重置价×成新率）；

3.除店面、工业仓储用房及办公类用房外，其它非住宅房屋可参照住宅区位评估价进行货币补偿，但奖励标准应按非住宅的有关规定执行。

4.确权住宅房屋的旧房补偿参照榕房〔2017〕89号文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参照榕政办〔2013〕100号文标准执行。被征收人选择整体区位评估方式进行计价的，二次装修项目补偿按照榕政办〔2013〕100号文的有关规定执行。

5.被征收房屋层高超过4米(含4米)的，建安综合单价（或重置价）标准提高20%；被征收房屋层高超过6米(含6米)的，建安综合单价（或重置价）标准提高40%；被征收房屋层高超过8米(含8米)的，建安综合单价（或重置价）标准提高60%。

（二）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。

征收非住宅房屋原则上实行货币补偿。省、市属企事业单位房产和非国有企业房产以及其它特殊建筑物、构筑物的征收补偿可按照省、市有关文件执行。

六、签约期限

签约期由乡镇街道、征收实施单位另行公布。

七、签约期限内奖励办法

（一）整体区位评估方式

1.在签约期限内签约搬迁的，非住宅房屋奖励：

（1）根据确认的合法建筑面积，按以下标准给予搬迁奖励：

工业仓储类用房给予住宅区位补偿价15%的搬迁奖励，

办公类用房给予办公用房区位补偿价10%的搬迁奖励。

（2）选择实行货币补偿的，根据确认的合法建筑面积，按以下标准另给予货币奖励：

工业仓储类用房给予住宅区位补偿价10%的货币奖励，

办公类用房给予办公用房区位补偿价10%的货币奖励。

2.在签约期限内签约搬迁，办公用房、厂房、仓储性用房等房屋按面积每平方给予不超过100元的提前搬迁奖励。

3.对于征收过程中遇到的产权（或视同产权）工业仓储用房，未明确配套办公用房面积，但确实存在将部分工业仓储用房改作办公用房使用的，配套办公用房按双控原则予以确认，即实际办公面积少于总确权面积20%的按实际面积为准，实际办公面积超过总确权面积20%的，按不超过确权面积的20%予以确认。

（二）分户评估方式

被征收人不同意按整体区位补偿价计价，按分户评估价签约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。

八、补助

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，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。

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本项目集体土地上房屋征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，在房屋货币补偿金额到位、提供安置型商品房、产权调换房屋或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依法向人民法院申请强制执行。

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、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、其他事项

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。

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。本方案从印发之日起施行。

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。