

福州市螺洲四支河综合治理工程项目集体土地上房屋征收补偿方案

根据市委、市政府城市建设规划总体部署，仓山区人民政府决定对福州市螺洲四支河综合治理工程项目规划红线范围内集体土地上房屋进行征收，征收实施单位为福州市仓山区建设房屋征收有限公司。现依照《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）》、福州市仓山区人民政府办公室发布的《关于仓山区废止东部“人口政策”后促进征迁措施的操作规则（试行）》、榕房函〔2019〕713号等相关规定和文件精神，制定螺洲四支河综合治理工程项目集体土地上房屋征收补偿实施细则。

一、征收补偿对象及方式

（一）凡本征收范围（具体范围以规划红线图为准）内的被征收人列入征收补偿对象，以房屋所有权证为计户和补偿依据。

（二）本地块征收补偿的方式：货币补偿、购买安置型商品房或产权调换相结合。但以下情形的，规定如下：

1、被征收房屋属于以下情形只作货币补偿，不能购买安置型商品房或产权调换：

（1）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；

（2）办公、工业仓储类非住宅房屋；

（3）非公益事业房屋的附属物（另有规定的除外）；

2、被征收房屋属于以下情形只能购买安置型商品房或产权

调换，不作货币补偿：

（1）被征收房屋的共有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）被征收人享受基本住房需求面积的。

3、被征收人选择两套（处）或两套（处）以上安置型商品房的，只能享受一次上靠标准房型进行安置；若其中一套（处）安置型商品房的面积小于30平方米的，只能实行货币补偿或降低另一套（处）安置型商品房的安置面积。

二、征收补偿原则

（一）货币补偿：具有合法产权或视同合法产权的被征收人按确权的房屋建筑面积实行货币补偿。放弃购买安置型商品房的，由被征收人自行解决安置用房。

（二）购买安置型商品房或产权调换：具体安置面积的计算方式可根据被征收房屋确权面积加公摊补偿面积（最多不超过10平方米）后就近上靠标准房型，上靠标准房型部分面积按照对应安置型商品房销售均价计价。

（三）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。

三、建筑面积计算办法

(一) 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。

(二) 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、营业性店面的认定补偿办法

(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，可按营业性店面给予货币补偿。

(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。

被征收房屋由原住宅改作营业性店面使用的，确认的营业性店面补偿面积可合并住宅房屋购买安置型商品房。办公用房、仓储用房改作店面的，一律实行货币补偿。

五、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）无产权房屋的认定

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）、镇出资建设的无产权公建用房，经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其他房屋的（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。

确权的无产权房屋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。对房屋征收告知书发布时年满 18 周岁、本人与其父母双方或一方的户籍在本村的符合安置对象的人员，可据实分户补偿。对于直系亲属或胞兄弟姐妹共建的、用于维权和保基本住房需求的住宅房屋，经个人具结、村、镇确认并公示无异议后，符合以下情形之一的可分户补偿安置，所分户房屋建筑年限的前后必须与分户人员的年龄大小相对应：（1）直系亲属共建的仅此一处房屋；（2）直系亲属除共建的房屋外另有他处住宅，需合并计算补偿安置；（3）具有厨房、卧室等独立分户生活、居住功能的胞兄弟姐妹共建的房屋。

村（社区）、镇 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，权属经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。

上述村（社区）、镇于 2004 年 10 月 26 日前出资建设的无产

权公建用房，权属认定办法为：村（社区）的，权属经公示无异后由所在镇人民政府确认，镇的由区政府授权下设的各指挥部确认。

（二）无产权房屋的补偿及奖励

1、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（折算用于保基本的房屋面积另按规定）。

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。

2、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及以下限时搬迁奖励（折算用于保基本的房屋面积另按规定）：（1）砖木以上结构房屋给予最高不超过 150 元/平方米；（2）对层高在 4 米以上的钢结构房屋，由镇村工作组、征收实施单位视房屋结构情况另予最高不超过 150 元/平方米。

3、属 2012 年 12 月 31 日后至房屋征收告知书发布之日前建造的砖木及以上结构无产权房屋（含工业、仓储用房），主动配合在签约期内签订协议并搬迁的，砖木结构的予以 250 元/平方米、砖木以上结构可给予最高不超过 300 元/平方米的限期搬迁

补助（奖励）。

4、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。

5、凡属于抢建房屋或未在签约期限内签订协议并搬迁的，一律不予享受以上奖励及补助。

六、计价补偿安置办法

（一）按整体区位评估价计价补偿

1、住宅用房

货币补偿金额=被征收房屋的确权建筑面积×(10600 元/m²+被征收房屋建安综合单价×成新率)；

2、工业仓储类用房

货币补偿金额=被征收工业仓储类用房的确权建筑面积×(1048 元/m²+被征收房屋重置价×成新率)；

3、办公类非住宅

办公用房货币补偿金额=被征收房屋的确权建筑面积×(10606 元/平方米+被征收房屋重置价×成新率)；

4、营业性店面

沿小街巷营业性店面货币补偿金额=被征收房屋的确权建筑面积×(18585 元/平方米+被征收房屋重置价×成新率)。

产权、确权住宅房屋旧房补偿参照榕房〔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参照榕政办〔2013〕100 号文标准执行（折算用于保基本的房屋

面积另按规定)。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。

被征收房屋层高超过4米(含4米)的,重置价标准提高20%;被征收房屋层高超过6米(含6米)的,重置价标准提高40%;被征收房屋层高超过8米(含8米)的,重置价标准提高60%。

(二) 按分户评估方式计价补偿

1、货币补偿金额按被征收房屋的确权建筑面积的市场评估价格确定;

2、结算产权调换差价时,产权调换差价=产权调换房市场评估价-被征收房屋市场评估价;

七、安置型商品房户型、地点、价格及过渡期限

住宅房屋选择购买安置型商品房(产权调换)并自行过渡的,应按确权的住宅建筑面积或折算后的基本住房需求实际面积向被征收人发放过渡费(原面积不足30平方米的按30平方米计算)。

(一) 安置型商品房地地点、价格及房型

现房:螺洲新城,销售均价13240元/m²;

浦口新城,销售均价13000元/m²;

福湾新城,销售均价13380元/m²;

后坂新城,销售均价14980元/m²;

康宁佳园,销售均价13000元/m²;

江边新苑,销售均价14550元/m²;

双湖新城,销售均价14650元/m²;

期房:郭宅安置地,销售均价14800元/m²;

清富出让地块 A（云锦公馆），销售均价 13320 元/m²。

所提供安置型商品房现房的户型、套数，以正式签约期开始日征收现场公布为准。一幢（户）涉征房屋仅提供一套现房进行安置，按签约先后顺序选择安置户型，选完为止。以上房源的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。

（二）切实保障群众基本住房

1、同一幢房屋分户补偿安置的，一律实行实物安置，不得货币补偿。

2、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。

3、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%。

（三）安置型商品房购房流程及缴款、结算办法

签订用货币补偿款购买安置型商品房协议时，由征收实施单位同步出具购房单。安置型商品房在取得《商品房预售许可证》后选房，被征收人未到场选房的，由征收实施单位邀请公证机关代为选房。选房后，被征收人凭购房单、选房证明与安置型商品房销售单位签订购房合同。

购房款由征收实施单位为被征收人代收代付，在购房合同签订后一个月内汇入安置型商品房开发建设单位指定帐户。经征收实施单位按购房合同约定的安置型商品房面积结算，多余的货币补偿款由征收实施单位支付给被征收人，不足的购房款由被征收人按照合同约定直接支付给安置型商品房销售单位。

就近上靠标准房型购买安置型商品房的面积，对应安置型商品房的销售均价计价（未含层次差价）。购房单载明的购房面积与对应实际购买的安置型商品房面积有误差的，以实际签订的安置型商品房购房合同约定的面积为准，按实结算购房款。安置型商品房购房合同约定的面积与实际产权登记面积有误差的，按购房合同约定执行。

安置型商品房（产权调换房屋）内部未设隔墙、未配置洁具的，以安置房标准户型为基数，予以 80 元/平方米的内部隔墙及卫生洁具补助。

（四）过渡期限

过渡费从被征收人签订房屋征收补偿协议并将被征收房屋腾空交房之日起发放至安置型商品房交房之日止。在签约期限内搬迁的，过渡期限自签约期限结束之日起开始计算，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，过渡期限均为 36 个月。实际过渡时间不足 1 个月的按 1 个月计算。逾期交付安置型商品房的，自逾期之日起，对自行过渡的被征收人发放双倍过渡费，对使用周转房的被征收人按正常标准发放过渡费。

在正常过渡费发放期限之外，对选择货币补偿或购买安置型商品房现房（产权调换现房）的被征收人，给予发放 6 个月过渡费；对选择购买安置型商品房期房（产权调换期房）的被征收人，另给予增发 3 个月过渡费。

（五）过渡费标准

一至三级地段 15 元/平方米，四至六级地段 12 元/平方米

八、宣传期限、签约期限及签约地点

宣传期：2020年5月20日至2020年6月9日

签约期：2020年6月10日至2020年7月9日

签约地点：吴厝村委会一层。

第一次抽取选房顺序号时间：在2020年6月10日至2020年6月24日18时前签订协议并完成搬迁、封房的，于2020年6月26日上午9:00按《旧房移交单》先后顺序抽取《选房顺序号》；第二次抽取选房顺序号时间：在2020年6月25日至2020年7月9日24时前签订协议并完成搬迁、封房的，于2020年7月13日上午9:00按《旧房移交单》先后顺序抽取《选房顺序号》。

九、签约期限内搬迁奖励办法

(一) 按整体区位评估价计价补偿的奖励

1、住宅

(1) 按产权或确权面积的10%（最多不超过10平方米）给予公摊补偿，直接计入购买安置型商品房、产权调换或货币补偿的面积计算基数。公摊补偿的面积给予区位价，选择产权调换或购买安置型商品房的，公摊补偿面积予以1500元/平方米奖励；选择放弃购买安置型商品房的，公摊补偿面积予以货币奖励1945元/平方米。

(2) 购买安置型商品房或产权调换的。每平方米给予不超过差价款50%的房屋结构等级补差优惠奖励；与被征收房屋等面积（含10%公摊补偿面积）部分或补偿总额可购买安置型商品房等面积部分予以不计层次系数奖励（根据被征收人选择的安置型

商品房楼层情况，按每层每平方米不超过 50 元)。

(3) 选择货币补偿并放弃购买安置型商品房的，给予货币奖励 1945 元/平方米。

(4) 在签约期限内签约搬迁的，住宅房屋确认补偿安置面积 $\leq 60\text{ m}^2$ 的，每户给予 2 万元提前搬迁奖励； $60\text{ m}^2 <$ 确认补偿安置面积 $\leq 90\text{ m}^2$ 的，每户给予 2.5 万元提前搬迁奖励；确认补偿安置面积 $> 90\text{ m}^2$ 的，每户给予 3 万元提前搬迁奖励。同一幢房屋分户补偿的，按一户计算提前搬迁奖励。

2、非住宅

(1) 办公类非住宅用房：办公区位评估价 20%，(搬迁奖励 10%+货币补偿奖励 10%)，即：2122 元/ m^2 。

(2) 工业仓储用房：住宅区位评估价 25%，(搬迁奖励 15%+货币补偿奖励 10%) 即：2650 元/ m^2 ；

(3) 沿小街巷营业性店面：沿小街巷店面区位评估价 20%，(搬迁奖励 10%+货币补偿奖励 10%) 即：3717 元/ m^2 ；

(4) 办公用房、厂房、仓储性用房等房屋，按面积每平方米给予不超过 100 元的提前搬迁奖励，营业性用房给予每户 3 万元提前搬迁奖励。

(二) 按分户评估方式计价补偿的奖励

凡是在签约期限内签订协议搬迁且选择放弃购买安置型商品房的，给予被征收房屋分户评估价 5%的货币奖励。

十、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 30000 元/户的装修补助。

2、被征收人及其直系亲属为重点优抚对象、城乡低保对象、农村“五保”供养对象、孤寡老人、重度残疾人、重大疾病患者等符合我市民政相关部门规定的困难补助对象，属需要保障基本住房需求面积的家庭住房困难户，能在签约期限内搬迁的，经权利人具结并经村、镇确认及公示无异议后，可以根据困难评估情况适当给予困难补助。其中属重点优抚对象、城乡低保对象、农村“五保”供养对象、孤寡老人的经济困难户，原则控制在3(含)万元/户内；属重度残疾人、重大疾病患者的，原则控制在5(含)万元/户内。困难补助不能重复享受，同一被征迁户符合不同困难补助条件的可以按照最高标准享受一次。

3、住宅房屋的被征收人在签约期限内搬迁的，按其确权的住宅建筑面积一次性给予50元/平方米的安家补贴。

4、被征收住宅产权面积小于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，经权利人具结并经村(社区)、镇确认及公示无异议后，按45平方米予以补偿安置。补足45平方米的面积计算区位补偿以及选择购买安置型商品房予以1500元/平方米。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。

5、住宅搬迁补助费按确权建筑面积15元/平方米；非住宅搬迁补助费按确权建筑面积20元/平方米。搬迁补助费不足1000元的按1000元计算。

6、符合购买安置型商品房、住宅产权调换、住宅货币补偿安置的被征收户，给予2万元/户的房屋拆除后自行过渡安家补

助。被征收人在征收范围内有多幢无产权房屋的应合并给予一次性房屋拆除后自行过渡安家补助。

7、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。

8、停产停业损失补助。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净利润确定；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；停产停业期限按 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。

十一、保障基本住房需求办法

(一)保障农经合成员家庭基本住房需求

1、经认定为农经合成员家庭，仅有 2004 年 10 月 26 日至 2012 年 12 月 31 日间建造的房屋，户内人员在本市无其它房屋（商品房、二手房除外），能主动配合在签约期限内签订协议并搬迁的，经权利人具结并经村、镇确认及公示无异议后，根据家庭成员人数，可以其房屋面积对接折算不超过一定标准的基本住房需求面积。基本住房需求面积的标准为：1 人户 30 m²、2 人户 60 m²、3 人户 90 m²、4 人及以上户 105 平方米。对接折算标准为：2004 年 10 月 26 日至 2006 年 8 月 26 日间建造的房屋按照

60%折算，2006年8月26日至2012年12月31日间建造的房屋按照50%折算，超出用于折算面积部分的房屋按照相关规定予以货币补偿或补助。

2、经认定为农经合成员家庭，确权面积（含产权、维权及公摊面积）未达到上述对应档次基本住房需求面积、具有2004年10月16日至2012年12月31日间建造的房屋且家庭成员在本市无其它房屋（商品房、二手房除外）的农经合成员家庭，主动配合在签约期限内签订协议并搬迁、选择购买安置型商品房的，可按照上述折算标准补足基本住房需求面积安置。选择享受榕政办〔2013〕100号文第十九条规定的补足45 m²补偿安置政策的，不适用本条款。

3、对折算用于“保基本”后的住宅面积：（1）旧房补偿款（补助）视同为2004年10月26日前所建住宅的建安综合单价及成新计算。搬迁奖励以被征收房结构结合成新率与全新框架一等的建安单价差为基数，予以差价款50%的奖励，不重复计发原规定的补偿、补助、奖励。（2）给予过渡费。

4、因实际操作中无法提供30 m²户型房源，1人户住房基本住房需求面积可上靠至45 m²，上靠的15 m²以及未达到基本住房需求面积标准的补足部分均按照安置型商品房均价的60%计算（未含层次差价）。

（二）已享受人口安置政策但尚有其它未征迁房屋的衔接办法

1、征收已办理产权登记的房屋及1984年1月5日前建造的无产权房屋，若产权人或建造人及其家庭成员已享受过人口安置

政策的，在征收补偿时应相应扣减已享受人口政策所安置的面积，该部分扣减的面积，依据榕政办〔2013〕100号文标准按不同结构房屋的重置价结合成新率给予补偿。

2、征收1984年1月5日至2004年10月26日间建造的无产权房屋，建造人及其家庭成员已享受人口安置面积小于180 m²的，被征收房屋在180 m²内的建筑面积扣减已享受人口安置面积部分按70%认定，建筑面积超过180 m²的，总超建面积60 m²以内部分的建筑面积按50%认定，其余面积按20%认定；建造人及其家庭成员已享受人口安置面积大于180 m²小于240 m²的，被征收房屋在240 m²内的建筑面积扣减已享受人口安置面积部分按50%认定，其余面积按20%认定；建造人及其家庭成员已享受人口安置面积大于240 m²的，被征收房屋建筑面积扣减已享受人口安置面积部分按20%认定。

（三）保障非农经合成员家庭基本住房需求

1、为保障困难群众基本住房需求，对于被征收人户籍在征收范围所在村（社区）、仅有2004年10月26日至2012年12月31日（以市勘测院提供的2013年航拍矢量图为准）前建造的无产权房屋，经产权审查，被征收人及配偶、未成年子女在本市范围内无他处房屋（含商品房、二手房），由本人具结，村（社区）、镇（街道）确认并公示无异议后，房屋按照规定给予补偿，同时按照家庭人口数（含被征收人及配偶、未成年子女）给予基本住房需求面积：1人户30 m²、2人户60 m²、3人及以上户75 m²，基本住房需求面积价格按照购买安置型商品房价格的60%计算（未含层次差价），原则上基本住房需求面积不得大于原房面积。

2、被征收户家庭符合享受基本住房需求面积条件，涉迁房屋确权面积加公摊面积未达到该户基本住房需求面积、在 2012 年 12 月 31 日前建造房屋的总建筑面积大于基本住房需求面积，被征收人能主动配合在签约期限内签订协议并搬迁、选择购买安置型商品房的，未达到该户基本住房需求面积的部分按照相应安置型商品房对接价的 60% 计算（未含层次差价）。过渡费按基本住房需求面积计算。

选择享受榕政办〔2013〕100 号文第十九条规定补足 45 m² 补偿安置政策的被征收户，不适用本条款。

3、1 人户的住房基本住房需求面积可上靠至 45 m² 户型安置，上靠面积按安置型商品房价格的 60% 计算。

十二、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。

4、享受限定条件的被征收人必须如实具结，发现有故意欺瞒行为的，将按诈骗处理并追究法律责任。

十三、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。

4、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审核后在规定期限内付清货币款项。

5、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。

6、回迁、抽签、选房等事宜，在福建日报(或福州日报)上刊登通知，刊登之日为通知送达时间，逾期到场抽签或选房视为弃权，并在公证机关公证下，由工作人员代为抽签、选房。

十四、本征收房屋补偿实施细则未明确事项，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。

十五、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、区监察局、项目

所属指挥部监察组监督，也欢迎被征收人参与监督。