

## 附件 2

# 福州市金山片区水系综合治理 PPP 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协商征收福州市金山片区水系综合治理 PPP 项目规划红线范围内的所有房屋，征收实施单位为福州市仓山区欣建房屋征收有限公司。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》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

（一）凡本征收范围（具体以规划红线图为准）的被征收人列入征收补偿对象，以房屋所有权证或国有公房租赁凭证作为计户和补偿依据。

（二）本地块征收补偿的方式：实行货币补偿、产权调换相结合的方式。

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，实行货币补偿，不作产权调换。

非公益事业房屋的附属物，实行货币补偿，不作产权调换。另有规定的除外。

2、被征收房屋属于以下特殊情形的实行产权调换，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）同一幢房屋分户补偿安置的，除产权面积（含建许证）外的面积；

（5）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；

（6）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%。

### 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：

住宅实行产权调换的，根据被征收房屋确权面积增加 10%公摊面积（最多不超过 10 平方米）后就近上靠标准房型，或根据被征收房屋补偿金额（仅限按实际情况选择包括区位补偿、搬迁奖励、异地安置奖励、旧房补偿和公摊补偿、成套房基础设施配套费补助）除以产权调换房屋对接价所得面积就近上靠标准房型。

3、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。

4、征收历史遗留出租的房屋，所有权人要求产权调换的，原租赁关系应继续保持，但合同规定不保持的除外。

### 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) 属国有公房且未办理所有权证的：

① 国有公房建筑面积=计租面积×1.3

② 国有公房建筑面积=使用面积+计租面积×0.08

以上两种建筑面积计算方法由被征收人自行选择。

### 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/m<sup>2</sup>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/m<sup>2</sup>自行搬迁补助。

5、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/m<sup>2</sup>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/m<sup>2</sup>给予补助，在征收期间仍饲养禽畜的，另给予30元/m<sup>2</sup>的搬迁补贴。

### 五、杂物间认定补偿办法

对于1984年1月5日前建造或具有合法产权的杂物间，可按杂物间面积的50%折算并入住宅房屋进行补偿安置；对1984年1月5日至2004年10月26日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日前建造的无产权杂物间，按重置价结合成新率的50%进行补助。

### 六、营业性店面认定补偿办法

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补偿安置。

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（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，其它部分的房屋面积按原房用途给予补偿。

店面补偿款可用于购买住宅安置房，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。

## 七、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、住宅用房

（1）私房住宅货币补偿计价方式：货币补偿金额=被征收房屋的确权建筑面积×（8815元/m<sup>2</sup>+被征收房屋重置价×成新率）；

（2）国有公房住宅货币补偿计价方式：货币补偿金额=被征收房屋的确权建筑面积×（8815元/m<sup>2</sup>+被征收房屋重置价×成新率-1763元/m<sup>2</sup>）；

### 2、办公类非住宅用房（参照住宅区位评估价进行货币补偿）

（1）私房办公类非住宅用房货币补偿计价方式：货币补偿金额=被征收办公类非住宅用房的确权建筑面积×（8815元/m<sup>2</sup>+被征收房屋重置价×成新率）；

（2）办公类非住宅国有公房货币补偿计价方式：货币补偿金额=被征收办公类非住宅用房的确权建筑面积×（8815元/m<sup>2</sup>+被征收房屋重置价×成新率）×50%；

### 3、杂物间

（1）私房有合法产权的杂物间货币补偿金额=被征收杂物间的确权建筑面积×（8815元/m<sup>2</sup>+被征收房屋重置价×成新率）×50%；

（2）国有公房有合法产权的杂物间货币补偿金额=被征收杂物间的确权建筑面积×（8815元/m<sup>2</sup>+被征收房屋重置价×成新率-1763元/m<sup>2</sup>）×50%；

4、除店面及工业仓储用房外，其它非住宅房屋可参照住宅区位评估价进行货币补偿，但奖励标准按非住宅的有关规定执行。

备注：被征收人选择整体区位评估方式进行计价的，被征收房屋重置价标准及装修补偿标准等按《福州市房屋征收补偿实施细则》（榕政办〔2013〕100号文）执行。

被征收人选择整体区位方式结算产权调换差价的，产权调换差价=实际安置的面积×安置房单价-确认的房屋合法建筑面积×（区位评估价+被征收房屋重置价×成新率+搬迁奖励），以上不含层次差价。

（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。

被征收人选择分户评估方式结算产权调换差价的，产权调换差价=安置房市场评估价-被征收房屋市场评估价。

## 八、签约期限

本项目分如下两个阶段实施房屋征收工作：

1、征收宣传期：2017年9月1日至2017年9月10日

2、征收签约期：2017年9月11日至2017年9月30日

## 九、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，按以下标准给予货币补偿奖励：

住宅 882 元/m<sup>2</sup>，办公类非住宅 882 元/m<sup>2</sup>。

2、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，按以下标准给予搬迁奖励：

住宅 1763 元/m<sup>2</sup>，办公类非住宅 1763 元/m<sup>2</sup>。

3、在签约期限内签订协议搬迁并选择区位评估计价的住宅房屋，按住宅合法产权面积的 10%给予公摊补偿，但每户最多不超过 10 平方米。在计算区位补偿、搬迁奖励、异地安置奖励、货币奖励时，应将公摊补偿面积与产权面积合并计算。

4、被征收人不同意按整体区位评估价计价，要求按分户评估价签约搬迁的，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，可另给予被征收房屋分户评估价 5%的货币奖励。

选择降低两个地段等级以上（含两个地段等级）异地安置，可另给予被征收房屋分户评估价 5%的异地安置奖励。

## 十、搬迁奖励补助政策

2017年9月11日至2017年9月30日为项目签约奖励期限，在此之前以及在此期限内搬迁并签订协议（或同意先行拆除房屋）的被征收户可享受以下奖励政策：

1. 关于货币奖励问题，被征收人在签约期限内签订补偿协议并搬迁的，且选择实行货币补偿的，除给予货币补偿奖励（住宅区位价的 10%）和搬迁奖励（住宅区位价的 20%）外，住宅房屋可按确认的合法建筑面积另给予住宅区位价 20%的货币奖励。

2. 属 2012 年前建造的钢筋砼、砖混结构、砖木及以上结构房屋（含工业、仓储用房），以福州市勘测院提供的 2013 年航拍矢量图为依据，由被征收户具结并由镇街工作组、征收实施单位现场认定并公示无异议后，主动配合在签约期限内签订协议并搬迁的，给予 3 万元/户的提前搬迁奖励。

3. 对于按住宅整体区位评估价计价，或享受基本住房需求面积的被征收户，可给予 2 万元/户的房屋拆除后自行过渡安家补贴。被征收人在征收范围内有多幢无产权房屋（不含确权房屋）的应合并给予一次性房屋拆除后自行过渡安家补助。

4. 对 2006 年 8 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）前建设的无产权房屋，在榕政办〔2013〕100 号文的基础上，在签约期限内搬迁的，可另给予以下限时搬迁奖励：①对框架结构、混合结构房屋给予 150 元/平方米的限时搬迁奖励；②对层高在 4 米以上的钢结构房屋以及砖木构房屋，由镇街工作组、征收实施单位视房屋结构情况另给予 50~150 元/平方米的奖励。简易结构

房屋不再奖励。

5. 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以上结构无产权房屋（含工业、仓储用房），以福州市勘测院提供的 2013 年航拍图、矢量图为依据，主动配合在签约期限内签订协议并搬迁的，在给予不超过 150 元/m<sup>2</sup>的限时搬迁奖励的基础上，可再适当增加搬迁补助，其中：钢筋砼、砖混结构最高不超过 150 元/m<sup>2</sup>搬迁补助，砖木结构最高不超过 100 元/m<sup>2</sup>搬迁补助。

属 2012 年 12 月 31 日后至房屋征收告知书发布之日前简易搭盖的棚、猪舍、牛栏等构筑物，在签约期限内签订协议并搬迁的，参照榕政办[2013]100 号文规定按 30~70 元/m<sup>2</sup>的标准给予搬迁补助。

6. 以上奖励及补助凡属于抢建房屋，或未在签约期限内签订协议并搬迁的不享受以上补助。

### 十一、其他补偿安置细则

#### 1. 关于分户安置问题

对房屋征收公告发布时已年满 18 周岁，本人与父母双方（或一方）的户籍在本村的符合安置对象人员，可以实行分户安置。对确权面积进行分户安置时，所分房屋建筑年限与结合在该幢房屋内的家庭人口年龄必须吻合，符合人口自然增长规律，原则上不允许所分房屋建筑年限与结合在该幢房屋内的人口年龄出现倒挂。

#### 2. 关于 2004 年 10 月 26 日后建造房屋安置问题

（1）对于被征收人户籍在征收范围所在村（社区）的、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其他房屋（含商品房、二手房），由本人具结，村、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（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 m<sup>2</sup>，2 人户 60 m<sup>2</sup>，3 人及以上户 90 m<sup>2</sup>。基本住房需求面积价格按照安置房对接价的 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。1 人户的住房需求面积可上靠至 45 m<sup>2</sup> 户型安置，上靠面积按安置房对接价 60% 计算。过渡费按基本住房需求面积计算。

（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、选择产权调换的，可按安置房对接价的 60% 购买对应档次的基本住房需求面积，安置房对接面积未达到该户基本住房需求面积的部分按照相应安置房对接价的 60% 计算（未含层次差价），同时按基本住房需求面积给予过渡费。

选择享受榕政办（2013）100 号文第十九条规定补足 45 m<sup>2</sup> 补偿安置政策的被征收户，不适用该条款。

（3）符合基本住房需求面积的被征收户可给予增房 15 m<sup>2</sup>，增房单价按照安置房对接价 80% 计算；对于部分家庭成员较多、住房特殊困难的无房户，可再给予增房 15 m<sup>2</sup>，增房单价按照安置房对接价计算。享受基本住房需求面积仅限实物安置，增房面积不计算过渡费。

3. 店面补偿款（包括旧房补偿、区位补偿、搬迁奖励、货币奖励）用于购买住宅安置房的，等面积、等金额部分不计层次差价。

### 十二、产权调换房（安置房）

#### 1、安置房源：

期房：金建二期 B 标段，对接价 11218 元/m<sup>2</sup>。

2、以上房源的面积最终以市房屋登记中心核定的产权登记面积为准。

3、产权调换房屋的标准房型为45、60、75、90、105、120、135平方米。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倍计。

被征收人选择两套（处）或两套（处）以上安置房的，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）安置房的安置面积。

4、产权调换房屋（安置房）内部未设隔墙、未配置洁具的，应以产权调换房屋标准户型为基数，给予80元/m<sup>2</sup>的内部隔墙及卫生洁具补助。

5、被征收人在签约期限内签订补偿协议并搬迁的，若区位补偿评估价格不含成套房基础设施配套费补助的，对被征收的成套房可另外给予420元/m<sup>2</sup>的成套房基础设施配套费补助作为搬迁奖励。

6、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/m<sup>2</sup>；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。

7、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，不足部分应按对接价的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对接价的0.9倍补交购房款。

### 十三、过渡

1、住宅房屋选择产权调换并自行过渡的，应按确权的住宅建筑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）。过渡费标准为：一至三级地段每月每平方米10元、四至六级地段8元。（地段等级按照福州市政府发布的现行土地级别执行）

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

3、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（2017年9月30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，征收部门和征收实施单位不承担逾期责任并不再发放过渡费。

### 十四、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、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，经权利人具结并经村（社区）、镇（街道）确认及公示无异议后，按45平方米予以补偿安置，但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。

3、住宅搬迁补助费为 15 元/m<sup>2</sup>，非住宅搬迁补助费为 20 元/m<sup>2</sup>。搬迁补助费不足 1000 元的按 1000 元计算。

4、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/m<sup>2</sup>的安家补助。

5、停产停业损失补偿标准，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/m<sup>2</sup>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/m<sup>2</sup>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。

6、电话补助费 58 元/户；有线电视补助费 50 元/户；宽带十五、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

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，由房屋征收部门报请做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。

#### 十六、房屋搬迁程序

1、凡属国有公房的被征收人，应先向公房管理部门办理退租手续。

2、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。

3、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。

4、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。

5、被征收人在签订协议时，应提交房屋产权证件、公房租赁凭证、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，并随带夫妻双方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。

十七、本方案未明确事项，按国务院及省、市的相关法规规定执行。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。

#### 十八、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、区监察局监督，也欢迎被征收人参与监督。