

福州市先锋北路道路工程项目房屋 征收补偿方案

因福州市先锋北路道路工程项目建设需要，仓山区人民政府决定协商征收该项目规划红线范围内的所有房屋，现根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《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

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，以房屋所有权证或国有公房租赁凭证作为计户和补偿依据，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：货币补偿。

二、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。

三、国有房产补偿办法

国有房产按照《福州市国有房产管理办法》《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》和《福州市直管公房征收补偿安置若干意见》等有关规定实施。

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、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。

六、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 $\times$ (8919 元/ m^2 +被征收房屋重置价 $\times$ 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 $\times$ (8919 元/ m^2 +被征收房屋重置价 $\times$ 成新率-1784 元/ m^2)；

2. 营业性用房

(1) 沿六一南路私有营业性用房货币补偿计价方式：货币补偿金额=被征收营业性用房的确权建筑面积 $\times$ (34681 元/ m^2 +被征收房屋重置价 $\times$ 成新率)；

(2) 沿六一南路国有公房营业性用房货币补偿计价方式：货币补偿金额=被征收营业性用房的确权建筑面积 $\times$ (34681 元/ m^2 +被征收房屋重置价 $\times$ 成新率) $\times$ 50%；

(3) 沿朝阳路私有营业性用房货币补偿计价方式：货币补偿金额=被征收营业性用房的确权建筑面积 $\times$ (26563 元/ m^2 +被征收房屋重置价 $\times$ 成新率)；

(4) 沿朝阳路国有公房营业性用房货币补偿计价方式：货币补偿金额=被征收营业性用房的确权建筑面积 $\times$ (26563 元/ m^2 +被征收房屋重置价 $\times$ 成新率) $\times$ 50%；

3. 工业仓储类用房

(1) 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的确权建筑面积 $\times$ (723 元/ m^2 +被征收房屋重置价 $\times$ 成新率)；

(2) 工业仓储类国有公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的确权建筑面积 $\times$ (723 元/ m^2 +被征

收房屋重置价 $\times$ 成新率) $\times$ 50%;

4. 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 $\times$ （8919 元/ m^2 +被征收房屋重置价 $\times$ 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=征收办公类非住宅用房的确权建筑面积 $\times$ （8919 元/ m^2 +被征收房屋重置价 $\times$ 成新率) $\times$ 50%;

5. 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 $\times$ 安置房单价-确认的房屋合法建筑面积 $\times$ （区位评估价+被征收房屋重置价 $\times$ 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。

七、签约期限内奖励办法

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 892 元/m²，沿六一南路营业性用房 3468 元/m²，沿朝阳路营业性用房 2656 元/m²，工业仓储类用房 892 元/m²；办公类非住宅 892 元/m²。

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 1784 元/m²，沿六一南路营业性用房 3468 元/m²，沿朝阳路营业性用房 2656 元/m²，工业仓储类用房 1338 元/m²；办公类非住宅 1784 元/m²。

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、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。

八、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。

九、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。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/m²，非住宅搬迁补助费为 20 元/m²。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/m²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/m²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/m²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；宽带网络迁移补助费 108 元/户，管道煤气补助费 3140 元/户。

十、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. 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。

十一、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。

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。

十二、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。

十三、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纪检部门监督，也欢迎被征收人参与监督。