

附件 2

福州市火车南站东侧配套道路工程（三期） 项目房屋协商征收补偿方案

根据市委、市政府工作部署，仓山区政府拟启动仓山区南湖片区北片区项目规划红线范围内的福州市火车南站东侧配套道路工程（三期）项目房屋协商征收工作（具体范围以征收红线图为准），房屋征收实施单位为福州市仓山区三江口房屋征收有限公司。现根据《中华人民共和国土地管理法》《福州市人民政府办公厅关于福州市四城区集体土地房屋征收的实施意见》《福州市房屋征收补偿实施细则（2021 年修订版）》《福州市人民政府办公厅关于福州市房屋征收补偿实施细则（2021 年修订版）的补充意见》等相关规定，结合本项目的实际情况，特制定如下房屋协商征收补偿方案。

一、征收补偿原则

（一）对象及方式

1. 凡本征收范围（具体以征收红线图为准）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）或建筑许可证（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、性质和面积选择对接购买安置型商品房或产权调换或货币补偿。持有建筑许可证（建设工程规划许可证）未建设的不予补偿。

2. 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。

3. 被征收房屋属于以下情形实行货币补偿，不作购买安置型商品房或产权调换（另有规定的除外）：

（1）商业、办公、工业仓储类非住宅房屋；

（2）非公益事业房屋的附属物。

4. 征收下列情形的房屋原则上实行产权调换，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。

（二）建筑面积计算

1. 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。

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。

3. 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。对 1984 年 1 月 5 日至 2004 年 10 月 26 日间建造是无产权杂物间，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 日间建造是无产权杂物间，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。

二、住宅房屋征收补偿安置机制

(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×(8736+被征收房屋建安综合单价×成新率)。

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)被征收人选择整体区位评估方式结算购买安置型商品房(产权调换)差价的，差价(不含层次系数)=安置房面积×安置型商品房销售均价(存量安置房单价)-确认的房屋合法建筑面积×(8736+被征收房屋建安综合单价×成新率)-公摊补偿。

在签约期限内签约搬迁，安置面积与被征收房屋确认的合法建筑面积相等部分按被征收房屋建安综合单价结合成新率与安置房建安综合单价之差给予不超过差价款 50%的优惠奖励(详见榕房〔2017〕89 号附表，一等框架结构建安综合单

价为 3800 元/平方米)。

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。

(三)住宅实行产权调换的,具体安置面积的计算方式如下:

方式一:被征收房屋确权面积加公摊补偿面积后就近上靠标准房型;

方式二:被征收房屋价格除以安置型商品房销售均价(或统建、配建安置房对接价或优惠价)所得面积就近上靠标准房型。被征收房屋价格=(8736+建安综合单价×成新率)×确认的房屋合法建筑面积+8736×公摊补偿面积+优惠补差奖励。

标准房型面积为 45、60、75、90、105、120、135、150 平方米。

上靠标准房型部分面积按照对应安置型商品房销售均价(或统建、配建安置房对接价或优惠价)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。

(四)为严格控制住宅货币补偿比例,切实保障群众基本住房,允许货币补偿的,原则上每户住宅货币补偿的面积不得高于确权建筑面积的 20%。

1. 同一幢房屋分户补偿安置的,一律实行实物安置,不得实行货币补偿;

2. 安置面积小于等于 60 平方米的，原则上实行实物安置；
3. 全部实行实物安置的，上靠安置面积大于等于 8 平方米，因特殊原因需个人提出申请，允许就近下靠标准房型。

（五）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。选择购买安置型商品房（或产权调换）的，公摊补偿面积按照住宅区位价补偿（但不计房屋建安综合单价），另给予 1900 元/m² 的奖励。

（六）被征收人结算购房（产权调换）差价时，安置型商品房或产权调换房屋与原住宅确认的合法建筑面积及公摊补偿面积相等部分不计层次系数，其余面积按设定的标准层（总楼层的中间层，下同）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/平方米；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设定的标准层为 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。

（七）安置型商品房开发建设单位取得《商品房预售许可证》后，由房屋征收实施单位适时组织被征收人选房，出具选房证明，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、选房证明一个月内在安置型商品房开发建设单位签订购房合同，约定交房时间、付款方式、违约责任等。

被征收房屋所有权人不明确且对接安置型商品房的，由征

收部门、征收实施单位与相关权利人或房屋使用人签订征收补偿安置协议，由项目业主单位向安置型商品房开发建设单位购买相应的安置型商品房进行对接安置。

（八）安置房源

1. 安置型商品房（或产权调换房）地点及销售均价（对接价）

详见附件仓山区南湖片区北片区项目安置房源表。

2. 存量统建安置房、配建安置房、安置型商品房对接价予以打折优惠

（1）2010 年（含）之前取得竣工验收备案的，按对接价的 70%进行安置；

（2）2011 年—2015 年（含）取得竣工验收备案的，按对接价的 80%进行安置；

（3）2016 年—2020 年（含）取得竣工验收备案的，按对接价的 85%进行安置；

（4）云锦公馆（三江理想城），按对接价的 85%进行安置；

（5）2021 年（含）之后取得竣工验收备案及在建的，按对接价进行安置。

对于 2015 年(含 2015 年)之前取得竣工验收备案的统建、配建住宅安置房中 1-2 层房源，在上述优惠的基础上再给予对接价 20%的优惠折扣，3-5 层房源（10 层及以下楼层安置房除外）在上述优惠的基础上再给予对接价 10%的优惠折扣。

以上按建成年限及楼层给予优惠折扣后的对接价简称优

惠价。

3. 鼓励上调安置，上调面积部分给予价格优惠

（1）鼓励被征收户住宅房屋上调安置 2020 年之前（含 2020 年）取得竣工验收备案的统建、配建住宅安置房和安置型商品房、云锦公馆（三江理想城）各类户型，上调安置 90 平方米（含 90 平方米）以下户型的，上调面积部分按市场评估价格的 85% 计价，上调安置 105 平方米（含 105 平方米）以上户型的，每上调一档（15 平方米）再给予市场评估价格 5% 的优惠折扣。上调部分优惠价格低于对接价格的，按对接价格计价。

（2）对于 2021 年-2024 年 12 月 31 日前取得竣工验收备案的统建、配建安置房、安置型商品房，鼓励被征收人住宅房屋上调安置 105 平方米及以上户型，上调安置增加面积部分按安置型商品房或统建、配建安置房项目不同区位，给予市场评估价不同标准的折扣优惠，其中：

①选择购买二环以内的安置型商品房或统建、配建安置房，上调增加的面积部分按市场评估价计价；

②选择购买二环与三环之间的安置型商品房或统建、配建安置房，上调增加的面积部分按市场评估价 95% 计价；

③选择购买三环外的安置型商品房或配建安置房，上调增加的面积部分按市场评估价 90% 计价；

④上调增加的面积部分优惠价格低于对接价格的，按对接价格计价。

（3）上调增加的面积部分层次系数差价按《福州市房屋

征收补偿实施细则（2021 年修订版）》（榕政办〔2021〕112 号）第十一条第二款规定执行。

4. 所提供安置房源现房的户型、套数，以征收现场公布为准。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。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，只能降低另一套（处）安置房的安置面积。

5. 单位自持的住宅房屋原则上产权调换安置 120 平方米及以上户型。

三、非住宅房屋征收补偿机制

（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，具备产权调换安置条件的可实行产权调换，按双评估方式结算调换差价。

（二）被征收房屋不动产权证书（房屋所有权证或土地证）登记的用途为工业仓储厂房，于 2016 年 5 月 1 日《福州市城市规划管理技术规定》施行前改为办公和生活服务设施用房的，认定的办公及生活服务设施用房面积不得超过确权总建筑面积的 15%（含已登记为办公用房部分）；超出部分的面积仍按原用途认定补偿，未超过的按实际面积认定补偿。

（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。

5. 住宅房屋改作营业性店面的，确认的营业性店面补偿面积可合并住宅房屋确权面积购买安置型商品房或产权调换。

（四）整体区位评估方式结算货币补偿金额的补偿计价方式

1. 办公用房

办公用房货币补偿金额=被征收办公用房的确权建筑面积

× (7800 元/m²+被征收房屋重置价 × 成新率) ;

2. 工业仓储用房

工业仓储用房货币补偿金额=被征收工业仓储用房的确权建筑面积 × (964 元/m²+被征收房屋重置价 × 成新率) ;

3. 营业性店面

沿小街巷营业性店面货币补偿金额=被征收营业性店面的确权建筑面积 × (11355 元/m²+被征收房屋重置价 × 成新率) ;

4. 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：

营业性店面给予 1136 元/m²的搬迁奖励；工业仓储用房给予 1310 元/m²的搬迁奖励，办公用房给予 780 元/m²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：

营业性店面给予 1136 元/m²的货币奖励；工业仓储用房给予 874 元/m²的货币奖励，办公用房给予 780 元/m²的货币奖励。

(五) 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机制

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：

（一）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。

（二）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。

直系亲属或胞兄弟姐妹共同住用的 1984 年 1 月 5 日至 2004 年 10 月 26 日间建造的无产权住宅房屋，2026 年 1 月 15 日（协商征收项目签约期的最后一日）共同建造人（使用人）年满 18 周岁，户籍在征收范围内且本市五城区范围内无其他房屋（商品房、二手房除外），各自具有厨房、卧室等独立分户生活、居住功能，经分户各方共同具结并出具真实性承诺后，原则上可依据房屋结构按垂直成列或按整层据实分户，且分户

后每户确权面积不得少于 45 平方米,少于 45 平方米的不予分户。

(三)属 1984 年 1 月 5 日至 2004 年 10 月 26 日间,村集体组织出资在集体土地上建设的无产权房屋,按原房屋建筑面积的 70%给予货币补偿。

属 1984 年 1 月 5 日至 2004 年 10 月 26 日间,行政机关、事业单位、各类企业出资在自有土地使用权范围内建设的无产权房屋,按原房屋建筑面积的 50%给予货币补偿。

1984 年 1 月 5 日至 2004 年 10 月 26 日个人建造的无产权非住宅房屋和行政机关、事业单位、各类企业在自有土地使用权范围外建设的无产权房屋,根据不同结构房屋的重置价结合成新率给予补偿,在签约期限内签订协议并搬迁交房的,另给予重置价结合成新率的 50%搬迁奖励。

(四)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,另给予重置价结合成新率的 50%搬迁奖励。

(五)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。

(六)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。

（七）2012 年 12 月 31 日后建设的无产权房屋不予补偿。

五、农村集体土地上无产权房屋征收补偿机制

（一）对在农村集体土地上于 2004 年 10 月 26 日至 2012 年 12 月 31 日间建造的无产权房屋以及非本村人于 2012 年 12 月 31 日前建造的无产权房屋，建造人及其家庭成员在本市五城区范围内无他处房屋（含商品房、二手房）的，在签约期限内签约搬迁，按家庭人口配给无房户基本住房需求面积标准，基本住房需求面积不得大于原房面积。

1. 补助标准。2012 年 12 月 31 日前建造的无产权成套集资房，在签约期限内签订协议并搬迁的，另给予 210 元/平方米的基础设施配套费补助。

对于 2004 年 10 月 26 日前由当地村委会以上组织牵头建设的无产权集资房，本村人购买的，可分别按本方案无产权房屋征收补偿机制的第（一）、（二）项补偿，但不得分户；非本村人购买的，除按规定给予补助和奖励外，另按购房指标面积给予安置型商品房销售均价（产权调换房屋对接价或优惠价）15%的补助。当地村委会以上组织牵头建设的无产权集资房由当地镇（街道）、村（社区）出具证明确认。

2. 购房标准。按照建造人家庭人口数配给基本住房需求面积：户籍在本村的，按“1 人户 45 平方米、2 人户 60 平方米、3 人及以上户 90 平方米”确定购房面积标准；户籍不在本村的，按“1 人户 45 平方米，2 人户 60 平方米，3 人以上户 75

平方米”确定购房面积标准。

3. 购房价格。建造人户籍在征收范围内的，购房价格按对应购买的安置型商品房销售均价(产权调换房屋对接价或优惠价)的60%计算(未含层次差价)；建造人户籍不在征收范围内，但原籍在本村或被征收人户籍在本市其他县(市)、区的，购房价格按对应购买的安置型商品房销售均价(产权调换房屋对接价或优惠价)的80%计算(未含层次差价)；建造人户籍不在本市范围，但在福建省范围内的，购房价格按对应购买的安置型商品房销售均价(产权调换房屋对接价或优惠价)计算(未含层次差价)。

4. 过渡补助。正常过渡期限(36个月)内不发放过渡费，逾期安置的以安置的标准户型面积(被征收房屋原建筑面积小于安置的标准户型面积的，按被征收房屋原建筑面积)为基数按正常标准发放过渡费。

5. 审查内容。建造人户籍在征收范围所在村(社区)的，建造人家庭成员(含配偶及未成年子女，下同)需在福州市五城区范围内无商品房、二手房、自建房、历史老宅、征迁安置房，以及房改房、集资房、限价房、经济适用房、承租的直管公房、单位房、公共租赁房等政府保障性优惠住房。由市不动产登记和交易中心、公房管理部门、建造人所在单位、村民委员会(社区)出具相关房屋登记、公房租赁、批地建房等情况证明材料，经本人具结、所在村(社区)、镇(街道)确认并公示无异议。

建造人户籍不在征收范围内的，家庭成员需在本市五城区

及户籍所在地范围内无商品房、二手房、自建房、历史老宅、征迁安置房，以及房改房、集资房、限价房、经济适用房、承租的直管公房、单位房、公共租赁房等政府保障性优惠住房。同时，家庭成员（不含未成年子女）需提供自 2012 年 12 月 31 日起至今连续居住在被征收房屋的证明材料（含福州市公安部门出具的暂住证、居住证等）、本市城区无房证明、无承租公共租赁房证明，户籍所在地不动产登记机构出具的无房证明及户籍所在村出具的无自建房（含无产权房屋）证明，经本人具结、被征收房屋所在村（社区）、镇（街道）确认并公示无异议。

户籍不在本村的建房人未办理暂住证、居住证的，可提供水、电、闭路电视、电话、宽带网络缴费凭据等其他能用于证明实际长期居住的基础材料，经个人具结，村（社区）、镇（街道）确认并公示无异议后确认。

（二）对本项目征收范围内可享受原东部新城区域征收补偿政策的农经社成员家庭户，为保障其宅基地权益，给予优惠购房措施：

对拥有 2004 年 10 月 26 日至 2012 年 12 月 31 日间建造的无产权住宅房屋的本村农经社成员家庭户，建造人及其家庭成员在本市五城区范围内无他处房屋（符合上述第 5 点审查内容，仅有商品房、二手房的），对其在本市五城区已购商品房、二手房面积未达 180 m²的部分，给予“优惠价购买安置房”，购房面积不得大于原房面积。

1. 购房标准。按 180 m²减去家庭户内成员名下登记的商品

房、二手房面积，同时结合家庭人口数，按“1人户 45 m²、2人户 60 m²、3人及以上户 90 m²”，以双控原则取二者最小值确定购房面积。

2. 购房价格。按对应购买的安置型商品房销售均价（产权调换房屋对接价或优惠价）的 70% 计算（未含层次差价）；达不到标准户型的可就近上靠或下靠至标准户型，上靠面积按对应的对接价或优惠价计算。

3. 过渡补助。正常过渡期限（36 个月）内不发放过渡费，逾期安置的以安置的标准户型面积（被征收房屋原建筑面积小于安置的标准户型面积的，按被征收房屋原建筑面积）为基数按正常标准发放过渡费。

（三）对同时具有 2004 年 10 月 26 日前和 2004 年 10 月 26 日至 2012 年 12 月 31 日间建造无产权房屋的农经社成员家庭户，维权后确权面积不足购房标准的按对应的购房面积及购房价格给予补足，补足部分的购房指标面积按对应的购房标准扣除确权面积以及公摊补偿面积确定。

（四）被征收人为直系亲属或胞兄弟姐妹关系，为生活居住需求，经本人申请，可将各自购买的安置房小户型合并成一套大户型，安置房需办理共有产权，按实际户数计算相应奖励及补助。

（五）农经社成员家庭户认定办法沿用原“保基本”政策的相关规定（取消认定独生子女户增加一个人口和征收时已怀孕的未出生子女）。

六、已享受征迁补偿政策或福利房待遇另有涉征房屋的衔

接措施

（一）被征收人家庭户中有成员在之前项目中已享受征收补偿政策，因结婚、生子等原因新增的人口，可结合涉征房屋享受相应的征收安置政策，但原享受的面积（不含上靠及增平方面积）应以家庭为单位与此次涉征房屋合并计算。之前项目征收时，户内家庭成员隐瞒另有此次涉征房屋的不适用本条款。

（二）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，依据榕建征管〔2024〕136 号文件标准按不同结构房屋的重置价结合成新率给予补偿。面积扣减方式：

1. 榕政办〔2015〕10 号文废止之前已征迁的被征迁房屋产权建筑面积（含 1984 年 1 月 5 日前建造的无产权房屋，下同）大于该户已享受“人口政策”（含独生子女增加一个人口享受的基本保护面积，下同）的安置面积，榕政办〔2015〕10 号文止后，若被征收人他处产权房屋又征收的，按本次被征收房屋产权建筑面积予以补偿安置，不作扣减。

2. 榕政办〔2015〕10 号文废止之前已征迁的被征迁房屋产权建筑面积小于该户已享受“人口政策”的安置面积，榕政办〔2015〕10 号文废止后，若被征收人他处产权房屋又征收的，按本次被征收房屋产权建筑面积扣减该户已享受“人口政策”的安置面积与之前被征迁房屋产权建筑面积之差进行补偿

安置。

3. 榕政办〔2015〕10号文废止之前征迁时享受过“人口政策”的产权人子女，榕政办〔2015〕10号文废止后，若该子女他处产权房屋征收的，应扣减其之前已享受人口的安置面积；若该子女他处无产权房屋征收的，征收时年满18周岁，应与其享受人口的安置面积合并计算。

（三）被征收人或其配偶已享受征收补偿或福利分房待遇，本次涉征房屋为1984年1月5日至2004年10月26日前建造的无产权房屋，可结合涉征房屋将本人及配偶已享受的面积（不含上靠及增平方面积）合并计算。

（四）被征收人之前已享受公租房或廉租房，办理退房手续后，可视同未享受福利房按政策补偿安置。

（五）合并计算后安置面积达不到标准户型的，可按安置型商品房销售均价（产权调换房对接价或优惠价）上靠至标准户型。

七、过渡期保障机制

（一）住宅房屋选择对接购买安置型商品房或产权调换并自行过渡的，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：12元/平方米·月。

（二）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。在正常过渡费发放期限之外，对选择期房安置的被

征收人，另给予增发 3 个月过渡费。

对选择货币补偿和现房安置的被征收人给予 6 个月过渡费。

在签约期限内签约搬迁的，对确权住宅房屋被征收人每户给予 2 万元的租房补贴。

（三）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，不再发放过渡费。

（四）逾期安置期间遇过渡费标准调整的，应自调整之日起按调整后标准发放过渡费。

（五）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。

八、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）征收住宅房屋，下列情形经权利人具结并经村（社区）、镇（街道）确认及公示无异议后，按补足 45 平方米进行补偿安置，但补足部分不计算旧房建安综合造价和成套房补助。选择购买安置型商品房（或产权调换）的，补足部分面积给予奖励 1900 元/m²。

1. 被征收住宅确认的合法建筑面积小于 45 平方米，被征收人户籍在本市五城区，且被征收人及其配偶在本市五城区范围内无其他房屋（含住宅和非住宅商品房、二手房）；

2. 被征收人已死亡的，原则上不适用补足 45 平方米优惠政策，但该房屋长期由被征收人直系亲属（配偶、父母、子女）居住使用（一般以户籍登记为准），该直系亲属（含配偶）在本市五城区范围内无其他住房也未享受过住房保障优惠政策的，经房屋所有继承人协商一致的；

3. 被征收人原夫妻在 2013 年 5 月 20 日前离婚，法院判决或离婚协议明确房产分割权属范围，原夫妻一方分得的被征收房屋建筑面积小于 45 平方米，且在本市五城区范围内无其他住房也未享受过住房保障优惠政策的。

历史老宅产权分割、自建房或房改房转让的、2013年5月20日后离婚或将商品房、二手房转让以及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。

（三）按确权建筑面积给予搬迁补助费，住宅为15元/平方米，非住宅为20元/平方米。搬迁补助费不足1000元的按1000元计算。

（四）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。

1. 征收住宅房屋，确认的合法建筑面积小于等于60平方米的，每户给予不超过2万元提前搬迁奖励；确认的合法建筑面积大于60平方米、小于等于90平方米的，每户给予不超过2.5万元提前搬迁奖励；确认的合法建筑面积大于90平方米的，每户给予不超过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. 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。

3. 征收同一户被征收人的住宅和非住宅的，合计确权面积小于300平方米（含300平方米）按照不超过3万元给予提前搬迁奖励，超过300平方米的，按照上述住宅和非住宅标准分别计算提前搬迁奖励。

（五）被征收人在签约期限内签约搬迁的，住宅房屋可按确认的合法建筑面积一次性给予50元/平方米的安家补助。

（六）安置房内部未设隔墙、未配置洁具的，以标准户型

为基数，给予 80 元/平方米的内部隔墙及卫生洁具补助。

（七）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、附则

（一）产权、确权住宅房屋旧房补偿一等框架结构建安综合单价为 3800 元/平方米，其余参照榕房〔2017〕89 号的建安综合单价及成新率评定标准执行；其他非住宅房屋及 2004 年 10 月 26 日至 2012 年 12 月 31 日间建造的非住宅房屋重置价标准以及被征收房屋二次装修项目补偿计价标准按照榕建征管〔2024〕136 号文件执行。

（二）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%。

（三）对单位统一建设但未办理产权登记的栋外杂物间、原单位住宅单元房扩建部分、未办理建设审批或产权登记的单位宿舍征收补偿事宜；市、区两级行政机关、事业单位所有的住房和杂物间放弃事宜；征收行政机关、事业单位、各类企业所有的非住宅房屋实行产权调换事宜按照《福州市人民政府办公厅关于福州市房屋征收补偿实施细则（2021 年修订版）的补充意见》（榕政办规〔2024〕9 号）执行。

十、签约期限

协商签约期：2025 年 11 月 16 日至 2026 年 1 月 15 日。

十一、超出签约期限搬迁的处理办法

（一）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。

（二）征收土地经批准并发布征地公告后，被征收人仍未与征收部门协商达成房屋补偿安置协议的，由房屋征收部门提请区政府对被征收人作出集体土地房屋征收补偿安置决定。被征收人在房屋补偿安置协议约定或集体土地房屋征收补偿安置决定规定的期限内拒不腾房交地的，由房屋征收部门提请区政府依法作出责令交出土地决定书，限期要求被征收人腾房交地。

（三）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《中华人民共和国治安管理处罚法》规定处罚，构成犯罪的由司法机关追究刑事责任。

十二、房屋搬迁程序

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

十三、本方案未明确事项，按国务院及省、市的相关法规及规范性文件执行。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。

十四、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。

附件：1. 仓山区南湖片区北片区项目安置房源表

2. 房屋协商征收补偿补充方案

仓山区南湖片区北片区项目安置房源表

序号	安置房项目	房源类型	建成年份	市场价 (元/㎡) 无电梯/有电梯	对接价 (元/㎡) 无电梯/有电梯	折扣率	优惠价 (元/㎡) 无电梯/有电梯	1-2层 折扣率	1-2层优惠价 (元/㎡) 无电梯/有电梯	总楼层11层及以上	
										3-5层 折扣率	3-5层优惠价 (元/㎡) 无电梯/有电梯
2010年之前（含2010年）建成的安置房（含统建和自建安置房）											
1	吉元小区南一片	统建房	2006	13203/15455	10200/11940	70%	7140/8358	50%	5100/5970	60%	6120/7164
2	建华小区一期(金旭小区)	统建房	2006	12193	10124	70%	7087	50%	5062	60%	6074
3	临江新天地地块九江景苑	统建房	2007	14149	10915	70%	7641	50%	5458	60%	6549
4	金浦小区（二期）四组团	统建房	2005	10972	9339	70%	6537	50%	4670	60%	5603
5	台山小区	统建房	2008	11365	8527	70%	5969	50%	4264	60%	5116
6	浦上生活配套房一期	统建房	2009	11775	9360	70%	6552	50%	4680	60%	5616
7	福湾新城秋月苑	统建房	2009	12255	9195	70%	6437	50%	4598	60%	5517
8	建华小区二期（百花新苑A#楼、B#楼）	统建房	2009	13706	10587	70%	7411	50%	5294	60%	6352
9	浦新小区	统建房	2009	13884	9940	70%	6958	50%	4970	60%	5964
10	金霞小区	统建房	2004	13765	11430	70%	8001	50%	5715	60%	6858
2011-2015（含2015年）建成的安置房（含统建和自建安置房）											
11	东升二期地块四	统建房	2012	12644	10803	80%	8642	60%	6482	70%	7562
12	金建小区二期A标段	统建房	2013	16733	12473	80%	9978	60%	7484	70%	8731
13	乔安新苑	统建房	2015	11127/13538	8763/10448	80%	7010/8358	60%	5258/6269	70%	6134/7314
14	杜园新苑	统建房	2012	9972	8940	80%	7152	60%	5364	70%	6258
15	东部3#保障房（前锦新城二区）	统建房	2015	10392	8503	80%	6802	60%	5102	70%	5952
16	金闽小区三期	统建房	2012	16090/17218	12860/13762	80%	10288/11010	60%	7716/8257	70%	9002/9633
17	临江新天地地块七福江苑	统建房	2011-2012	14393	11103	80%	8882	60%	6662	70%	7772

序号	安置房项目	房源类型	建成年份	市场价 (元/㎡) 无电梯/有电梯	对接价 (元/㎡) 无电梯/有电梯	折扣率	优惠价 (元/㎡) 无电梯/有电梯	总楼层11层及以上	
								1-2层 折扣率	1-2层优惠价 (元/㎡) 无电梯/有电梯
35	聚龙小区（金旌新苑）	统建房	2021	16656	13313	100%	13313		3-5层 折扣率
36	奥园春晓	配建房	2021	16973	10594	100%	10594		3-5层优惠价 (元/㎡) 无电梯/有电梯
37	白湖北园安置地 (园湖新苑、园和新苑、园书新苑)	统建房	2024	17229	15118	100%	15118		
38	新裕金江郡	安商房	2023		12382	100%	12382		
39	铂悦华郡	安商房	2021	16503	14345	100%	14345		
40	奕悦花园	安商房	2022	16696	14091	100%	14091		
41	象珑公馆	安商房	2023		12536	100%	12536		
42	瑞景园	安商房	2023	17035	14091	100%	14091		
43	融创公馆	安商房	2022	16845	14091	100%	14091		
44	清逸华庭	安商房	2023	14574	13145	100%	13145		
45	南谭公馆	安商房	2023	16010	12536	100%	12536		
46	金樾雅居 (金樾三江)	安商房	未竣工		12382	100%	12382		
47	三江·尚隽	安商房	未竣工		12382	100%	12382		
48	高宅安置地	安商房	未竣工		14600	100%	14600		
49	黄山城中村旧改安置地	统建房	未竣工		12636	100%	12636		
50	旭辉云出公馆	安商房	2023		14600	100%	14600		
51	世茂云浦公馆	安商房	2021	16737	14173	100%	14173		
52	雅居乐雅榕郡 (雅居乐雅榕苑)	安商房	2024		15282	100%	15282		
53	就近安置 (福峡路沿线拟建安置房地块)				12636	100%	12636		

房屋协商征收补偿补充方案

根据市委、市政府工作部署，仓山区政府拟启动仓山区南湖片区北片区项目规划红线范围内的福州市火车南站东侧配套道路工程（三期）项目房屋协商征收工作（具体范围以征收红线图为准），房屋征收实施单位为福州市仓山区三江口房屋征收有限公司。在本项目房屋协商征收补偿方案的基础上，特制定如下补充方案。

一、符合以下条件的对象，根据房源类型及建成年限，另给予购房补助

（一）农经社成员家庭户

对享受购房指标或优惠购房措施的本村农经社成员家庭户，在对应购房价格的基础上，按可享受的购房面积另给予购房补助：

（1）2010 年（含）之前取得竣工验收备案的，补助 3000 元/m²；

（2）2011-2015 年（含）取得竣工验收备案的，补助 2500 元/m²；

（3）2016-2020 年（含）取得竣工验收备案的，补助 2400 元/m²；

（4）云锦公馆（三江理想城），补助 2300 元/m²；

（5）2021 年（含）之后取得竣工验收备案及在建的，补助 2800 元/m²；

(6) 福峡路沿线拟建期房地块，补助 2600 元/m²。

(二) 其他类型购房指标户或实物安置户

农经社成员家庭户之外的购房指标户或实行实物安置的，在对应购房价格的基础上，按可享受的购房面积或安置面积另给予购房补助 200 元/m²，但选择福峡路沿线拟建期房地块的不予补助。

(三) 上靠或上调部分的面积不享受上述购房补助。实际购房面积或安置面积小于标准户型的，按实际面积给予购房补助。购房补助原则上用于抵扣购房差价款或对接安置。

二、2006-2012 年间无产权住宅房屋限时搬迁奖励

属 2006 年 8 月 26 日至 2012 年 12 月 31 日间建设的无产权住宅房屋，在签约期限内签订协议并自愿搬迁封房的，在给予不超过原房重置价结合成新率的 50%自行搬迁补助的基础上，另给予限时搬迁奖励 200 元/m²。

三、3 个封房时间段促迁抽奖奖励及其他促迁奖励（另行发布）。