附件 2

义序片区配套绿化工程、吴屿路延伸段道路工程、尚保路及尚保支路道路工程、浦洲路及接线道路工程、中埔路道路工程、胪厦路及接线道路工程、凤埔路道路工程、浦口路及浦口南路道路工程项目集体土地上房屋征收补偿方案

根据仓山区政府工作部署，拟对义序片区配套绿化工程、吴屿路延伸段道路工程、尚保路及尚保支路道路工程、浦洲路及接线道路工程、中埔路道路工程、胪厦路及接线道路工程、凤埔路道路工程、浦口路及浦口南路道路工程项目规划红线范围(具体以征收红线图为准)内的集体土地上房屋进行征收，房屋征收实施单位为福州市仓山区建设房屋征收有限公司。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》《关于进一步明确市级各类安置房源对接使用的实施意见》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）或建筑许可执照（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。持有建筑许可执照（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：

（1）商业、办公、工业仓储类非住宅房屋（具备产权调换安置条件的可实行产权调换）；

（2）非公益事业房屋的附属物（另有规定的除外）。

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。

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×（7909+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）一确认的房屋合法建筑面积×（7909+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可由以下两种方式中任选一种：

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（或统建、配建安置房）均价所得面积就近上靠标准房型。被征收房屋价格=（7909+建安综合单价×成新率）×确认的房屋合法建筑面积+7909×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）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）本项目住宅货币补偿比例原则上控制在20%以内。

（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/㎡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、选房证明一个月内与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)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。

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。

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。具备产权调换条件的，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）及《福州市人民政府办公厅关于完善工业仓储用房实行产权调换安置的意见》（榕政办规〔2025〕9 号）执行。

（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×（6812元/㎡+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×（845元/㎡+被征收房屋重置价×成新率）；

3.营业性店面

沿小街巷一层营业性店面货币补偿金额＝被征收营业性店面的确权面积×（10223元/㎡+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：

办公用房681元/㎡，工业仓储用房1186元/㎡，沿小街巷一层营业性店面1022元/㎡。

（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：

办公用房681元/㎡，工业仓储用房791元/㎡，沿小街巷一层营业性店面1022元/㎡。

（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，房屋征收决定（或集体土地房屋征收补偿方案）发布时共同建造人（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，以及私营企业或个人在1984年1月5日至2006年8月26日间向村（社区）、镇（街道）租地建设的无产权房屋，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

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，由镇（街道）、村（社区）进行实质审查并公示无异议后确认。

六、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：一至三级地段15元/平方米·月、四至六级地段12元/平方米·月（地段等级按照福州市政府发布的现行土地级别执行）。

（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。

七、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）按确权建筑面积给予搬迁补助费，住宅搬迁补助费为15元/平方米，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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

八、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；其它非住宅房屋及2004年10月26日至2012年12月31日间建造的无产权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。

九、签约期限

签约期：2026 年 11 月 10 日至 2026 年 12 月 9 日。

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.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。

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《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。

十一、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。

5.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。

十二、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区纪委、监委监督，也欢迎被征收人参与监督。

附表

义序片区配套绿化工程、吴屿路延伸段道路工程、尚保路及尚保支路道路工程、浦洲路及接线道路工程、中埔路道路工程、胪厦路及接线道路工程、凤埔路道路工程、浦口路及浦口南路道路工程项目

安置房源表

说明：以下房源对接价格为暂定价，以2026年市职部门核定并正式公布为准；房源安置地点及套数以现场公布为准。

序号	安置房名称	期/现房	房源类型	市场价（元/㎡）	对接价（元/㎡）	折扣率	优惠价（元/㎡）	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（含统建和配建安置房）								2015年（含）前房源的1-5层另给予优惠折扣			
1	建华小区二期（百花新苑A#楼、B#楼）	现房	统建房	13706	10587	70%	7411	50%	5294	60%	6352
2011年-2015年（含2015年）建成的安置房（含统建和配建安置房）											
2	康宁佳园	现房	统建房	11457	9548	80%	7638	60%	5729	70%	6684
3	临江新天地地块七福江苑	现房	统建房	14393	11103	80%	8882	60%	6662	70%	7772
4	杜园新苑	现房	统建房	9972	8940	80%	7152	60%	5364	70%	6258
5	后坂五区	现房	统建房	11371	9678	80%	7742	60%	5807	70%	6775
2016年-2020年（含2020年）建成的安置房（含统建和配建安置房）											
6	金建小区二期B标段	现房	统建房	18001	15508	85%	13182				
7	联建新苑	现房	统建房	13784	10322	85%	8774				
2021年（含）之后建成及在建的安置房（含统建和配建安置房、安置型商品房）											
8	园湖新苑	现房	统建房	/	14345						
9	园书新苑	现房	统建房		14345						
10	园和新苑	现房	统建房		14345						
11	海月龙峰	现房	安商房		12648						
12	清逸华庭	现房	安商房		11709						
13	贸悦花园	现房	安商房		12285						
14	瑞景园	现房	安商房		12285						
15	融创公馆	现房	安商房		12285						
16	福晟榕华里	现房	配建房	19054	16547						
17	世茂云浦公馆	现房	安商房	/	13648						
18	铂悦华郡	现房	安商房		12982						
19	悦亭郡	现房	统建房		14345						
20	云锦公馆	期房	安商房		9891	85%	8407				
21	义序片区就地就近安置地块	期房			11709						