

# 亭江大通通信终端设备制造项目 集体土地上的房屋征收补偿安置方案

因亭江大通通信终端设备制造项目建设需要，福州市马尾区人民政府拟对该项目规划红线范围内集体土地上的所有房屋进行补偿安置，现根据《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》、《福州市人民政府办公厅关于加大住宅房屋征收货币化补偿安置的意见（试行）》、《福州市住房保障和房产管理局、福州市财政局关于加大住宅房屋征收货币化补偿安置的实施细则（试行）》、《关于印发进一步完善旧屋区改造统筹安排调度机制的实施意见（试行）》等相关规定，结合本地块的实际情况，对该征地范围内的房屋制定如下补偿方案。

## 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，以房屋所有权证作为补偿和计户依据，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，选择对接购买安置型商品房、产权调换或货币补偿。

（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，但被征收房屋属于以下情形的，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。

2、被征收房屋属于以下情形只作产权调换，不能购买安置型商品房或货币补偿：

（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。

3、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；安置大于 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，选择实物安置比例不得低于 50%。

4、被征收人选择两套（处）或两套（处）以上安置型商品房（产权调换房）的，只能享受一次上靠标准房型进行安置。

## 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或产权调换的，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：

住宅安置型商品房或产权调换标准房型为 45 m<sup>2</sup>、60 m<sup>2</sup>、75 m<sup>2</sup>、90 m<sup>2</sup>、105 m<sup>2</sup>、120 m<sup>2</sup>、135 m<sup>2</sup>，具体安置面积的计算方式可由被征收人从以下两种方式中任选一种：

方式一：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；

方式二：根据被征收房屋确权面积的征收补偿总金额（区位补偿、旧房补偿、公摊补偿、房屋结构等级补差优惠奖励等相应项目）除以安置型商品房销售均价（或产权调换房对接价）所得面积就近上靠标准房型。

上靠标准房型部分面积按照对应安置型商品房销售均价（或产权调换房对接价）计价。

(二) 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、建筑面积的计算方法

(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、签约期限

签约期限： 年 月 日至 年 月 日

### 五、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，可按营业性店面进行补偿安置。

(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（或产权调换房）。办公用房、仓储用房改作店面的，一律实行货币补偿。

## 六、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）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，经确认后按原房屋建筑面积给予货币补偿。

（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，经确认后按原房屋建筑面积的70%给予货币补偿。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）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、计价补偿安置办法

### （一）按整体区位评估价计价补偿

在签约期限内，被征收人所有的住宅、杂物间可选择按整体区位评估方式与征收实施单位协商确定房屋的各项补偿安置事宜并签订房屋征收补偿安置协议书，具体计价补偿方式如下：

#### 1、住宅用房：

住宅货币补偿金额=被征收房屋的确权建筑面积×（3800元/m<sup>2</sup>+被征收房屋建安综合单价×成新率）。

#### 2、杂物间：

（1）私房有合法产权的杂物间补偿金额=被征收杂物间的确权建筑面积×（3800元/m<sup>2</sup>+被征收房屋建安综合单价×成新率）×50%；

（2）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。

3、住宅房屋确权建筑面积部分旧房补偿参照榕房（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。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，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%。

### （二）按分户评估方式计价补偿

被征收人所有的房屋按分户评估方式结算货币补偿金额的，具体计价补偿方式如下：

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、结算差价时：

（1）安置型商品房差价=安置型商品房销售价格-被征收房屋市场评估价。

（2）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。

## 八、安置型商品房（产权调换房）地点、价格、房型及过渡期限

### （一）安置型商品房（产权调换房）地点、价格及房型

期房（安置型商品房）：西亭康城二期，均价7600元/m<sup>2</sup>

### （二）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经审核生效后，在安置型商品房取得《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。

就近上靠标准房型购买安置型商品房的面积，按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）内部未设隔墙、未配置洁具的，以安置房标准户型为基数，在回迁决算时予以 80 元/平方米的内部隔墙及卫生洁具补助。

### （三）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（产权调换房）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，对选择货币补偿或安置型商品房现房（产权调换现房）（签约期限结束之日起 3 个月内交付使用的视为现房）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、准现房（产权调换期房、准现房）的被征收人，另给予增发 3 个月过渡费。

## 九、签约期限内签订协议并搬迁的奖励办法

### （一）按整体区位评估价计价补偿的奖励

#### 1、住宅

（1）公摊补偿奖励：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。公摊补偿的面积计算区位补偿以及房屋结构等级补差优惠奖励（选择购买安置型商品房或产权调换的予以 1500 元/平方米）

（2）房屋结构等级补差优惠奖励：购买安置型商品房或产权调换的，住宅房屋确权的建筑面积部分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。

（3）购买安置型商品房的，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，此项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，在被征收人选房结算时计算。被征收房屋实行产权调换的，与被征收房屋等面积（含 10% 公摊补偿面积）部分或补偿总额可对接产权调换房等面积部分不计层次系数，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/平方米。

（4）货币奖励：根据确权的住宅建筑面积给予货币奖励 1415 元/平方米。

### （二）按分户评估方式计价补偿的奖励

住宅：凡是在签约期限内订协议并搬迁，选择货币补偿且放弃购买安置型商品房或产权调换的，可另给予被征收房屋分户评估价 5% 的货币奖励。

非住宅：凡是在签约期限内订协议并搬迁，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。

#### 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、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/m<sup>2</sup> 的安家补贴。

3、住宅搬迁补助费按确权建筑面积 15 元/m<sup>2</sup>；非住宅搬迁补助费按确权建筑面积 20 元/m<sup>2</sup>。搬迁补助费不足 1000 元的按 1000 元计算。

4、住宅房屋选择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，过渡费标准为每月 12 元/m<sup>2</sup>（原面积不足 30 m<sup>2</sup> 的按 30 m<sup>2</sup> 计算）。

5、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。

#### 十一、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。

#### 十二、超出签约期限内搬迁的处理办法

1、房屋征收部门与征收实施单位对被征收人严格执行本方案中的奖惩办法，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应依照本方案，在规定的签约搬迁期限内达成搬迁补偿协议，若在签约期内达不成补偿协议的，由房屋征收部门委托评估机构对被征收房屋和产权调换房屋进行分户市场评估，并报请马尾区自然资源和规划局按相关规定作出房屋征收补偿决定。被征收人在补偿决定确定的搬迁期限内仍不搬迁的，由马尾区自然资源和规划局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。

#### 十三、房屋搬迁程序

1、由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的，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。抽取选房顺序号时间、地点及回迁选房时间、地点另行通知。

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、公房租赁凭证（合约）、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。

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。

#### 十四、其他事项

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、投诉监督

为确保整个征收补偿工作进行顺利，做到“公正、公平、公开”，此次征收与补偿活动接受区纪检监察部门、项目所属指挥部监察组监督，也欢迎被征收人参与监督。