

福州市晋安区人民政府  
关于福马路与三环交叉口地块项目国有土地上  
房屋征收补偿方案征求意见的告知书

(榕晋房征[2024]4号)

因福马路与三环交叉口地块项目建设需要，拟征收该项目范围内国有土地上的所有房屋（具体范围以选址红线图为准），房屋征收部门已拟定该项目房屋征收补偿方案（详见附件），现按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定予以公布并征求意见。征求意见期限自2024年1月25日至2024年2月24日止，被征收人如需提交意见，应在该期限内以书面形式提交给房屋征收实施单位福州地源房屋征收工程有限公司（联系电话：18059038812，办公地址：福州市晋安区鼓山镇后浦路华榕停车场），同时携带本人身份证证明和房屋权属证明原件、复印件各一份。

附件：福马路与三环交叉口地块项目国有土地上的征收房屋补偿方案（征求意见稿）

2024年1月25日

附件：

# 福马路与三环交叉口地块项目国有土地上的征收房屋补偿方案

(征求意见稿)

因福马路与三环交叉口地块项目建设需要，征收该项目红线范围内所有国有土地及地上物（具体范围以选址红线图为准），现按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》、《福州市房屋征收补偿实施细则》（2021年修订版）、《关于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）》等相关规定要求，结合本地块的实际情况，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（具体以项目红线图为准）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。被征收房屋属出租国有公房的，以公房租赁凭证（租折或租赁合同）为计户和补偿依据。

（二）本地块征收补偿的方式：实行货币补偿方式。

（三）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、非住宅房屋征收补偿

（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。

(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、无产权房屋征收补偿

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:

1、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。

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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、2012年12月31日后建设的无产权房屋不予补偿。

#### **四、签约期限**

签约期：2024年 月 日至2024年 月 日。

#### **五、过渡期保障机制**

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。

#### **六、其他激励机制**

(一) 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。

(二) 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。

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。

## **七、附则**

(一) 被征收房屋重置价标准和二次装修项目补偿计价标准：重置价标准和二次装修项目依据榕政办〔2013〕100 号文标准执行。

(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%；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%；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%。

## **八、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、房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的晋安区人民政府依照本条例的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定。被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的晋安区人民政府依法申请人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

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。

## **九、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、**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。

### **十一、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。