

福州市晋安区人民政府
关于福州屏东中学五四北校区建设项目国有
土地上房屋征收补偿方案的告知书

榕晋房征[2024]15号

因福州屏东中学五四北校区建设项目需要，福州市晋安区人民政府决定征收福州屏东中学五四北校区建设项目范围内国有土地上所有房屋(具体范围以红线图为准)。晋安区人民政府已于2024年3月4日按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，将该项目房屋征收补偿方案在征收范围和征收部门门户网站予以公布并征求意见。现根据征求意见将修改后的国有土地上的房屋征收补偿方案予以公布。

附件：福州屏东中学五四北校区建设项目国有土地上的房屋
征收补偿方案

福州市晋安区人民政府

2024年4月8日

附件：

福州屏东中学五四北校区建设项目国有土地上的房屋征收补偿方案

因福州屏东中学五四北校区建设项目建设需要，拟征收该项目红线范围内所有房屋（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）、《福州市人民政府办公厅关于进一步盘活使用存量安置型商品房和配建安置房房源的实施意见》、《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、对接购买安置型商品房或产权调换相结合的方式。

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；安置面积大于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，选择实物安置的比例不得低于50%。

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或被征收国有房产的各使用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。

5、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

（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×（区位补偿价 10148 元/m²+被征收房屋建安综合单价×成新率），同时给予货币奖励 400 元/m²。

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）安置型商品房（产权调换）地点及销售均价（对接价） 现房：

熙悦府，销售均价 13641 元/m²；

世茂理想城一期、二期，销售均价 13641 元/m²；

盈福雅苑（盈福壹號），销售均价 14860 元/m²。

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）以上安置型商品房的，只能享受一次上靠标准房型进行安置。

（三）安置型商品房价格优惠

对于 2023 年 12 月 31 日前取得竣工验收备案的安置型商品房项目及出让地配建的安置房项目，允许被征收人选择上调安置到 105 平方米以上（含 105 平方米）户型，选择购买三环外的安置型商品房项目（世茂理想城一期、二期），上调增加的面积部分按市场评估价 90% 计价。

（四）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×（区位补偿价 10148 元/m²+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。

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。

（五）住宅实行产权调换的，根据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，或按照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=（区位补偿价 10148 元/m²+建安综合单价×成新率）×确认的房屋合法建筑面积+区位补偿价 10148 元/m²×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 平方米。

（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) 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。公摊补偿面积并入产权面积计算区位补偿、货币奖励, 并给予优惠补差奖励 1900 元/m², 但不计房屋建安综合单价。

三、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) 非住宅房屋补偿计价方式

1. 小街巷店面货币补偿计价方式: 货币补偿金额=被征收营业性店面确认的合法建筑面积×(10043 元/m²+被征收房屋重置价×成新率)。

2. 办公用房货币补偿计价方式: 货币补偿金额=被征收办公用房确认的合法建筑面积×(8076 元/m²+被征收房屋重置价×成新率)

3. 工业仓储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确认的合法建筑面积×(993 元/m²+被征收房屋重置价×成新率)。

(三) 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。

（四）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。

（五）被征收人在签约期限内签约搬迁并按整体区位评估价计价的，按以下标准给予搬迁奖励：

小街巷店面 1004 元/m²，办公用房 808 元/m²，工业仓储用房 1522 元/m²。

选择货币补偿的，另按以下标准给予货币奖励：

小街巷店面 1004 元/m²，办公用房 808 元/m²，工业仓储用房 1015 元/m²。

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

(一) 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。

（二）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 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，可分别按本方案第四条第（一）点第 1、2 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）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，原则上不予增房。

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（产权调换房屋均价）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。

五、签约期限

签约期：2024年4月12日至2024年4月26日。

六、过渡期保障机制

（一）住宅房屋选择产权调换并自行过渡的，应按确认的合法建筑面积向被征收人发放过渡费。过渡费标准为四至六级地段每月每平方米12元。

（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（2024年4月26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）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）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：

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) 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。

(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。

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。

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。

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，应以产权调换房屋标准户型为基数给予 80 元/平方米的补助。

(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。

八、附则

(一) 被征收房屋建安综合单价、重置价标准和二次装修项

目补偿计价标准：

被征收住宅房屋建安综合单价依据榕房〔2017〕89号文标准执行。

安置型商品房建安综合单价依据榕房综〔2020〕224号文件调整为3800元/m²。

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%。

九、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。

十、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。

十一、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。

十二、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。