

# 上岐北路东北侧地块（建行周边）旧城改造项目

## 国有土地上的房屋征收补偿方案

因上岐北路东北侧地块（建行周边）旧城改造项目建设需要，需征收范围内土地及其地上物。现根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《福州市房屋征收补偿实施细则（2021年修订版）》等相关规定，对该项目范围内的房屋制定如下征收补偿方案：

### 一、征收补偿对象及方式

#### （一）凡本征收范围内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，以上国有公房包括福州市国有房产中心管理的国有房产和行政机关、事业单位、国有企业等单位管理的房产。国有公房的补偿安置根据《福州市房屋征收补偿实施细则（2021年修订版）》（榕政办〔2021〕112号）执行。

**（二）本地块征收补偿的方式：实行货币补偿及产权调换相结合的方式，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的只作货币补偿，不能产权调换：

（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）仅征收杂物间的；

（3）非公益事业房屋的附属物。

#### 2、被征收房屋属于以下情形的只作产权调换，不能货币补偿：

（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；

3、同一幢住宅房屋分户补偿安置的，一律实行实物安置（产权调换），不得实行货币补偿；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；无产权住宅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、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。

## 二、协商期限

签约期：2025 年 1 月 10 日至 2025 年 1 月 25 日。

## 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。

## 四、征收补偿机制

### （一）住宅房屋

1、货币补偿：符合货币补偿条件的被征收人按确权的房屋建筑面积实行货币补偿。放弃产权调换，由被征收人自行解决安置用房。

2、产权调换：

被征收人可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产权调换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+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×公摊补偿面积+优惠补差奖励。

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>。

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；若其中一套（处）安置房的面积小于 30 m<sup>2</sup>的，只能降低另一套（处）安置房的安置面积，上调安置到存量统建安置房 90 m<sup>2</sup>及以上户型的除外。

## （二）非住宅房屋

1、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。

2、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。

## 五、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，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。

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，在协商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，在协商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，在协商期限内搬迁的按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、对1984年1月5日至2004年10月26日间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日间建造的无产权杂物间，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。

8、2012年12月31日后建设的无产权房屋不予补偿。

## 六、补偿计价方式

### （一）按整体区位评估价计价补偿

在协商期限内，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补偿协议书，具体计价补偿方式如下：

1、住宅用房货币补偿计价方式：

住宅补偿计价方式：货币补偿金额=被征收房屋确认的合法建筑面积×（6466元/m<sup>2</sup>+被征收房屋建安综合单价×成新率）。

2、办公等其他非住宅货币补偿计价方式：货币补偿金额=被征收房屋确认的合法建筑面积×（4698元/m<sup>2</sup>+被征收房屋重置价×成新率）。

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。

4、产权及确认合法建筑面积的住宅房屋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，详见《被征收房屋建安综合单价及补差价情况表》。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的重置价及成新率评定标准按照榕政办〔2021〕112号文标准执行。被征收人选择整体区位评估方式进行计价的，二次装修项目补偿按照榕建征〔2024〕136号文的有关规定执行。

6、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%。

7、被征收人选择整体区位评估方式结算购买安置型商品房（产权调换房）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+被征收房屋建安综合单价×成新率）-公摊补偿。安置型商品房（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。安置型商品房实行“一房一价”，不计层次系数的面积根据选择的楼层情况给予不计层次系数奖励，在结算时计算。

## （二）按分户评估价计价补偿

被征收人不同意按整体区位评估价格签约的，可以申请委托本项目依法选定的评估机构对被征收房屋进行分户评估。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。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，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、安置房地点及对接价

(一) 安置型商品房、产权调换房地点及对接价(均未含层次差价)如下,具体房源以现场公布为准:

(1) 存量统建安置房

青洲新苑, 对接价 9369 元/m<sup>2</sup>, 市场评估价 10817 元/m<sup>2</sup>;

旺岐境新苑, 对接价 8148 元/m<sup>2</sup>, 市场评估价 9985 元/m<sup>2</sup>;

魁协新苑, 对接价 9253 元/m<sup>2</sup>, 市场评估价 10683 元/m<sup>2</sup>;

君竹佳园, 对接价 8800 元/m<sup>2</sup>, 市场评估价 10106 元/m<sup>2</sup>;

共和苑, 对接价 9007 元/m<sup>2</sup>, 市场评估价 11259 元/m<sup>2</sup>;

香海佳园, 对接价 4151 元/m<sup>2</sup>, 市场评估价 4612 元/m<sup>2</sup>。

(2) 安置型商品房

仙芝郡, 对接价 11450 元/m<sup>2</sup>;

榕德郡, 对接价 11450 元/m<sup>2</sup>。

上述房源可上靠安置, 上靠安置部分按对接价格计价。存量统建安置房, 允许上调安置。上调安置部分给予如下价格优惠: 上调安置 90 m<sup>2</sup> (含 90 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> (含 105 m<sup>2</sup>) 以上户型的, 每上调一档 (15 m<sup>2</sup>) 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。

1、具体房源情况以区国房中心对接后现场公布为准。

2、单位自持的住宅房屋原则上对接安置统建存量房 120 平方米及以上户型。

3、以上房源的面积最终以市、区不动产登记和交易中心核定的产权登记面积为准。

(二) 安置型商品房、产权调换房选房办法

产权调换房项目工程形象进度具备选房条件后, 由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。

八、过渡期保障机制

1、住宅房屋选择产权调换房并自行过渡的, 按确认的合法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:

每月每平方米 12 元。

2、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、安置型商品房交房之日止，实际过渡时间不足 1 个月的按 1 个月计算。

3、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（实际过渡时间小于 3 个月）的被征收人给予 6 个月过渡费。

4、在协商期限内签约搬迁的，对住宅房屋被征收人每户给予 2 万元的租房补贴。

5、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。在协商期限内签订协议搬迁的，过渡期限自协商期限结束之日起开始计算，36 个月后期限结束；超过协商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。

6、逾期安置期间遇过渡费标准调整的，自调整之日起按调整后标准发放过渡费。

7、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。

## **九、协商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、住宅房屋**

（1）货币奖励：住宅选择货币补偿并放弃购买产权调换房的，根据确认的

合法建筑面积，给予 125 元/m<sup>2</sup>的货币奖励。

(2) 公摊补偿奖励：按住宅房屋确认的合法建筑面积的 10%给予公摊补偿，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，但不计房屋建安综合单价，选择购买产权调换房的，公摊补偿面积给予结构补差奖励 1900 元/m<sup>2</sup>；选择货币补偿并放弃购买产权调换房的，公摊补偿面积给予货币奖励 125 元/m<sup>2</sup>。

(3) 房屋结构等级补差优惠奖励：购买产权调换的予以房屋结构等级补差优惠，按住宅房屋确认的合法建筑面积每平方米给与不超过差价款 50%的优惠奖励。（详见《被征收房屋建安综合单价及补差价情况表》）。

## 2、非住宅房屋

(1) 根据确认的合法建筑面积，按以下标准给予搬迁奖励：

办公等其他非住宅 470 元/m<sup>2</sup>。

(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：

办公等其他非住宅 470 元/m<sup>2</sup>。

## (二) 按分户评估价计价补偿的奖励

1、住宅：选择货币补偿且放弃购买安置型商品房或产权调换的，可给予被征收房屋分户评估价 5%的货币奖励。

2、非住宅：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。

## 十、其他补助及激励机制

1、被征收人或其直系亲属为五保户、低保户、孤寡老人的，给予每户 3 万元的装修补助。

2、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。

3、被征收人在协商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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>、小于等于 90 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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) 征收办公用房等非住宅房屋，按确认的合法建筑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，合计确认的合法建筑面积小于300m<sup>2</sup>（含300m<sup>2</sup>）按照不超过3万元给予提前搬迁奖励，超过300m<sup>2</sup>的，按照上述住宅和非住宅标准分别计算提前搬迁奖励。

4、被征收人在协商期限内签订补偿协议并搬迁的，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。

5、安置房内部未设隔墙、未配置洁具的，以产权调换房屋标准户型为基数给予80元/平方米的补助。

6、被征收房屋内装电话、有线电视或宽带的补助标准如下：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。

### 十一、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、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。

### 十二、房屋征收程序

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、被征收人在征收时应向水电部门交清费用，属相关部门安装总表，不得擅自拆除、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、户口簿、夫妻双方身份证、结婚证、闭路电视缴费发票、电话话费清单等原件，离婚的需提供离婚证复印件及离婚协议书，亲属关系不在同一本户口簿需到派出所开具相关证明。

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。

### **十三、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律检查委员会、项目所属指挥部监察组监督，也欢迎被征收人参与监督。

2025年1月

附表：

被征收房屋建安综合单价及补差价情况表

单位：元/平方米

被征收房屋结构等级	被征收房屋建安综合单价	正常补差情况	住宅优惠补差情况 (按最高优惠 50%计算)
一等框架结构	3800	$3800-3800 \times 90\%=380$	190
二等框架结构	2700	$3800-2700 \times 80\%=1640$	820
一等砖混结构	2500	$3800-2500 \times 80\%=1800$	900
二等砖混结构	2300	$3800-2300 \times 80\%=1960$	980
一等砖木结构	2100	$3800-2100 \times 60\%=2540$	1270
二等砖木结构	2000	$3800-2000 \times 60\%=2600$	1300
一等木结构	2700	$3800-2700 \times 60\%=2180$	1090
二等木结构	2200	$3800-2200 \times 60\%=2480$	1240
三等木结构	2000	$3800-2000 \times 60\%=2600$	1300
土木结构	1800	$3800-1800 \times 60\%=2720$	1360

备注：被征收房屋成新率按每使用 5 年折扣 5% 计算，不足 5 年的按 5 年计算，成新率最低不低于 60%