

福州市马尾区人民政府

福州市马尾区人民政府 拟征地补偿安置方案公告

榕马拟征地安置公告〔2022〕2号

为实施福州市马尾区国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划和城乡规划，根据《中华人民共和国土地管理法》等法律法规的规定，经组织社会稳定性风险评估、土地现状调查，现就（榕教）创意文教用品生产项目拟征地补偿安置方案公告如下：

一、拟征收土地的地块位置、用途、目的

（榕教）创意文教用品生产项目，位于亭江镇长柄村。规划用途为工业及其配套用地。

征收目的：本次征收集体土地用于政府组织实施的成片开发需要用地，符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定。

二、拟征收土地权属、地类、面积

拟征收亭江镇长柄村集体土地 1.8161 公顷。其中：城镇村及工矿用地 1.8161 公顷。

拟征收土地权属单位为长柄村民委员会，未承包到户。

三、补偿标准

根据《福建省人民政府关于全面实行征地区片综合地价的通知》（闽政〔2017〕2号）以及《福州市马尾区人民政府关于调整马尾区征地区片综合地价的通知》（榕马政〔2017〕10号）的规定，土地补偿费和安置补助费按征地区片综合地价乘以地类调整系数计算，长柄村涉及该项目征收土地范围内的征地区片综合地价75万元/公顷。

青苗及地上附着物补偿费补偿标准按照《福建省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》和《马尾区征地地面物补偿指导标准（试行）》（榕马政〔2018〕91号）的有关规定执行。

地面房屋及其他建、构筑物等补偿标准按房屋拆迁补偿有关标准执行。房屋拆迁由马尾区住房和城乡建设局组织实施。

四、安置途径

1.涉及农用地、建设用地、未利用地的按照货币补偿安置方式；涉及上述征收土地范围内的房屋及其他建筑物、构筑物的征收补偿安置方案，详见附件2。

2.本次征地不涉及农业人口，不涉及发放安置补助费、社会保障等方式进行安置。根据《福建省征地补偿和被征地农民社会保障办法》（省政府令第177号）规定，符合《福州市马尾区被征地农民养老保障实施办法〈试行〉》等规定条件的被征地农民，纳入养老保障范围，实行统一管理，统一筹资标准，统一养老保障待遇，由当地镇、社保部门、自然资源主管部门按规定程序办理。

3.被征地农民就业保障按《福州市人民政府关于进一步做好

促进就业工作的通知》（榕政综〔2009〕100号）等规定执行。

五、异议反馈

拟被征地村集体经济组织应按照《村民组织法》的有关规定，组织召开会议，充分征求各权利人意见，并讨论研究决定。拟被征收土地四至范围内的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人，如对征地补偿安置方案如有不同意见，应当在本公告之日起三十日内以书面形式向所在地镇人民政府提出异议或提起听证申请。

六、补偿登记

本公告之日起三十日内，拟被征收土地四至范围内的所有权人、使用权人，应持不动产权属证明材料，到所在地镇人民政府办理补偿登记。

附件：

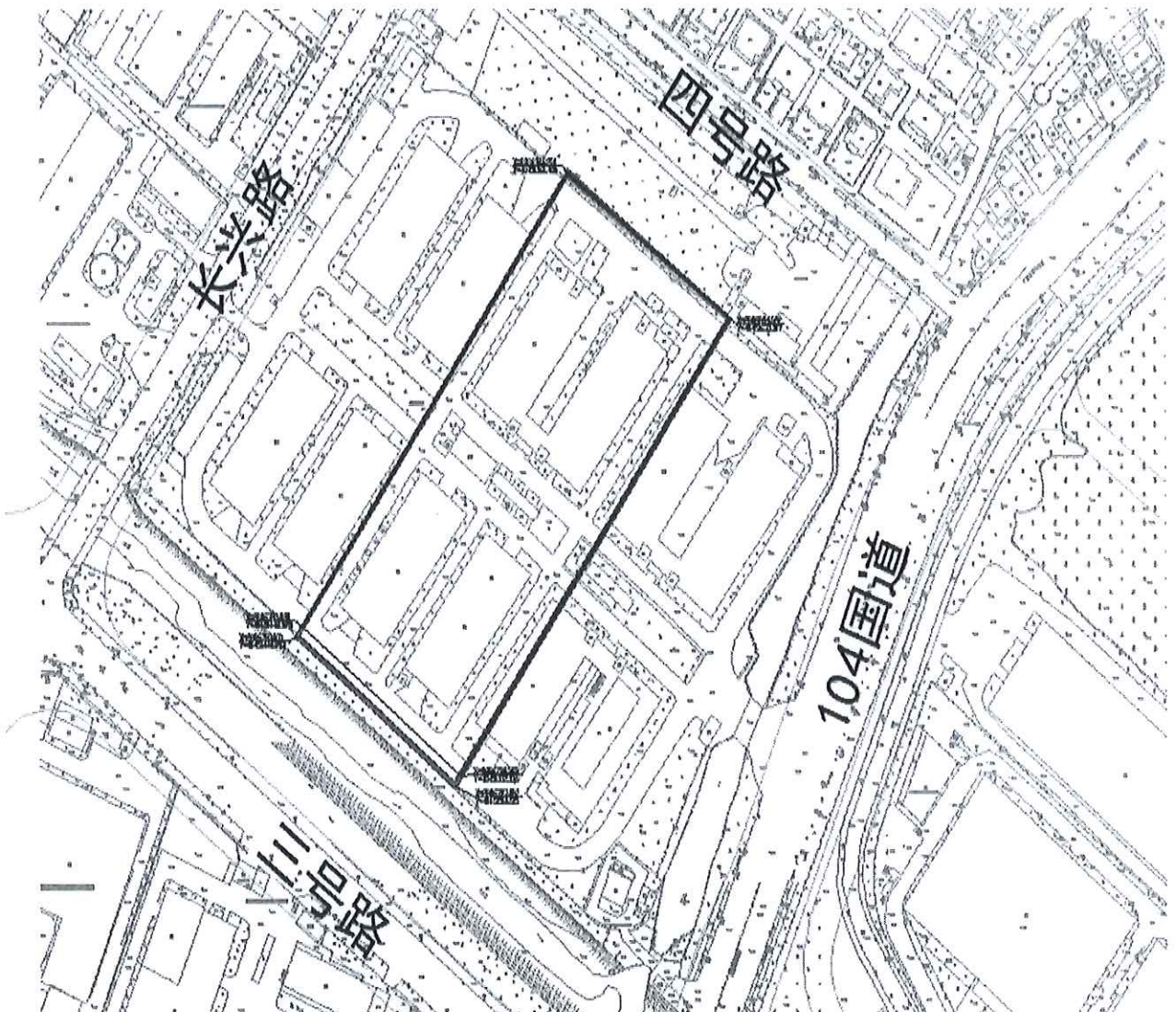
- 1.项目规划选址红线图
- 2.房屋征收补偿安置方案

福州市马尾区人民政府

2022年1月13日

附件 1

(榕教) 创意文教用品生产项目
(合 27.24 亩)



(榕教) 创意文教用品生产项目 集体土地上房屋征收补偿方案

因(榕教)创意文教用品生产项目建设需要,福州市马尾区人民政府决定征收该项目规划红线范围内集体土地上的所有房屋(具体范围以规划红线图为准)。现根据《福州市房屋征收补偿实施细则》(2021年修订版)的相关规定,结合该项目实际情况,制定如下房屋征收补偿安置方案。

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,以不动产权证书(房屋所有权证)或建筑可执照(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。

(二)本地块征收补偿的方式:货币补偿。

二、建筑面积的计算方法

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,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。

三、签约期限

本项目签约期限另行发布。

四、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,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。

(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，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。

(四) 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。

五、计价补偿办法

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。

六、签约期限内签订协议并搬迁的奖励办法

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。

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、搬迁补助办法

非住宅搬迁补助费按确权建筑面积 20 元/m²。搬迁补助费不足 1000 元的按 1000 元计算。

八、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;实行货币补偿的,停产停业期限按照 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。

九、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、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。

4、凡被征收人在签订协议时，应提交产权证件、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。

十一、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。