**福州市台江区人民政府房屋征收决定书**

台政征〔2024〕1号

因福州市省科学器材城及塑胶厂地块配套道路项目建设的需要，现决定征收下列范围内国有土地上的房屋。房屋征收部门应按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的有关规定对被征收人的房屋实施补偿，保护被征收人的合法权益。征收范围内的单位和个人应积极配合做好房屋征收工作。

一、征收范围：福州市省科学器材城及塑胶厂地块配套道路项目(具体范围以红线图为准)。

二、房屋征收部门：福州市台江区住房保障和房产管理局。

三、签约期限：2024年3月25日至2024年3月31日。

四、房屋征收补偿方案：详见附件。

特此决定

附 : 房屋征收补偿方案。

台江区人民政府

2024年3月21日

**福州市台江区人民政府房屋征收公告**

因福州市省科学器材城及塑胶厂地块配套道路项目建设需要，经福州市台江区人民政府台政征〔2024〕1号文件批准，决定对下列范围内国有土地上的房屋实施征收。根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定，现将有关事项公告如下：

一、建设项目：福州市省科学器材城及塑胶厂地块配套道路项目。

二、征收范围：福州市省科学器材城及塑胶厂地块配套道路项目范围内所有房屋 (具体范围以红线图为准)。

三、房屋征收部门：福州市台江区住房保障和房产管理局

电话： 83207220。

四、房屋征收实施单位：福州市台江区房地产征收工程有限公司（办公地址：台江区万科广场S1-2座5层）。

五、房屋征收补偿方案：详见附件。

六、签约期限：2024年3月25日至2024年3月31日。

七、被征收人如不服本房屋征收决定，可在公告发布之日起60日内向上级人民政府申请行政复议，或在六个月内向人民法院提起行政诉讼。

台江区人民政府

2024年3月21日

**福州市省科学器材城及塑胶厂地块配套道路项目**

**国有土地上房屋征收补偿方案**

因福州市省科学器材城及塑胶厂地块配套道路项目建设需要，福州市台江区人民政府决定征收该项目规划红线范围内国有土地上的所有房屋，现根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《中华人民共和国土地管理法》、《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）、《福州市房屋征收补偿实施细则补充规定》、《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）》、《关于调整完善工业企业征收政策的意见》、《关于进一步盘活使用统建和配建安置房源的实施意见》等相关规定，结合本项目的实际情况，现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 (具体以征地红线图为准)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，被征收人应当依据权属证书记载的房屋用途、性质和面积选择货币补偿。

持有建筑许可执照（建设工程规划许可证）未建设的不予补偿。

（二）本地块征收补偿的方式:实行货币补偿。

货币补偿：具有合法产权的被征收人按确认的房屋合法建筑面积实行货币补偿，由被征收人自行解决安置用房。

（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机制**

（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×（住宅区位价+被征收房屋建安综合单价×成新率），同时根据确权建筑面积给予货币奖励1273元/㎡。

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）本项目住宅区位价：16000元/㎡。

（三）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。

（四）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。选择货币补偿并放弃购买安置型商品房（或产权调换）的，公摊补偿面积给予1273元/㎡的货币奖励，但不计房屋建安综合单价。

（五）被征收人在签约期限内签约搬迁的，对被征收的成套单元房可另外给予420元/平方米的成套房基础设施配套费补助，计入被征收房屋补偿价格。

**三、非住宅房屋征收补偿机制**

（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，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。

（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）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。

5.住宅房屋改作营业性店面的，确认的营业性店面补偿面积可合并住宅房屋确权面积购买安置型商品房或产权调换。

（四）整体区位评估方式结算货币补偿金额的补偿计价方式

1.营业性店面

沿鲤鱼巷一层店面营业性用房货币补偿计价方式：货币补偿金额=被征收营业性店面的确权建筑面积×（18781元/㎡+被征收房屋重置价×成新率）。

2.办公用房

办公用房货币补偿计价方式：货币补偿金额=被征收办公用房的确权建筑面积×（9804元/㎡+被征收房屋重置价×成新率）；

3.在签约期限内签约搬迁的，非住宅房屋奖励：

（1）根据确认的合法建筑面积，按以下标准给予搬迁奖励：

沿鲤鱼巷一层店面营业性用房1878元/㎡，办公用房980元/㎡。

1. 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：

沿鲤鱼巷一层店面营业性用房1878元/㎡，办公用房980元/㎡。

1. 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机制**

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：

（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）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。

（六）2012年12月31日后建设的无产权房屋不予补偿。

（七）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。

**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）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）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。

（三）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。

1.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。

2.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。

（四）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。

（五）安置房内部未设隔墙、未配置洁具的，以标准户型为基数，给予80元/平方米的内部隔墙及卫生洁具补助。

（六）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，管道煤气（燃气）补助费3140元/户。

（七）产权、确权住宅房屋旧房补偿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；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。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政办〔2013〕100号文的有关规定执行。

（八）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％。

**七、签约期限**

宣传期：2024年3月21日至2024年3月24日。

签约期：2024年3月25日至2024年3月31日。

**八、超出签约期限搬迁的处理办法**

（一）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。

（二）房屋征收部门与被征收人在本方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，在房屋货币补偿金额到位后，由房屋征收部门报请做出房屋征收决定的人民政府按相关规定作出补偿决定，在补偿决定确定的搬迁期限内仍不搬迁的，由作出补偿决定的人民政府依法向法院申请强制执行。

（三）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《中华人民共和国治安管理处罚法》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**

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）被征收人在签订协议时，应提交房屋产权证件、公房租赁凭证、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。

（五）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、**本方案未明确事项，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。