

附件 2:

朝阳街道路建设项目集体土地上房屋征收补偿方案

朝阳街道路建设项目集体土地征收已经福州市人民政府批准，福州市台江区人民政府也已发布征收土地公告（台征启公告[2021]1号），决定征收该项目规划红线范围内所有集体土地及其地上物。现根据《中华人民共和国土地管理法》《福州市城区集体土地征收房屋补偿若干意见（试行）》《福州市房屋征收补偿实施细则》《福州市房屋征收补偿实施细则补充规定》《福州市人民政府办公厅关于加大住宅房屋征收货币化补偿安置的意见（试行）》《福州市住房保障和房产管理局、福州市财政局关于加大住宅房屋征收货币化补偿安置的实施细则（试行）》《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）》《关于调整完善工业企业征收政策的意见》等相关规定，结合本项目的实际情况，特制定如下房屋征收补偿方案。

一、搬迁补偿对象及方式

（一）凡本建设用地范围内（具体以规划红线图为准）的被搬迁人列入搬迁补偿对象，被搬迁房屋属个人或单位所有的，以房屋所有权证为计户和补偿依据，被搬迁人应当依据房屋所有权证记载的房屋用途、性质和面积选择货币补偿。

（二）本地块搬迁补偿的方式:实行货币补偿。

二、搬迁补偿原则

货币补偿：具有合法产权的被搬迁人按确认的房屋合法建筑面积实行货币补偿；

三、建筑面积的计算方法

私房、单位房：以房屋所有权证记载的建筑面积为准；

其它房屋建筑面积按《建筑面积计算规范》和《福州市房屋面积计算细则》的规定计算。

四、无产权房屋认定补偿办法

对无产权房屋的搬迁补偿原则上以福州市勘测院历年的航拍图（矢量图）为依据，经权利人具结并经村（社区）、镇（街道）确认并公示无异议后，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》生效前个人建设的无产权房屋，按原房屋建筑面积给予补偿安置。村（社区）、镇（街道）出资建设的无产权公建用房，经确认后按原房屋建筑面积给予货币补偿；国有企事业单位出资建设的无产权公建用房，经主管部门确认后按原房屋建筑面积给予货币补偿；

（二）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）》发布前建设的无产权房屋，房屋建造人及其配偶和未成年子女在本市无他处房屋的（商品房、二手房除外），原房屋总建筑面积在 180 m² 以内的房屋建筑面积按 70% 给予补偿安置，属同结构同步建设、总超建面积 60 m² 以内部分的建筑面积按 50% 给予补偿安置；超过以上部分的建筑面积按 20% 给予补偿安置，但确权安置面积不得超过 20 m²，超出部分实行货币补偿。无产权房屋的建造人其户籍必须在搬迁范围所在村（社区），

无产权房屋的认定以户为单位，被搬迁人有多幢房屋（含产权房屋）的应合并计算，配偶及未成年子女禁止分户进行补偿安置；

村（社区）、镇（街道）1984年1月5日至2004年10月26日前出资建设的无产权公建用房，经确认后按原房屋建筑面积的70%给予货币补偿。国有企事业单位出资建设的无产权公建用房，经主管部门确认后按原房屋建筑面积的70%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，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600元/m²的搬迁奖励；

（四）属2006年8月26日至2012年12月31日前建设的无产权房屋，在签约期限内签订协议并搬迁的，可给予不超过300元/m²自行搬迁补助；

（五）私营企业或个人在1984年1月5日至2006年8月26日前向村（社区）、镇（街道）租地建设的无产权房屋，按不同结构的房屋重置价结合成新率给予补助，在签约期限内签订协议并搬迁的，另给予600元/m²的搬迁奖励。

五、工业企业房屋认定补偿办法

（一）企事业单位无产权房屋征收补偿标准调整

1、补偿对象：各类性质的企事业单位无产权房屋。

2、补偿时点：以1984年1月5日颁布实施的《城市规划条例》和2004年10月26日市政府发布的《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）》以及2006年8月26日市政府颁布实施的《关于清理整治违法建

设的通告》为界。

3、补偿标准：

①1984年1月5日前建设的，其建筑面积按100%认定补偿；

②1984年1月5日至2004年10月26日前建设的，其建筑面积按50%认定补偿；

③2004年10月26日至2006年8月26日前建设的，其建筑面积按重置价结合成新认定补偿；

④、2006年8月26日后建设的，其建筑面积不予补偿。

(二) 工业、仓储物流企业办公及生活服务设施用房征收补偿标准的调整

①补偿对象：工业、仓储物流企业被征收的办公及生活服务设施用房。

②补偿时点：以2016年5月1日发布实施的《福州市城市规划管理技术规定》为界，2016年5月1日后由厂房改造为办公及生活服务设施用房的不予认定。

③补偿标准：

1. 项目审批时已明确工业、仓储物流企业办公及生活服务设施用房建筑面积的，按照审批结果认定；

2. 未经有权部门审批批准的工业、仓储物流企业建设的办公及生活服务设施用房和以厂房改造的办公及生活服务设施用房的建筑面积，按照同时期建设的企事业单位无产权房屋标准认定；对2016年5月1日前未经审批将有产权厂房改造为办公及生活服务设施用房的，按照实际改造面积认定。

3. 根据《福州市城市规划管理技术规定》，经审批批准的工业、仓储物流企业办公及生活服务设施用房，其建筑面

积加上未经审批按上述认定的办公及生活服务设施用房面积，不得超过总建筑面积的 15%；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。

六、补偿计价方式

(一) 整体区位评估方式结算货币补偿金额的补偿计价方式：

1、办公用房：

办公用房货币补偿金额=被搬迁房屋的确权建筑面积 × (12563 元/m²+被搬迁房屋重置价 × 成新率)；

2、工业仓储类用房：

工业仓储类用房货币补偿金额=被搬迁工业仓储类用房的确权建筑面积 × (1311 元/m²+被搬迁房屋重置价 × 成新率)；

3、营业性用房

沿小街巷私房营业性用房货币补偿计价方式：货币补偿金额=被搬迁营业性店面的确权建筑面积 × (23013 元/m²+被搬迁房屋重置价 × 成新率)；

4、产权、确权住宅房屋旧房补偿按照榕房〔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按照榕政办〔2013〕100 号文标准执行。被搬迁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；

(二) 按分户评估方式计价补偿

被搬迁人所有的房屋按分户评估方式结算货币补偿金额的，具体计价补偿方式如下：

货币补偿金额按被搬迁房屋的确权建筑面积的市场评

估价格确定；

七、签约期限

正式签约期：2021年5月**日至2021年6月**日

八、签约期限内奖励办法

（一）按整体区位评估价计价补偿的奖励

1、沿小街巷私房营业性用房根据确权的建筑面积给予搬迁奖励 2301 元/m²、货币补偿奖励 2301 元/m²；

2、工业仓储类用房：根据确权的建筑面积给予搬迁奖励 2400 元/m²、货币补偿奖励 1600 元/m²。

3、办公类非住宅：根据确权的建筑面积给予搬迁奖励 1256 元/m²、货币补偿奖励 1256 元/m²

4、办公用房、厂房、仓储性用房等房屋，按面积每平方米给予不超过 100 元的提前搬迁奖励。

（二）按分户评估方式计价补偿的奖励

被搬迁人不同意按整体区位评估价计价，按分户评估价签约搬迁且选择货币补偿的，可给予被搬迁房屋分户评估价 5% 的货币奖励。

九、补助

（一）非住宅搬迁补助费为 20 元/m²。搬迁补助费不足 1000 元的按 1000 元计算；

（二）因搬迁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，被搬迁人停产停业损失补偿期限按照 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/m²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/m²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，依照其与被搬迁人的约定分配停产停业损失补助；

(三) 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，管道煤气补助费 3140 元/户。

十、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) 故意扰乱搬迁工作程序、煽动闹事、妨碍搬迁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。

十一、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搬迁人核对，在核对无误情况下按规定时间及时回执；

(二) 被搬迁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) 被搬迁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；

(四) 被搬迁人在签订协议时，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，并随带夫妻双方身份证及身份证复印件 2 份、户口簿复印件 1 份和印章。

十二、本方案未明确事项，按国务院及省、市的相关法规规定执行。

十三、投诉监督

为确保整个搬迁补偿工作顺利进行，做到“公正、公平、公开”，此次搬迁与补偿活动接受区监委监督，也欢迎被搬迁人参与监督。