

附件 2

江南 CBD 出让地块八项目集体土地上房屋 征收补偿方案

根据市委、市政府城市建设规划总体部署，仓山区人民政府决定对江南 CBD 出让地块八项目规划红线范围内集体土地上房屋进行征收，征收实施单位为福州市仓山区建设房屋征收有限公司。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）》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、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，以房屋所有权证为计户和补偿依据，被征收人应当依据房屋所有权证记载的房屋用途、性质和面积，选择对接购买安置型商品房或产权调换或货币补偿。

（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. 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，实行货币补偿，不能购买安置型商品房或产权调换。

非公益事业房屋的附属物，实行货币补偿，不作对接购买安置型商品房或产权调换。另有规定的除外。

2. 被征收房屋属于以下特殊情形的实行对接购买安置型商品房或产权调换，不作货币补偿：

(1) 被征收房屋的共有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。

二、征收补偿原则

1. 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。

2. 购买安置型商品房（产权调换）：

安置型商品房（产权调换房屋）标准房型为 45 m²、60 m²、75 m²、90 m²、105 m²、120 m²、135 m²，具体安置面积的计算方式可由被征收人从以下两种方式中任选一种：

方式一：根据被征收房屋确权面积的征收补偿总金额（区位补偿、旧房补偿、公摊补偿等相应项目）除以安置型商品房（产权调换房屋）销售均价所得面积就近上靠标准房型；

方式二：根据被征收房屋确权面积加公摊补偿面积（最多不超过 10 平方米）后就近上靠标准房型。

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. 被征收房屋有合法产权的，建筑面积以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。

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、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，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：

1. 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，经所在区人民政府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。

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 平方米以内部分的房屋建筑面积按 70% 给予补偿安置，属同结构同步建设、总超建面积 60 平方米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 平方米，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，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，经所在区人民政府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，经上级主管部门确认后按原房屋建筑面积的70%给予货币补偿。

3. 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/平方米的搬迁奖励。

4. 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150元/平方米自行搬迁补助。

5. 私营企业或外地人在1984年1月5日至2006年8月26日前向村（社区）、镇（街道）租地、占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/平方米的搬迁奖励。

6. 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。

五、营业性店面认定补偿办法

被征收房屋所有权证记载的性质或用途为营业性店面的，可按营业性店面给予货币补偿。

被征收房屋改作营业性店面未经规划部门批准、房产登记机构确认，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（进深按房屋的结构确认，但最多不超过 6 米）非营业性店面改为营业性店面，可按营业性店面给予货币补偿，其它部分的房屋面积按原房用途给予补偿；

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（进深按房屋的结构确认，但最多不超过 6 米）建筑面积的 80% 确认营业性店面建筑面积给予货币补偿，其它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（进深按房屋的结构确认，但最多不超过 6 米）建筑面积的 60% 确认营业性店面建筑面积给予货币补偿，其它部分的房屋面积按原房用途给予补偿。

4. 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。办公用房、仓储用房改店面的，一律实行货币补偿。

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. 住宅用房货币补偿计价方式：

私房住宅补偿计价方式：货币补偿金额=被征收房屋确认的合法建筑面积×（12420 元/m²+被征收房屋建安综合单价×成新率）。

2. 营业性店面货币补偿计价方式：

(1) 沿连江南路私房营业性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×(30667元/m²+被征收房屋重置价×成新率)。

(2) 沿小街巷私房营业性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×(20214元/m²+被征收房屋重置价×成新率)。

3. 工业仓储类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×(1250元/m²+被征收房屋重置价×成新率)。

4. 除店面及工业仓储用房外，其它非住宅房屋可参照住宅区位评估价进行货币补偿，但奖励标准应按非住宅的有关规定执行。

5. 产权、确权住宅房屋旧房补偿参照榕房〔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。

6. 被征收房屋层高超过4米(含4米)的，重置价(或建安综合单价)标准提高20%；被征收房屋层高超过6米(含6米)的，重置价(或建安综合单价)标准提高40%；被征收房屋层高超过8米(含8米)的，重置价(或建安综合单价)标准提高60%。

7. 被征收人选择整体区位方式结算对接购买安置型商品房(产权调换)差价的，差价=实际购买安置型商品房的面积×安置型商品房单价-确认的房屋合法建筑面积×(区位评估价+被征收房屋建安综合单价×成新率)，以上不含层次差价。

(二) 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对接购买安置型商品房（产权调换）差价的，差价=安置型商品房市场评估价-被征收房屋市场评估价。

七、签约期限

签约期：2018年4月16日至2018年6月15日。

八、签约期限内奖励办法

（一）整体区位评估方式

1. 在签约期限内签约搬迁的，住宅房屋奖励：

（1）住宅选择放弃购买安置型商品房的，给予货币奖励5140元/m²。

（2）按住宅确权面积的10%给予公摊补偿，但每户最多不超过10平方米。公摊补偿面积给予区位价，选择购买安置型商品房（或产权调换）的，公摊补偿面积给予奖励1500元/m²；选择放弃购买安置型商品房的，公摊补偿面积给予货币奖励5140元/m²。

（3）房屋结构等级补差优惠，每平方米给予不超过差价款50%的优惠奖励（详见榕房〔2017〕89号附表）。

（4）购买安置型商品房，与被征收房屋等面积（含10%公摊补偿面积）部分或货币补偿款可购买的安置型商品房等面积部分（含公摊补偿面积）给予不计层次系数奖励，此项奖励根据被征收人选择的安置型商品房楼层情况，按每层每平方米不超过50元，在被征收人选房结算时计算。

2. 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：

沿连江南路营业性店面3067元/m²，沿小街巷营业性店面2021元/m²，工业仓储类用房1863元/m²；办公类非住宅2484元/m²。

（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：

沿连江南路营业性店面3067元/m²，沿小街巷营业性店面2021元/m²，工业仓储类用房1242元/m²；办公类非住宅1242元/m²。

3. 2012年12月31日前建造的砖木结构及以上房屋，在签约期限内签约搬迁的，给予每户不超过3万元的提前搬迁奖励。

（二）分户评估方式

被征收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，可给予被征收房屋分户评估价5%的货币奖励。

九、安置型商品房

1. 安置型商品房（产权调换房）地点及销售均价

现房：双湖新城，销售均价15100元/m²；

联建新苑，销售均价16280元/m²；

黄山新城，销售均价14020元/m²；

期房：就地安置，销售均价15420元/m²；

跃进新城，销售均价14800元/m²。

2. 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；若其中一套（处）安置型商品房的面积小于30平方米的，只能实行货币补偿或降低另一套（处）安置型商品房的安置面积。

3. 征收集体土地上的房屋实行购买安置型商品房（或产权调换）的，人均安置面积一般不超过120平方米且户均安置面积一般不超过360平方米，超过上述标准的确权面积实行货币补偿。

4. 安置型商品房（产权调换房屋）内部未设隔墙、未配置洁具的，应以标准户型为基数，给予80元/平方米的内部隔墙及卫生洁具补助。

5. 安置型商品房购房流程及缴款、结算办法

签订用货币补偿款购买安置型商品房协议时，由征收实施单位同步出具购房单。安置型商品房在取得《商品房预售许可证》后选房，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、选房证明与安置型商品房销售单位签订购房合同。

购房款由征收实施单位为被征收人代收代付，在购房合同签订后一个月内汇入安置型商品房开发建设单位指定帐户。经征收实施单位按购房合同约定的安置型商品房面积结算，多余的货币补偿款由征收实施单位支付给被征收人，不足的购房款由被征收人按照合同约定直接支付给安置型商品房销售单位。

就近上靠标准房型购买安置型商品房的面积，按照对应安置型商品房的销售均价计价（未含层次差价）。购房单载明的购房面积与对应实际购买的安置型商品房面积有误差的，以实际签订的安置型商品房购房合同约定的面积为准，按实结算购房款。

十、过渡

1. 住宅房屋选择对接购买安置型商品房或产权调换并自行过渡的，应按确权的住宅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）。过渡费标准为：一至三级地段每月每平方米 15 元、四至六级地段 12 元。（地段等级按照福州市政府发布的现行土地级别执行）。

2. 被征收人购买安置型商品房或产权调换的，过渡费从被征收人签订房屋征收补偿协议并将被征收房屋腾空交房之日起至安置型商品房或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。

3. 对选择货币补偿或购买安置型商品房现房（产权调换现房）的被征收人，给予发放 6 个月过渡费；对选择购买安置型商品房期房（产权调换期房）的被征收人，在正常过渡费发放期限之外，另给予增发 3 个月过渡费。

4. 安置型商品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。在被征收人选房后据实结算。

十一、补助

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. 被征收住宅产权面积小于45平方米且被征收人在本市范围内无其他房屋（含商品房、二手房），在签约期限内搬迁的，经权利人具结并经村（社区）、镇（街道）确认及公示无异议后，按45平方米予以补偿安置，但补足部分不计算旧房补偿费。选择购买安置型商品房（或产权调换）的，补足部分面积给予奖励1500元/m²，选择放弃购买安置型商品房的，补足部分面积给予货币奖励5140元/m²。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。

3. 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。

4. 被征收人在签约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. 因征收非住宅房屋造成停产停业损失的补助标准，根据经营者近3年平均净利润确定，不足3年的以全部生产经营期间平均净利润确定。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。实行货币补偿的，被征收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/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。

6. 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。

十二、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本项目集体土地上房屋征收补偿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、提供安置型商品房、产权调换房屋或周转房的地点和面积后，由土地行政主管部门责令限期交地。逾期仍未交地的，由土地行政主管部门依法向人民法院申请强制执行。

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。

十三、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。

十四、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。

十五、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、区监察局监督，也欢迎被征收人参与监督。