

附件 2:

原金山水厂预留地块收储地项目 集体土地上房屋征收补偿方案

仓山区人民政府已发布原金山水厂预留地块收储地项目土地征收预告，根据金山科创走廊片区项目指挥部工作部署，拟启动上述项目规划红线范围内的集体土地上房屋协商征收工作（具体范围以征收红线图为准），房屋征收实施单位为福州市仓山区欣建房屋征收有限公司。现根据《中华人民共和国土地管理法》《福州市人民政府办公厅关于福州市四城区集体土地房屋征收的实施意见》《福州市房屋征收补偿实施细则（2021 年修订版）》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、征收补偿原则

（一）对象及方式

1、凡本征收范围（具体以征收红线图为准）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、性质和面积选择对接购买安置型商品房或产权调换或货币补偿。持有建筑可执照（建设工程规划许可证）未建设的不予补偿。

2、本项目征收范围内均为非住宅房屋，原则上实行货币补偿。

（二）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、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。

(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。

（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、办公用房

办公用房货币补偿金额=被征收办公用房的确权建筑面积×
(9256元/m²+被征收房屋重置价×成新率)；

2、工业仓储用房

工业仓储用房货币补偿金额=被征收工业仓储用房的确权建筑面积×
(1158元/m²+被征收房屋重置价×成新率)；

3、营业性店面

沿金阵路一层营业性店面货币补偿金额=被征收营业性店面的确权建筑面积×
(21374元/m²+被征收房屋重置价×成新率)；

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：

办公用房 926 元/m²，工业仓储用房 1865 元/m²，沿金阵路一层营业性店面 2137 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：

办公用房 926 元/m²，工业仓储用房 1243 元/m²，沿金阵路一层营业性店面 2137 元/m²。

(五) 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。

三、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。

四、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。

五、其他激励机制

(一)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。

(二)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。

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。

(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。

六、附则

(一)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。

(二)被征收房屋层高超过 4 米(含 4 米)的，重置价标准提高 20%；被征收房屋层高超过 6 米(含 6 米)的，重置价标准提高 40%；被征收房屋层高超过 8 米(含 8 米)的，重置价标准提高 60%。

七、签约期限

签约期：2024 年 1 月 29 日至 2024 年 2 月 4 日。

八、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、征收土地经批准并发布征地公告后，被征收人仍未与征收部门协商达成房屋补偿安置协议的，由区住房保障和房产管理部门提

请区政府对被征收人作出集体土地房屋征收补偿安置决定。被征收人在房屋补偿安置协议约定或集体土地房屋征收补偿安置决定规定的期限内拒不腾房交地的，由区住房保障和房产管理部门提请区政府依法作出责令交出土地决定书，限期要求被征收人腾房交地。

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。

九、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。

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。

十、本征收房屋补偿方案未明确事项，按国务院及省、市的相关法规及规范性文件执行。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。