

福州市长乐区人民政府文件

长政综〔2024〕107号

福州市长乐区人民政府关于 《福州新区柯百户（三营澳）片区城中村改造项目（一区）土地房屋征收补偿方案》的批复

漳港街道办事处：

你街道报来的《福州新区柯百户（三营澳）片区城中村改造项目（一区）土地房屋征收补偿方案》文收悉。经区政府研究，原则同意《福州新区柯百户（三营澳）片区城中村改造项目（一区）土地房屋征收补偿方案》。你街道要按照该补偿方案要求，认真组织开展房屋征收补偿工作。

此复。

福州市长乐区人民政府

2024年7月3日

抄送：区委办、人大办、政协办，区纪委监委、人武部，区住建局、发改局、资源规划局、财政局，区委常委、副区长。

福州市长乐区人民政府办公室

2024年7月3日印发

福州新区柯百户（三营澳）片区城中村改造项目（一区）土地房屋征收补偿方案

为加快推进福州新区柯百户（三营澳）片区城中村改造项目（一区），维护被征收人合法权益，依据《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》，按照《福州市长乐区房屋征收补偿实施细则（2024年修订版）》等规定，制定本方案。

第一部分土地征收补偿实施方案

一、征收土地补偿标准参照《福州市长乐区人民政府关于调整征地区片综合地价标准的通知》（长政规〔2023〕2号）公布的标准执行，征地补偿费 7.1 万元/亩。地上附着物和青苗等补偿标准参照《福州市长乐区征收土地地上附着物和青苗等补偿标准》（长政综〔2024〕3号）公布的标准执行，耕地的青苗补偿费 0.284 万元/亩。征收农用地按 5.6 万元/亩给予留用地货币补偿，用于购买等价值配建的厂房、商业、办公用房等，作为村财。

二、因项目用地规划红线范围内土地征收后，相邻红线外无法再行完整利用的边角地、废残地，面积控制在项目用地征收总面积的 3%以内，可按长乐区征地补偿标准计算补偿，列入征收

成本。

三、工程项目临时用地年租金按征地补偿费的 10% 支付，租金支付年限以实际使用年限计算，不足半年的按半年计，超过半年不足一年的按一年计，并按规定办理临时用地手续。

第二部分房屋征收补偿实施方案

一、房屋征收补偿原则及对象

（一）房屋征收补偿原则、性质认定及补偿办法

房屋征收补偿原则，以及各类房屋、构筑物、宅基地、埕地等面积计算、性质认定与补偿办法，按照《福州市长乐区房屋征收补偿实施细则（2024 年修订版）》（长政办〔2024〕29 号）执行。（见附件 1）

（二）房屋征收补偿对象

凡本征收范围内（具体以规划红线图为准）的被征收人列入征收补偿对象，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）为计户和补偿依据。土地使用证、建设用地规划许可证或建设用地批准书可作为补偿的参照。

二、房屋征收补偿标准

（一）住宅房屋货币补偿

被征收人选择货币补偿的，可按房地合一整体片区评估或分户评估方式结算货币补偿金额。

1. 被征收人选择按房地合一整体片区评估方式结算货币补偿金额的，计算方法为：

货币补偿金额=被征收房屋合法确认面积（包括按征收方案确认面积）×住宅房地合一补偿单价+其他项目补偿金额。

福州新区柯百户（三营澳）片区城中村改造项目（一区）住宅房地合一补偿单价为：5780 元/平方米。

特别说明：本地块住宅房地合一补偿单价是房地合一整体片区评估中以征收范围内占比最多的房屋类型（砖混一等，成新率80%）为主的评估价格，其他类型被征收房屋市场评估价格可依据《被征收房屋重置价标准》结合《被征收房屋成新率评定标准》进行调节确定（下同）。其他项目补偿金额，包含搬迁补助费、临时过渡补助费、困难户搬迁补助、二次装修补偿、附属物补偿等。

2. 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，计算方法为：

货币补偿金额=被征收房屋市场评估价+其他项目补偿金额。

特别说明：被征收房屋市场评估价和其他项目补偿中的附属物及二次装修补偿均由房地产价格评估机构的评估报告确定。

本项目基准地价参照《福州市长乐区 2022 年城镇基准地价》

(长政办规〔2023〕15号)文件,漳港街道三级地住宅基准地价标准 1400 元/平方米。

(二) 住宅房屋产权调换

被征收人选择按房地合一整体片区评估方式结算产权调换差价的,产权调换差价=实际安置房总金额-原房补偿总金额。

特别说明:原房补偿金额=被征收房屋合法确认面积(包括按征收方案确认面积)×住宅房地合一补偿单价+其他项目补偿金额。

被征收人选择分户评估方式结算产权调换差价的,产权调换差价=安置房市场评估价-被征收房屋市场评估价。

选择产权调换方式的,以原房屋确认补偿面积为基础,加上公摊补助面积后就近上靠标准房型进行单元式住宅安置。被征收房屋安置面积=房屋确认补偿面积+按期搬迁奖励的公摊补助面积+就近上靠标准房型安置增加的建筑面积。

若被征收人符合条件可增加住宅安置面积的,则被征收房屋安置面积计算中还应加上增加的住宅安置面积后就近上靠标准房型进行安置。

(三) 办公类非住宅房屋

选择房地合一整体片区评估的,货币补偿金额=被征收非住宅房屋确认面积×办公类非住宅房地合一补偿单价(5180 元/平方米)+其他项目补偿金额

三、签约期限和地点

提前签约期：2024 年 07 月 15 日至 2024 年 08 月 25 日

正式签约期：2024 年 08 月 26 日至 2024 年 09 月 22 日

签约地点：长乐区漳港街道门楼村委会

四、安置房源及对接价

福州新区柯百户（三营澳）片区城中村改造项目（一区）安置房源为海旭天澜，安置户型为 45、60、75、90、105、120、135、150 平方米八种；安置房对接价为 6340 元/平方米。

五、房屋搬迁与过渡期保障机制

搬迁费标准、过渡费发放以及过渡期限等有关规定按照《福州市长乐区房屋征收补偿实施细则（2024 年修订版）》（长政办规〔2024〕29 号）执行。

本项目住宅搬迁费标准为 10 元/平方米·次，非住宅房屋搬迁费标准为 15 元/平方米·次。每户搬迁费不足 500 元/次的按 500 元/次计算。实行期房产权调换的支付两次搬迁费。

本项目过渡费标准为 10 元/平方米·月，被征收房屋确认面积小于 30 平方米的，按 30 平方米计。

正常过渡费的发放期限以被征收人的实际过渡时间为准，即从被征收人签订协议并将被征收房屋腾空交房之日起至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。选择期房产权调换安置方式的被征收人，先预支付 18 个月的过

渡费。选择货币补偿和现房安置的被征收人给予 6 个月过渡费。

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。安置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。

六、奖励与补助

被征收人在签约期限内签约搬迁的，或同意先行拆除房屋的，享受各项按期搬迁奖励，奖励标准按照《福州市长乐区房屋征收补偿实施细则（2024 年修订版）》（长政办〔2024〕29 号）执行，其中：

（一）住宅被征收人选择房地合一整体片区评估价计价，实行产权调换的，给予 560 元/平方米的奖励；公摊补助面积按住宅房地合一补偿单价给予奖励，即 5780 元/平方米。实行货币补偿的，给予按房地合一整体片区评估价的 5% 的货币奖励，即 289 元/平方米。

（二）办公类非住宅房屋被征收人选择房地合一整体片区评估价计价的，给予房地合一整体片区评估价 10% 的搬迁奖励，即 518 元/平方米。

七、房屋签约搬迁程序

（一）由项目征收部门和征收实施单位（或委托有资质的房

产测绘单位)会同街道、村(社区)干部对被征收房屋进行实地测量,将实地丈量的房屋面积、结构等交由被征收人核对,并将核对结果公示无误后,作为确认被征收房屋丈量最终结果的依据。

(二)被征收人在签订协议时,应提交被征收人相关证件(如:房屋所有权证、土地使用证、建筑许可证、公房租赁凭证、工商营业执照、税务登记证明等原件),并随带身份证、户口簿、有委托关系的须提交有效委托证明材料等。

(三)被征收人在搬迁时应向水、电、燃气等相关部门交清费用,属相关部门安装的总表,不得私自拆除、更换,应由相关部门统一拆除。

(四)凡选择房屋产权调换的被征收人,在提前签约期或签约期内签订协议且搬迁封房办理移交手续的,由征收实施单位发给被征收人搬迁顺序号,搬迁顺序号根据被征收人搬迁先后顺序予以发放,同一时限内(7天)签订协议且搬迁的被征收人作为一组批次,即组织抽取选房顺序号,被征收人凭选房顺序号依次选房,不计楼层与朝向差价。超出签约期签订协议且搬迁的不再组织抽取选房顺序号,根据搬迁顺序号的先后顺序确定选房顺序号。抽签时间、地点另行通知。

提示:上述签约及搬迁封房的时间节点,街道办事处及纪检监察部门将派专人进场核实被征收户搬迁封房情况,坚决杜绝假搬迁、假封房,确保公正公平选房。

八、超出签约期限内搬迁的处理办法

(一)项目征收部门和征收实施单位要严格执行本方案中的奖惩办法。凡被征收人超过签约期限搬迁的,不享受以上规定的按期搬迁奖励及优惠政策。

(二)被征收人应在规定的搬迁签约期限内与项目征收部门和征收实施单位达成搬迁征收补偿协议。若在签约期内达不成征收补偿协议的,按照有关法律规定处理,拒不搬迁的,依法向人民法院申请强制执行。

(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、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。

十、解释权与争议解决办法

(一)解释权:本方案由福州新区长乐柯百户片区(城中村)征迁指挥部及漳港街道办事处负责解释。本方案未提及事项按国务院及省、市、长乐区的法规或规范性文件执行。

(二)补偿争议解决办法:依照本方案,征收人与被征收人应在规定的搬迁签约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，按相关规定作出责令交地决定，被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，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。