

东大新村旧屋区改造项目公有住房 征收附属间产权出售实施细则

福建省石油化学工业设计院有限公司(以下简称“我司”)持有的福州市鼓楼区东大路 117 号大院内的住宅配套附属间被纳入东大新村旧屋区改造项目征收范围,为妥善解决历史遗留问题,维护社会和谐稳定,防止国有资产流失,依据相关法规和政策,我司拟对上述被征收范围内附属间进行出售处置,现就我司东大新村旧屋区改造项目公有住房征收附属间产权出售制定以下实施细则。

一、出售原则

附属间出售遵循以下原则:符合《福建省人民政府国有资产监督管理委员会关于转发福建省机关事务管理局<关于印发《福建省直行政事业单位公有住房征收处置若干规定(试行)》的通知>的通知》(闽国资产权〔2018〕126 号)、《福建省机关事务管理局关于公有住房征收处置有关事项的补充通知》(闽机管综〔2024〕64 号)等政府部门文件及参照类似案例,在附属间使用人按规定缴清使用期间租金的前提下,将鼓楼区东大路 117 号大院住宅配套使用的附属间按出售公房产权方式,出售予符合相关规定的附属间使用人,且 1 套住宅只能配售 1 间附属间。

二、租金缴纳标准

附属间租金的缴纳标准依据闽机管综〔2024〕64 号第二、三条执行:

(一) 租金标准按附属间所对应的住宅同期公房租金标准的 50%;

(二) 征收时附属间使用人已取得附属间所对应的住宅产权的。使用起算时点为使用人取得附属间所对应的住宅产权登记之日(能提供依据证明附属间系在住宅产权登记后建成的,按实际建成时点),结束时点为征收之日;

(三) 征收时附属间使用人未取得附属间所对应的住宅产权的。使用起算时点为附属间调配之日,结束时点为征收之日;

(四) 应缴纳租金按照闽机管综〔2024〕64号附表的附属间月租金标准分段累加计算。

三、出售对象及收费标准

出售附属间对象及收回产权补偿款标准依据闽机管综〔2024〕64号第五条执行:

(一) 使用人系附属间所对应的住宅产权人,且为该住宅按房改等优惠政策出售时的购房人,依据闽机管综〔2024〕64号第五条(一)款收回的产权补偿款=(当地城区住宅用地基准地价楼面价 \times 90%+对应住宅房屋重置价 \times 成新率) \times 征收时确认的附属间建筑面积 \times 50%;

(二) 使用人非附属间所对应的住宅房改时的购房人,依据闽机管综〔2024〕64号第五条(二)款收回的产权补偿款=(区位补偿价+对应住宅房屋重置价 \times 成新率) \times 征收时确认的附属间建筑面积 \times 50%。

四、办理程序

（一）提出申请。符合购买配套附属间条件的住宅产权人，向我司提出申请，并按要求提交以下材料：

1. 公有住房产权处置书面申请；
2. 本人身份证明复印件；
3. 住宅产权人为房改人配偶的，需提供结婚证明；
4. 需提供的其他相关材料。

以上材料凡属复印件的，申请人应对其所提供材料的真实性、合法性负法律责任。

（二）审核。申请人提供的材料经我司公房产权处置工作小组审核无误后，将在本公司范围内进行 10 个工作日的公示。

（三）审批。产权处置对象名单经公示无异议后，上报公司党委审批。

（四）缴款。产权处置对象按本实施方案规定与我司结清相关费用后，由公司出具《产权处置单》，住宅产权人持《产权处置单》与征收部门按相关规定签订征收补偿协议。

- 附件：1. 东大路 117 号附属间月租金标准
2. 东大路 117 号附属间售价标准

福建省石油化学工业设计院有限公司

2024 年 10 月 25 日

东大路 117 号附属间月租金标准

序号	时段	月租金标准 (元 /m ²)	说明
1	1997 年 10 月前	0.24	1. 本项目征收之日为 2023 年 8 月 25 日，因此，附属间缴纳租金的结束时点定为 2023 年 8 月 25 日； 2. 月租金不足半个月的，按照半个月收取；超过半个月的，按照一个月收取。
2	1997 年 10 月 -1998 年 9 月	0.48	
3	1998 年 10 月 -1999 年 9 月	0.6	
4	1999 年 10 月 -2000 年 9 月	0.72	
5	2000 年 10 月 -2011 年 7 月	1.08	
6	2011 年 8 月 -2022 年 4 月	2.5	
7	2022 年 5 月起	3	

东大路 117 号附属间售价标准

序号	产权人类型	价格标准	编号	附属间位置	计算公式	单价(元 /m ²)
1	原房改购房人及其配偶	本项目住宅用地基准地价楼面价 ×90%+对应住宅房屋重置价×成新率	A	9#楼、11#楼、18#楼、 24#楼	$6750 \times 90\% + 2300 \times 60\%$	7455
			B	13#楼、14#楼	$6750 \times 90\%$	6075
2	非原房改购房人	本项目区位补偿价+对应住宅房屋重置 价×成新率	C	9#楼、11#楼、18#楼、 24#楼	$16300 + 2300 \times 60\%$	17680
			D	13#楼、14#楼	$16300 + 2700 \times 75\%$	18325
说明	<p>1. 《福州市人民政府办公厅关于印发 2022 年福州市四城区基准地价更新成果的通知》(榕政办〔2023〕14 号)表 7 福州市四城区居住用地基准地价表：一级地段，楼面地价 6750 元 /m²。</p> <p>2. 《东大新村旧屋区改造项目(地块一、地块二)国有土地上房屋征收补偿方案》第二条(4)款：本项目住宅区位价 16300 元 /m²。</p> <p>3. 《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)》(榕房〔2017〕89 号)</p> <p>(1) 被征收房屋建安综合单价：被征收房屋结构等级为二等框架架构，被征收房屋建安综合单价为 2700 元 /m²；被征收房屋结构等级为二等砖混结构，被征收房屋建安综合单价为 2300 元 /m²计算。</p> <p>(2) 成新率：被征收房屋成新率按每使用 5 年折扣 5%计算，不足 5 年的按 5 年计算，成新率最低不低于 60%。</p> <p>4. 《东大新村旧屋区改造项目(地块一、地块二)国有土地上房屋征收补偿方案》第五条(二)款：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。</p>					