

福建省冶金工业设计院有限公司东大新村旧屋区 改造公有住房产权处置实施方案

福建省冶金工业设计院有限公司（以下简称“我司”或“本公司”）根据《福建省国资委关于转发福建省直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）《福建省物价局、福建省财政厅、福建省人民政府机关事务管理局〈关于印发省直单位公有住房出售价格确定办法的通知〉》（闽价服〔2011〕257号）以及《福州市房屋征收补偿实施细则（2021年修订版）》等文件精神，结合我司实际，现制定东大路117号东大新村旧屋区改造公有住房产权处置实施方案。

一、公房产权处置范围

（一）住宅配套使用的产权及无产权附属间，附属间的使用者与住宅的产权人应一致，一套住宅原则上最多申购一个附属间。

（二）20号楼配套的自建房。

（三）25号楼06单元配套的集资扩建房。

（四）公有住房（包括1998年12月1日以前作为住宅分配给本公司在职职工居住使用的办公用房及其他非住宅公房），其租住人为1998年12月1日前参加工作的本公司

在职职工，且其本人及配偶均未曾享受住房保障政策（含未购买公有住房、解困房、公房拆迁安置房、经济适用住房、限价商品住房等，未参加集资建房，未领取公房拆迁货币补偿款，未承租廉租住房、公共租赁住房等，下同）的。

二、公房产权处置条件及价格

（一）住宅配套的附属间的处置价格，分以下几种情况计算：

1. 住宅配套的附属间被征收时，该附属间的使用者和住宅的产权人为本公司职工或其配偶（含原参加房改时的职工及其配偶，下同）的，参照闽价服〔2011〕257号规定的公有住房出售价格，即： $\text{附属间确权面积} \times (\text{当地城区住宅用地基准地价楼面价} \times (1-10\%) + \text{被征收房屋重置价} \times \text{成新率})$ ，向我司缴纳产权补偿款。

2. 符合上述情形，但附属间属于职工集资建设的，可扣除房屋征收部门确定的旧房补偿金部分后，即： $\text{附属间确权面积} \times \text{当地城区住宅用地基准地价楼面价} \times (1-10\%)$ ，向我司缴纳产权补偿款。

3. 住宅配套的附属间被征收时，该附属间的使用者和住宅的产权人为非本公司职工或其配偶的，按照房屋征收部门确定的货币补偿金额（不含搬迁补助和二次装修装修项目补偿费，下同），即： $\text{附属间确权面积} \times (\text{区位评估价} + \text{被征收房屋重置价} \times \text{成新率})$ ，向我司缴纳产权补偿款。

(二) 20 号楼配套的自建房

1994 年公司与员工签订的《20 号楼部分宿舍改造协议》约定，改造资金由住户出资解决，增加的住房面积不计月租，在房改售房时也不计此部分面积，住房若有搬迁时，该面积可有偿转让。现在根据协议精神，对自建房进行有偿转让，产权处置价格，分以下几种情况计算：

1. 住宅的产权人及配套自建房的使用者为本公司职工或其配偶，其本人及配偶均未领取住房补贴，且自建房确权面积+原房改房面积 \leq 控制标准面积的，产权处置款=自建房确权面积 \times 当地城区住宅用地基准地价楼面价 \times （1-10%）。

2. 住宅的产权人及配套自建房的使用者为本公司职工或其配偶，原房改面积未达本人可享受控制标准面积，且其本人及配偶均未领取住房补贴，自建房确权面积+原房改房面积 $>$ 控制标准面积的，产权处置款=控制标准内的自建房确权面积 \times {当地城区住宅用地基准地价楼面价 \times （1-10%）} +超出控制标准外的自建房确权面积 \times 区位评估价。

3. 住宅的产权人及配套自建房的使用者为本公司职工或其配偶，其房改房产权面积已达到本人可享受面积控制标准，或已领取过住房补贴的，产权处置款=自建房确权面积 \times 区位评估价。

4. 住宅的产权人及配套自建房的使用者为非本公司职工或其配偶的，产权处置款=自建房确权面积 \times 区位评估价。

（三）25 号楼扩建集资房

25 号楼西端单身宿舍于 1998 年进行集资改造扩建，扩建总建筑面积 208.5 m²，分配给 106~506 的 5 户职工，每层增加建筑面积 41.7 m²。改造项目根据房改政策按住户 100% 产权应交购房款额进行集资，并得到省机关事务管理局、省发改委批复同意，取得福州市城市规划局的建设工程规划验收意见书。后因施工单位存在资质问题，导致该改造项目无法完成竣工验收，无法将扩建面积的产权并入到 25 号楼 06 单元的产权证中，留下了房改历史遗留问题。

现为解决历史遗留问题，对 25 号楼 06 单元原参加房改职工，拟按照 2000 年房改时的价格标准补缴房改款，其中：面积控制标准内的按照成本价、面积控制标准外的按照市场价（原已享受的住房保障政策合并考虑），并按 2023 年 12 月 31 日的五年期贷款市场报价利率（LPR）单利计算 2001 年至 2023 年期间的利息。在缴清房改款及相应利息后，集资扩建部分产权归原参加房改职工所有。

（四）公有住房

根据《福州市房屋征收补偿实施细则（2021 年修订版）》第二十五条“对于 1998 年 12 月 1 日前将国有直管或国有单位管理的办公用房、厂房等非住宅公房改作住宅并分配给干部职工居住使用，可视同住宅进行补偿安置”。现根据闽国资产权〔2018〕126 号，分别按以下标准出售公有住房（含

作为住宅居住使用的办公用房及其他非住宅公房) 产权:

1. 1998年12月1日前参加工作的本公司在职职工, 其本人及配偶均未曾享受住房保障政策, 且在当地无私有住房的租住户, 参照闽价服〔2011〕257号规定的公有住房出售价格, 即: $\text{控制标准内面积} \times \{ \text{当地城区住宅用地基准地价楼面价} \times (1-10\%) + \text{被征收房屋重置价} \times \text{成新率} \} + (\text{房屋确权面积} - \text{控制标准外面积}) \times (\text{区位评估价} + \text{被征收房屋重置价} \times \text{成新率})$, 向本公司缴纳公有住房产权处置款。

2. 1998年12月1日前参加工作的本公司在职职工, 其本人及配偶均未曾享受住房保障政策, 在当地有私有住房, 且家庭人均住房建筑面积低于当地政府公布的当年廉租住房保障对象的家庭人均住房建筑面积标准的租住户, 参照闽价服〔2011〕257号规定的公有住房出售价格(其中: 参照经济适用住房产权性质估价面积=控制标准面积-当地已有私房面积), 即: $(\text{控制标准内面积} - \text{当地已有私房面积}) \times \{ \text{当地城区住宅用地基准地价楼面价} \times (1-10\%) + \text{被征收房屋重置价} \times \text{成新率} \} + \{ \text{房屋确权面积} - (\text{控制标准内面积} - \text{当地已有私房面积}) \} \times (\text{区位评估价} + \text{被征收房屋重置价} \times \text{成新率})$, 向本公司缴纳公有住房产权处置款。

3. 1998年12月1日前参加工作的本公司在职职工, 其本人及配偶均未曾享受住房保障政策, 在当地有私有住房, 且家庭人均住房建筑面积高于当地政府公布的当年廉租住

房保障对象的家庭人均住房建筑面积标准的租住户，本公司按照房屋征收部门确定的货币补偿金额，收回住宅产权补偿款（不包括征收奖励、补助、过渡费等），即：房屋确权面积×（区位评估价+被征收房屋重置价×成新率）。

上述附属间、集资房和公有住房的面积均以征收部门核定的确权面积为准。

三、不符合上述出售公房产权条件的租住户，但在规定期限内搬迁的，公司可与征收部门协商，将租住户出资部分的二次装修项目补偿费补偿给租住户。拒绝在规定期限内搬迁的，公司与征收部门签订协议后，由征收部门负责搬迁。

四、关于私有住房、家庭成员、家庭人均建筑面积及面积控制标准等有关规定

1. 公有住房产权处置对象本人及配偶，在征收公告发布之日前5年内及征收公告发布之日后，将名下位于当地的私有住房产权转移的，视作在当地有私有住房。

2. 本方案所称家庭人均住房建筑面积，系指家庭成员名下私有住房建筑面积之和除以家庭成员人口数量。家庭成员包括租住户本人、配偶和未成年子女。与租住户在同一户口簿且户籍都在当地的父母或成年子女也可以视为家庭成员。

3. 家庭成员作为共有人拥有私房的，若有注明所占份额，按所占份额乘以私房建筑面积后再根据上一条规定计算家庭人均住房建筑面积；若没有注明所占份额，按该套私房总

建筑面积并根据上一条规定计算家庭人均住房建筑面积。家庭成员在征收公告发布之日前5年内及征收公告发布之日后，将名下位于当地的私有住房产权转移的，该私有住房建筑面积需合并计算家庭人均住房建筑面积。

4. 产权处置款计算公式中的面积控制标准按《关于深化城镇住房制度改革意见的通知》（闽政〔1995〕40号）规定执行，面积控制标准按照职工第一次享受住房保障政策时的职务职称。

五、办理程序

（一）提出申请。符合上述出售公房产权条件的职工，向公司提出申请，并按要求提供资料。

A、住宅配套使用的附属间产权处置对象应提交以下材料：

1. 公有住房产权处置书面申请及承诺书；
2. 本人身份证明复印件；
3. 房屋所有权证复印件；
4. 住宅产权人为本公司职工配偶的，需提供结婚证明；
5. 需提供的其他相关材料。

B、20号楼自建房、25号楼06单元集资扩建房处置对象应提交以下材料：

1. 公有住房产权处置书面申请及承诺书；
2. 本人及其配偶身份证复印件；

3. 合法、有效的婚姻状况证明材料；
4. 本人及配偶单位出具的享受政策性住房（住房补贴）证明；
5. 需提供的其他相关材料。

C、公有住房产权处置对象应提供以下材料：

1. 申请公有住房产权处置申请及承诺书；
2. 本人及其配偶身份证复印件；
3. 合法、有效的婚姻状况证明材料；
4. 本人及配偶单位出具的享受政策性住房（住房补贴）证明；
5. 本人及其配偶不动产信息查询结果（现状和历史）；
6. 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。产权处置对象提供的材料经公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5个工作日的公示。公示期间若有他人对配套附属间、自建房出售对象提出异议或住宅产权变更时，房屋买卖合同中已明确约定不包含附属间和自建房的，该附属间或自建房由本公司收回。

（三）审批。产权处置方案及产权处置对象名单经公示无异议后，上报主管部门审批。

（四）缴款。产权处置对象按本实施方案规定与公司结

清相关费用后，由公司出具《产权处置单》，住户持《产权处置单》与征收部门按相关规定签订征收补偿协议。

六、本实施方案需经上级主管部门批准后实施。

七、本实施方案的解释权归公司所有。

福建省冶金工业设计院有限公司

2023年12月25日

