

福鼎市人民政府办公室文件

鼎政办规〔2023〕5号

福鼎市人民政府办公室关于 印发福鼎市主城区国有土地上房屋征收 补偿标准指导意见的通知

桐山、桐城、山前街道办事处，市直有关单位：

经市委、市政府研究同意，现将《福鼎市主城区国有土地上房屋征收补偿标准指导意见》印发给你们，请认真贯彻执行。



(此件主动公开)

福鼎市主城区国有土地上房屋征收 补偿标准指导意见

为统一和平衡我市主城区国有土地上房屋征收标准，规范征收补偿工作，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）、《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》（省政府令第 138 号）、《福建省人民政府办公室关于巩固拓展经济向好势头的一揽子政策措施的通知》（闽政办〔2023〕8 号）等相关法律法规政策的规定，结合我市实际情况，制定本指导意见。

第一条 适用范围

（一）为满足公共利益需要，对符合国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《条例》）第八条规定情形，确需征收我市主城区国有土地上房屋的，应参照本指导意见制定具体项目征收补偿安置方案，并按照有关法律法规规定执行。

（二）主城区以《福鼎市城市总体规划》（2016-2030）划定范围为准，并限于桐山、桐城、山前三个街道辖区范围内。

第二条 补偿安置方式

实行货币补偿、产权调换、货币补偿与产权调换相结合、房票安置等四种方式。具体补偿办法如下：

（一）货币补偿方式：具有合法产权（含经认定视同合法产权）的被征收房屋，经由具有相应资质的房地产价格评估机构根据住建部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）评估确定价值后给予货币补偿（下同）。

(二) 产权调换方式: 具有合法产权的被征收房屋与安置房屋原则上按等面积置换, 并根据安置房建安造价和被征收房屋重置价结合成新率 (由房地产价格评估机构按附件 1、附件 2 标准评估) 进行差价互补, 具体按本指导意见有关规定执行。

(三) 货币补偿与产权调换相结合方式: 由被征收人根据具有合法产权的被征收房屋总建筑面积, 先进行货币补偿面积和产权调换面积划分, 然后分别按货币补偿方式和产权调换方式补偿安置。

(四) 房票安置方式: 被征收人意向自行购置政府商定商品房的, 由征收人按照产权调换政策, 比照货币补偿, 将相应的安置补偿权益货币量化以房票形式核发给被征收人, 由被征收人用房票自行购买政府商定商品房的房屋安置行为。该安置方式实施的相关规定另行制定。

(五) 住宅性质以外, 有合法产权的其他建筑物、构筑物 (如厂房、学校、仓库、宗教场所、电力设施、水利设施、自来水设施、通信基站、杂物间、附属间等) 均采取货币补偿方式, 由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定价值后给予补偿。

(六) 被征收房屋存在产权纠纷、权属不清或产权人下落不明等情形的, 由征收人依据《条例》的有关规定, 按照具体房屋征收项目实际情况自行确定补偿方式, 最终以经审批的具体项目征收补偿安置方案为准。

第三条 合法产权认定

(一) 被征收房屋持有现行有效的《土地使用权证》和《房屋所有权证》或《房屋所有权证》的; 已办理《不动产权证》并应载明房屋建筑面积的。

(二)被征收房屋持有经有权机关出具的用地、建设许可手续的。

(三)被征收房屋属于祖遗旧房屋，持有 1952 年土改时由县人民政府颁发的土地、房屋所有权证或当时财政部门出具的有关契据证明的。

(四)被征收房屋在 1987 年《中华人民共和国土地管理法》实施前建设，土地来源清晰，符合当时建房申请条件的。

(五)被征收房屋在 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》实施前建设，土地来源合法，且不违反城市总体规划要求的。

(六)被征收房屋持有法院判决及生效证明，但未办理确权登记的。

(七)被征收房屋在 2005 年 4 月 30 日福鼎市人民政府《关于专项治理非法占地严厉打击违章建设的通告》(鼎政办〔2005〕1 号)文件发布前，有向市直有关部门申请建房所缴纳的财政性票据规费等原始证明材料为依据的，由所在街道办事处实地调查，并经市两违办会同市自然资源、住建部门审核公示后认定。

(八)如确系历史遗留等特殊原因无法提供被征收房屋产权依据的，由所在地村(居、社区)出具权属来源及建设时间证明，经公示无异议后报市城改指挥部研究后，由主管部门依法认定。

(九)被征收房屋设有抵押权的，抵押人应提供抵押人与抵押权人达成抵押物处理意见的书面协议，其债权、债务由抵押双方当事人按协议自行协商解决；被征收房屋存在租赁情况的，由出租人(产权人)与承租人按租赁协议协商解决；被征收房屋存在查封情况的，应提供司法机关查封的书面处理意见。

第四条 房屋测量及面积认定

(一) 面积测量

1. 产权清晰的被征收房屋（含建筑物、构筑物），以产权证登记面积为准，不再进行测量；产权不清晰的被征收房屋（含建筑物、构筑物）的面积测量，由具有相应资质的房地产测绘单位，依据国家标准《房产测量规范》GB-T17986-2000 的规定据实测量。

2. 计算建筑面积的房屋，平均层高均在 2.2 米以上（含 2.2 米），按 100% 计算建筑面积。平均层高在 1.6—2.2 米（含 1.6 米，不含 2.2 米）的房屋，按减半计算建筑面积；平均层高低于 1.6 米（不含 1.6 米）的房屋，不计算建筑面积。

(二) 产权清晰房屋

1. 被征收房屋产权清晰明确的，按产权证登记面积予以补偿安置。

2. 被征收房屋主体建筑占地以外的空埕空地，产权明确的，经评估后按货币方式予以补偿；无土地使用权证的空埕空地，现状为屋内天井、围墙内空埕，经评估后按货币方式予以补偿。

(三) 产权不齐全房屋（未经产权登记房屋）的认定和处理

1. 符合本指导意见第三条第二款至第八款规定的被征收房屋，按期签订房屋征收补偿协议，完成搬迁、移交，并补交相关费用后，经公示无异议的，视同合法产权给予补偿安置。

2. 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》生效后至 2005 年 4 月 30 日《关于专项治理非法占地严厉打击违章建设的通告》（鼎政办〔2005〕1 号）文件发布前的被征收房屋，土地来源合法，按期签订房屋征收补偿协议，完成搬迁、移交，并

补交相关费用，经公示无异议后，其主体建筑在三层以内（含三层）的，视同合法产权给予补偿安置；超过三层的部分，其建筑面积仅按重置价结合成新率给予货币补助，不享受其他补偿安置。

3. 2005年4月30日《关于专项治理非法占地严厉打击违章建设的通告》（鼎政办〔2005〕1号）文件发布后，属非法占地、违法建设的房屋不予补偿安置。

4. 因台风、暴雨、火灾等受灾损坏后尚未改建翻建的倒塌房，房屋所有人接受灾前原房屋认定面积，确定征收补偿面积，并按补偿面积补缴安置房建安造价；房屋受灾损坏已改建的，接受灾前原房屋认定面积，确定征收补偿面积，并按本意见第二条第二款规定补缴差价，超出原房屋的建筑面积，根据其改建时间，按本条款第二点规定认定处理。

（四）营业性用房面积认定

1. 手续完整的营业性用房

持有现行有效的《房屋所有权证》或《不动产权证书》载明房屋用途为店铺的，按登记店铺面积的100%认定营业性用房面积，由被征收人自行选择货币补偿、房票安置或产权调换等方式。

2. 手续不完整的营业性用房

手续不完整的营业性用房由征收人结合被征收对象实际情况自行认定，经评估后确定补偿金额，采取货币或房票方式补偿，具体以经审批的项目房屋征收补偿安置方案为准。

第五条 户籍认定

户籍户数认定以公安部门在房屋征收公告发布前登记的户籍户数为准，在房屋征收公告发布后变更的户籍户数无效。夫妻

应合为一户安置。

第六条 评估机构选择

(一)被征收人同意按经审批的征收补偿方案确定的被征收房屋整体评估单价进行补偿安置,则在市政府作出征收决定后不再就被征收房屋进行分户评估。

(二)若被征收人不同意按经审批的征收补偿方案确定的被征收房屋整体评估单价或经协商达不成房屋征收补偿协议,需要市政府作出房屋征收补偿决定的,则被征收房屋补偿价值以市政府作出房屋征收补偿决定之日为估价时点,由房地产价格评估机构按《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《国有土地上房屋征收评估办法》的规定进行分户评估确定。

(三)房地产分户评估机构由房屋征收部门根据宁德市国资委入库全部名单、基本信息向征收范围内的被征收人公布,并要求在市政府作出征收决定之日起5日内自行协商选定。协商不成的,可以将50%以上被征收人选定的房地产评估机构视为多数人意见确定为评估机构。被征收人就分户评估机构的选定在市政府作出征收决定之日起10日内无法形成多数意见的,由征收部门牵头,征收实施单位具体负责,邀请被征收人代表、纪检监察机关代表、人大代表、政协委员、乡镇(街道)、村(居、社区)等组织代表通过公开摇号的方式随机确定。征收实施单位应当在公开摇号5日前在征收范围内发布公开摇号选择评估机构公告,公布摇号时间、地点以及房地产评估机构名录库。

(四)被征收人或者征收部门、征收实施单位对被征收房屋评估结果有异议的,可以自收到估价报告之日起10日内向房地产评估机构提出书面申请复核。评估机构自收到书面复核申请之

日起 10 日内对评估结果进行复核并出具复核意见。当事人对复核意见仍有异议的，可以自收到复核意见之日起 10 日内向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。确有必要时可另行自选评估机构，费用自行承担。

第七条 签约期限

签订房屋征收补偿协议期限原则上应在作出房屋征收决定之日起 90 天内完成，最长不得超过 180 天，具体以经审批的项目征收补偿安置方案确定的期限为准。

第八条 搬迁期限

被征收人应在签订房屋征收补偿协议之日起 30 天内完成搬迁并向征收实施单位全面移交被征收房屋，具体以经审批的项目征收补偿安置方案确定的期限为准。

第九条 搬迁费、临时安置费、停产停业补助

（一）搬迁费。搬迁费按合法建筑面积 8 元/m²/次的标准发放，其中营业性用房 12 元/m²/次。搬迁费不足 500 元的按 500 元计算。被征收人选择产权调换的发放两次搬迁费，选择货币补偿的发放一次搬迁费。

（二）临时安置费。临时安置费按合法建筑面积 8 元/m²/月的标准发放。临时安置费不足 500 元的按 500 元计算。被征收人选择产权调换的，临时安置费自向征收实施单位全面移交被征收房屋之日起至交付安置房之日止计算，每次发放 12 个月。安置房交付后再给予发放 3 个月的临时安置费。非被征收人的原因，超过 36 个月未能交付安置房的，自逾期之日起按双倍发放临时安置费，每次发放 6 个月，直至交付安置房之日止。被征收人选择货币补偿或现房产权调换的，一次性发放六个月临时安置费。

(三) 停产停业补助。经认定属于营业性用房的建筑面积，给予 20 元/m²/月的停产停业补助，一次性发放 6 个月，不再发放临时过渡费。

(四)被征收人自行过渡存在困难的，由征收实施单位提供合适房源作为被征收人的过渡房。已提供过渡房的，过渡房与被征收房屋建筑等面积部分不再发放临时安置费。

(五)本指导意见规定的搬迁费、临时安置费应按被征收房屋的原有面积为标准发放，其中倒塌房未新建改建的，不予发放搬迁费和临时安置费。

第十条 产权调换方式实施标准

(一) 被征收房屋建筑面积不足 30 m² (不含) 的，实行货币补偿，不予提供安置房。

(二) 被征收房屋建筑面积不足 30 m² (不含)，且人均住房面积小于 20 m²，又无其他房屋的困难户，按住房最低保障标准给予安置。

(三) 按照签订的房屋征收补偿协议完成搬迁，并根据向征收实施单位全面移交被征收房屋的先后顺序，发放安置房选房顺序卡，依序选择安置房。

(四) 每户安置房面积超出产权调换面积在 10 m² 以内 (含) 的部分，按建安价购买；每户安置房面积超出产权调换面积在 10 m² (不含) 至 20 m² (含) 的部分，按成本价购买。

(五) 被征收人应在最靠近产权调换面积范围内选择安置房，每户安置房面积原则上不得超过产权调换面积 20 m²，超出 20 m² 部分按安置房市场价购买。

(六) 安置房面积少于被征收房屋面积的部分，按照安置房

市场价的 80%补偿给被征收人。

(七) 产权调换的房屋应当符合国家和本省的房屋设计标准，水、电等配套设施齐全，经验收合格后方可交付使用。被征收人选择产权调换的，给予被征收人初装修补偿，补偿标准按 300 元/m²计算。

第十一条 奖励政策

(一) 产权合法的房屋，原房屋主体经认定属总一层的住宅，按认定面积的 1:2 计算补偿面积；原总二层的住宅，按认定面积的 1:1.25 计算补偿面积；属于总三层及以上的按 1:1 计算补偿面积。原总一层、总二层房屋，补偿面积超出原房面积的部分应补缴安置房建安造价。

(二) 被征收人在规定的期限内签订房屋征收补偿协议，完成搬迁，并向征收实施单位全面移交被征收房屋的，给予合法建筑面积 500 元/m²的奖励。被征收人选择货币补偿的，再给予合法建筑面积 500 元/m²的奖励。

(三) 被征收人在协议规定的房屋腾空、搬迁、拆除期限内搬迁结束的，每户给予奖励 1 万元。

(四) 特困户、低保户、孤寡老人在规定的期限内签订房屋征收补偿协议，完成搬迁，并向征收实施单位全面移交被征收房屋的，由村（居、社区）出具证明，公示无异议后，经征收部门、征收实施单位确认，给予 10000 元/户的困难补助。

(五) 安置房的水、电、网络、通讯、电视的移户、开户、安装费用，由房屋征收实施单位承担。若被征收房屋无以上开户项目的，则由被征收人自行承担。

(六) 安置房面积所应缴纳的税费，按相关规定执行，由被

征收人自行缴纳。

(七)未能在规定的期限内签订房屋征收补偿协议，完成搬迁并向征收实施单位全面移交被征收房屋的，不予奖励。

(八)被实施非诉执行、强制执行和法院裁定准予先予执行的房屋，被征收人不享受本方案规定的所有奖励政策。

第十二条 法律责任

(一)房屋征收实施单位与被征收人在本方案规定的期限内达不成房屋征收补偿协议，经书面通知最后一次协商，或者被征收房屋所有权人不明确的，在完成分户评估程序后由征收实施单位书面申请，征收部门审核相关要件程序齐全后，报请福鼎市人民政府作出房屋征收补偿决定。被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在房屋征收补偿决定规定的期限内又不履行搬迁义务的，依法申请人民法院强制执行。

(二)安置房符合回迁条件，在发布安置房选房公告并经征收实施单位通知被征收人选房后，被征收人在规定时间内拒不到场参加选房的，其安置房选择顺序卡序号取消，征收部门和征收实施单位不承担逾期责任，并不再发放临时安置费。

(三)市人民政府、征收部门、征收实施单位、街道(村、社区)以及其他相关部门的工作人员在房屋征收补偿工作中不履行本方案规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任，对直接负责的主管人员和其他直接责任人，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

(四)故意采取隐瞒、欺骗等方式，造成损失的，或故意扰乱房屋征收工作秩序，煽动闹事，妨碍征收工作人员正常工作的，

依法追究有关责任。

第十三条 附则

（一）法律、法规、规章对征收文物古迹、华侨房屋、历史文化保护区内的建筑物等另有规定的，依照有关规定执行。

（二）本指导意见实施前已经市委市政府相关会议议定的涉及国有土地上房屋征收补偿事项仍按原议定内容妥善处理执行。

（三）本指导意见有效期三年，自印发之日起执行。执行期间如遇法律法规修订或上级政策调整，遵照新规定执行。

（四）本指导意见由市城改办和住房和城乡建设局共同负责解释。

- 附件：1. 房屋征收建安造价补偿标准；
2. 房屋征收成新率评定标准。

附件 1

房屋征收建安造价补偿标准

结构类型	等级	结构	楼地面、顶棚、墙面装修	门窗	设备	用途	重置价格 (元/m ²)
框架结构	一	砼独立基础，砼地圈梁，砼矩形柱，内外均为实心砖墙，砼有梁板，屋面为 SBS 防水卷材，架空隔热层，层高 3.00 米。	水泥砂浆楼地面，内墙为水泥砂浆面层、涂料，外墙水泥砂浆拉毛，砼天棚水泥砂面层、涂料，卫生间塑料扣板，不锈钢扶手。	胶合板门，进户拼板门木玻璃窗，全部油漆。	暗设线路，水卫、电照齐全。	住宅	1574
砖混结构	一	240 厚实心砖墙，砼地圈梁，砼构造柱，干砌整毛石条形基础，砼圈过梁，砼有梁板，屋面为 SBS 防水卷材，架空隔热层，层高 3.00 米。	水泥砂浆楼地面，内墙为水泥砂浆面层、涂料，外墙水泥砂浆拉毛，砼天棚水泥砂面层、涂料，卫生间塑料扣板，不锈钢扶手。	胶合板门，进户拼板门木玻璃窗，全部油漆。	暗设线路，水卫、电照齐全。	住宅	1481
	二	180 厚实心砖墙，砼地圈梁，砼构造柱，干砌整毛石条形基础，砼圈过梁，砼有梁板，屋面为 SBS 防水卷材，架空隔热层，层高 3.00 米。	水泥砂浆楼地面，内墙为水泥砂浆面层、涂料，外墙水泥砂浆拉毛，砼天棚水泥砂面层、涂料，卫生间塑料扣板，梯形钢扶手。	胶合板门，进户拼板门木玻璃窗，全部油漆。	暗设线路，水卫、电照基本齐全。		1371
	三	120 厚实心砖墙，砼地圈梁，砼构造柱，干砌整毛石条形基础，砼圈过梁，砼有梁板，屋面为 SBS 防水卷材，架空隔热层，层高 3.00 米。	水泥砂浆楼地面，内墙为水泥砂浆面层、涂料，外墙水泥砂浆拉毛，砼天棚水泥砂面层、涂料，卫生间塑料扣板，梯形钢扶手。	胶合板门，进户拼板门木玻璃窗，全部油漆。	明设线路，水卫、电照基本齐全。		1180
砖木结构	一	240 厚实心砖墙，干砌整毛石基础，砼圈过梁，普通人字形屋架，木瓦屋面，木基层，木楼盖，层高 3.00 米。	杉木楼板，水泥砂浆地面，薄板吊顶，内墙水泥砂浆面层、涂料，外水泥砂浆拉毛，梯木扶手。	胶合板门，木玻璃窗，全部油漆。	明线照明、给水。	住宅	907

结构类型	等级	结构	楼地面、顶棚、墙面装修	门窗	设备	用途	重置价格 (元/m ²)
砖木结构	二	山墙180厚实心砖墙,干砌墙整毛石基础,木瓦屋面,木基层,木楼盖,山墙搁檩,层高3.00米。	杉木楼板,水泥砂浆地面,薄板吊顶,内墙水泥砂浆面层、涂料,外水泥砂拉毛,梯木扶手。	胶合板门,木玻璃窗,全部油漆。	明线照明、给水。		846
	三	山墙120厚实心砖墙,干砌墙整毛石基础,木瓦屋面,木基层,木楼盖,山墙搁檩,层高3.00米。	杉木楼板,水泥砂浆地面,薄板吊顶,内墙水泥砂浆面层、涂料,外水泥砂拉毛,梯木扶手。	胶合板门,木玻璃窗,全部油漆。	明线照明、给水。		707
木结构	一	旧式(七落柱)排架扇,中柱梢径29—32cm,木瓦屋面,木基层,条石架共柱基,镶板壁部分抹灰假墙,层高2.80米。	优质木地板,厅堂水泥砂浆或三合土地面(前后廊石板),薄板吊顶,柴泥麻筋灰粉刷。	带花格镶板门,玻璃窗。	给水电照。	住宅	849
	二	旧式(五或七落柱)排架扇,中柱梢径24—28cm,木瓦屋面,木基层,条石架共柱基,镶板壁部分抹灰假墙,层高2.80米。	木地板,厅堂水泥砂浆或三合土地面(前后廊石板),部分薄板吊顶,柴泥麻筋灰粉刷。	旧式板门扇,玻璃窗。	给水电照。		784
	三	旧式(五落柱)排架扇,中柱梢径19—23cm,木瓦屋面,木基层,礲石柱基,镶板壁部分抹灰假墙,层高2.80米。	木地板,厅堂水泥砂浆或三合土地面(前后廊石板),柴泥麻筋灰粉刷。	旧式板门扇,玻璃窗。	给水电照。		723
土木结构	/	夯土(或土坯)墙承重,乱毛石基础,木瓦层面,木基层,山墙搁檩,层高2.80米。	水泥砂浆地面,柴泥麻筋灰粉刷。	板门窗,固定玻璃窗。	电照。	住宅	678

附件 2

房屋征收成新率评定标准

房屋标准	成新率	基本评定标准
完好房	100%—95%	结构构件完好，装修和设备完好、齐全完整，管道畅通，现状良好，使用正常或虽个别分项有轻微损坏，但一般经过小修就能修复。
基本完好房	95%—85%	结构基本完好，少量构部件有轻微损坏、装修基本完好，油漆缺乏保养，设备、管道现状基本良好，能正常使用或经过一般性的维修能恢复的。
一般损坏房	85%—75%	结构一般性破坏，部分构件有损坏或变形、屋面局部漏雨，装修局部有破损，油漆老化，设备、管道不够畅通，水卫、电照管线、器具和零件有部分老化、损坏或残缺，需要进行中修或局部大修更换部分部件。
严重损坏房	75%—50%	房屋年久失修，结构有明显变形或损坏，屋面严重漏雨，装修严重变形、破损，油漆老化见底，设备陈旧不齐全，管道严重堵塞。水卫、电照管线、器具和零部件残缺及严重损坏，要进行大修或翻建、改建。
危险房	40%	承重构件已属危险构件，结构丧失稳定及承载能力，随时有倒塌可能，不能确保住用安全。

市直有关单位：市自然资源局、住建局、城管局、行管委。

抄送：市各套班子办公室，市法院、检察院，太姥山管委会，福鼎工业园区管委会。

福鼎市人民政府办公室

2023年8月23日印发
