附件

三明市区国有土地上房屋征收补偿实施细则

（征求意见稿）

第一章　总 则

**第一条**为规范三明市区国有土地上房屋征收与补偿工作，保障被征收房屋所有权人（以下简称被征收人）的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）《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）《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）《福建省国有土地上房屋征收评估鉴定管理办法》（闽建〔2023〕17号）等有关法律法规和政策，结合三明市区实际，特制定本细则。

**第二条**本细则适用于三明市三元区辖区范围内国有土地上房屋征收与补偿工作。

**第三条**三明市区国有土地上房屋征收与补偿工作实行属地负责制。区政府为征收主体，负责本行政区域内的国有土地上房屋征收与补偿工作，区政府确定的房屋征收部门负责组织实施。

**第四条**区政府作出房屋征收决定前，应当由本级人民政府确定的部门或者委托专门机构，通过征求人大代表、政协委员及群众意见、专家评议和职能部门论证相结合的办法，对社会稳定风险进行预测和评估，并出具社会稳定风险评估报告。

区政府根据社会稳定风险评估报告，决定是否作出房屋征收决定。房屋征收决定涉及被征收人户数在100户以上（含100户）的，应经区政府常务会议讨论决定。

**第五条**房屋征收范围确定后，由房屋征收部门委托依法选定的房地产价格评估机构对征收范围内的被征收房屋进行整体评估，确定协商补偿单价。

**第六条**因旧城区改建需要征收房屋，50%以上被征收人认为征收补偿方案不符合规定的，房屋征收部门应组织由被征收人和公众代表参加听证会，并根据听证会情况修改方案。参加听证会的公众代表可包括被征收房屋所在地街道（乡、镇）组织代表、人大代表或者政协委员、法律工作者等。

第二章　建筑面积计算和房屋用途性质认定

**第七条**被征收房屋原则上以不动产权属证书为计户和补偿依据，被征收人以不动产权属证书记载的有效面积、用途、性质选择产权调换或货币补偿。被征收人选择产权调换的,安置房与被征收房屋（确认的有效建筑面积+公摊补偿面积）等面积部分的产权性质一致。

被征收房屋存在下列情形的，原则上实行产权调换，不作货币补偿：

　　（一）共有人对补偿方式的选择达不成一致意见的；

　　（二）房屋产权有纠纷、权属不清或产权人下落不明的；

（三）抵押权人和抵押人未重新设立抵押权或抵押人未清偿债务的，但被征收房屋已进入法院执行阶段的除外。

因历史原因造成房屋确权面积小于30平方米且被征收人在本市有其他住房的，鼓励货币补偿。非公益事业房屋的附属物，实行货币补偿。

**第八条**为解决历史遗留问题,涉及征收红线范围内无产权房屋的认定,原则上以1983年底北京市测绘处测绘的三明市区1:1000地形图、正射影像图、航拍图（矢量图）等为依据，经权利人具结，村（社区）、镇（街道）确认并公示无异议后，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》生效前个人建设的无产权房屋，村（社区）、镇（街道）出资建设的无产权公建用房，国有企事业单位出资建设的无产权公建用房，按原房屋建筑面积给予补偿安置。

（二）属1984年1月5日国务院《城市规划条例》生效后至1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》生效前建设的无产权住宅房屋，按三层（含三层）以内的房屋建筑面积70%认定有效面积；属1990年4月1日至2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》生效前建设的无产权住宅房屋，按三层（含三层）以内的房屋建筑面积50%认定有效面积；属2008年1月1日至2011年10月20日《三明市人民政府办公室关于印发三明市区违法建房专项整治工作方案的通知》（明政办〔2011〕172号）发布前建设的无产权住宅房屋，按三层（含三层）以内的房屋建筑面积30%认定有效面积。

（三）属1984年1月5日至2011年10月20日期间建设的无产权非住宅房屋，经公示确认如未影响城市规划，且被征收人主动配合征收并在规定期限内达成协议搬迁完毕交付房屋的，按被征收房屋重置价结合成新率进行补偿。

（四）属2011年10月20日至2014年1月1日“两违”综合治理专项行动启动前建设的无产权房屋，一律不予认定有效面积，在签约期限内签订协议并搬迁交房的，给予适当工料补贴。

**第九条**属2014年1月1日“两违”综合治理专项行动启动后擅自抢建的违章建构筑物，或本细则实施前已经行政执法部门处理的违章建筑，一律不予认定有效面积，且不论年限，均不予补偿。

第三章　住宅房屋征收补偿

**第十条**住宅房屋被征收人选择货币补偿并按整体评估方式结算货币补偿金额的，货币补偿金额=确认的房屋有效建筑面积×协商补偿单价。被征收房屋土地性质为划拨的，货币补偿金额应扣除相应土地出让金。

被征收人不同意按整体评估方式结算的，被征收房屋货币补偿金额按照市场评估确定，但不再享受提前搬迁奖励和过渡费补助。

**第十一条**住宅房屋被征收人选择产权调换并按整体评估方式结算差价的，差价（不含楼层调节系数）=安置房面积×安置房单价－（确认的房屋有效建筑面积＋公摊补偿面积）×协商补偿单价。在签约期限内签约搬迁的，安置面积与被征收房屋确认的有效建筑面积相等部分，按被征收房屋建安综合单价结合成新率与安置房建安综合单价之差给予不超过差价款50%的优惠奖励。

被征收人不同意按整体评估方式结算的，产权调换差价=安置房市场评估价-被征收房屋市场评估价，并不再享受提前搬迁奖励、新房装修补助、补差优惠奖励。

**第十二条**住宅房屋被征收人选择产权调换，且在签约期限内签约搬迁的，按住宅房屋确认的有效建筑面积的10%给予公摊补偿（安置房为七层以下多层不带电梯房屋的除外），但每户最多不超过10平方米。

**第十三条**住宅实行产权调换的，被征收人选择的安置房面积，原则上不得小于被征收房屋确认的有效建筑面积加公摊补偿面积。

**第十四条**安置房价格通过评估方式确定。其中，存量安置房（出让项目预留或市属国企建设的安置房剩余房源）价格由房屋征收部门委托房地产价格评估机构评估确定，每年更新一次。

**第十五条**被征收人结算（产权调换）差价时，以安置房总层数的三分之一层为均价层，均价层（三分之一层）以上每增加一层递增5～30元/㎡（根据安置房建造成本合理确定），均价层（三分之一层）以下每降低一层递减相应金额，递减幅度与递增幅度相同。安置房顶层（顶层为复式楼的除外）及均价层不补楼层差价。

**第十六条**住宅安置房交房时（毛坯交付），按被征收房屋确认的有效建筑面积加上公摊补偿面积后，另外给予被征收人300元/平方米的新房装修补助。

**第十七条**住宅房屋被征收人选择货币补偿且符合申请公共租赁住房、限价商品住房等条件的，市住房保障部门在房源具备时，同等条件下可给予优先配租、配售。

第四章　非住宅房屋征收补偿

**第十八条**征收商业、办公等非住宅房屋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，具备产权调换安置条件的可实行产权调换，新旧房屋按市场评估方式结算差价。

**第十九条**非经营性用房改作营业性店面未经规划部门批准、不动产登记部门确认，持有效营业执照、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，可在房屋原使用性质补偿的基础上，再给予适当补助。在签约期限内未达成补偿协议的，一律按原房屋用途进行补偿。

（一）1990年4月1日至1994年12月8日期间取得工商营业执照，征收时实际经营并依法纳税的，补助金额＝经营面积×（假设认定为营业性用房的市场评估单价－按住宅用途的补偿单价）×50%。

（二）1994年12月9日至2002年11月30日期间取得工商营业执照，征收时实际经营并依法纳税的，补助金额＝经营面积×（假设认定为营业性用房的市场评估单价－按住宅用途的补偿单价）×30%。

经营面积以市场监督管理部门档案登记的面积为准，市场监督管理部门档案未登记经营面积的或登记的经营面积大于产权证的建筑面积（不含卫生间、厨房和楼梯间），以实际丈量为准。非经营性用房改为经营性用房的，不得享受停产停业损失补助。

**第二十条**柴火间一律采用货币补偿方式补偿。无权属证书或属于单位产权的，给予1000元/间补偿；有权属证书或购房发票的，凭购房原始发票退回本金，并给予1000元/间补偿;购房原始发票遗失的，凭权属证书或房屋行政主管部门出具的有效证明，按500元/㎡给予补偿，补偿不足1000元/间的按1000元/间予以补偿。

第五章  公房征收补偿

**第二十一条**为解决未享受过房改、住房货币补贴、经济适用房或廉租房等住房保障政策（以下简称住房保障政策）的原国有企事业单位在册职工的住房遗留问题，根据《福建省人民政府办公厅关于转发<省房改办 省财政厅关于机关事业单位剩余公有住房处理意见>的通知》（闽政办〔2002〕90号），实行政府统一核定租金标准的（原）国有企事业直管住宅公房，由所在单位职工或其直系亲属(以下简称承租人）于1998年12月1日前租住并使用至今的，可分别按以下情形补偿安置:

（一）承租人未享受过住房保障政策，户籍在征收决定发布之前在市区的，经公房产权单位或管理单位确认，可首先参照本地原房改政策购买公房产权进行补偿安置。承租人在签约期限内搬迁的,公房产权单位或管理单位应协助其办理产权转移手续。承租人获得该公房产权后,可自行选择补偿安置方式并与房屋征收部门签订协议。房屋征收补偿安置协议应明确承租人已视同享受过住房保障政策,同时在安置房不动产权属证书中载明相关信息。

（二）承租人未享受过住房保障优惠政策且公房产权单位或管理单位不同意承租人购买公房产权的,或承租人符合本条第（一）项情况但不愿购买公房产权的，由公房产权单位或管理单位与房屋征收部门签订补偿安置协议。承租人可继续租用因征收该公房获得的安置房。承租人在签约期限内搬迁的,提前搬迁奖励及搬家费由承租人享有。

（三）承租人已享受过住房保障政策，在签约期限内搬迁的,由公房产权单位或管理单位与房屋征收部门签订补偿安置协议。提前搬迁奖励及搬家费由承租人享有。

（四）承租人已享受过住房保障政策,拒绝在签约期限内搬迁的,由公房产权单位或管理单位与房屋征收部门签订补偿安置协议,协议签订后,作出征收决定的部门依法搬离承租人,公房产权单位或管理单位予以配合。

**第二十二条**1998年12月1日前，将办公用房、厂房等非住宅公房改作住宅并分配给干部职工居住使用的，可参照住宅公房处置办法进行补偿安置。

**第二十三条**征收非住宅公房，原则上对产权人实行货币补偿。其中，装修（承租人投入）补偿费、搬家费、停产停业损失补偿给承租人，产权人与承租人另有约定的，从其约定。

第六章  过渡期保障

**第二十四条**住宅房屋选择产权调换并自行过渡的，应按确认的有效建筑面积向被征收人发放过渡费。过渡费按以下标准执行：

（一）一至二级地段为18元/㎡·月；

（二）三至四级地段为17元/㎡·月；

（三）五级地段为16元/㎡·月；

住宅用地地段划分依照三明市区城镇土地级别与基准地价的有关规定确定。

**第二十五条**被征收房屋为住宅的，过渡费的发放期限以被征收人的实际过渡时间为准，即从被征收人按照房屋征收部门的书面搬迁通知并腾房交房之日起至安置房交付之日起止。选择期房安置的，过渡期限一般不超过36个月，不足1个月的按足月计算。选择货币补偿和现房安置的，过渡期限按6个月计算。

**第二十六条**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，对使用房屋征收部门提供周转房的被征收人按正常标准发放过渡费。

安置房经验收符合国家和本省的房屋设计标准，水、电等配套设施齐全，经竣工验收合格后，即可回迁安置，被征收人拒绝回迁的，不再发放过渡费。

**第二十七条**因征收商业、办公等非住宅房屋造成停产停业损失的补助标准，原则上按《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》执行。

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有效店面建筑面积给予50～120元/平方米·月的停产停业损失补助（一至二级地段不超过120元/平方米·月，三至四级地段不超过90元/平方米·月，五级地段不超过50元/㎡·月），其他非住宅房屋可按确认的有效建筑面积给予30～60元/平方米·月的停产停业损失补助（一至二级地段不超过60元/平方米·月，三至四级地段不超过45元/平方米·月，五级地段不超过30元/㎡·月）。土地级别地段划分依照三明市区城镇土地级别与基准地价的有关规定确定。

实行产权调换的，停产停业损失补助期限按照实际停产停业期限计算；实行货币补偿的,停产停业损失补助期限按照6个月计算。征收商业、办公等非住宅房屋的，不再另行发放过渡费。被征收人不同意按上述标准计算停产停业损失补助的，可采用评估方式确定，评估费用由被征收人承担。

第七章 其他奖励补助

**第二十八条**住宅房屋被征收人在签约期限内签约并搬迁交房的，确认的有效建筑面积小于等于60平方米的，每户给予不超过2万元按时搬迁奖励；确认的有效建筑面积大于60平方米、小于等于90平方米的，每户给予不超过3万元按时搬迁奖励；确认的有效建筑面积大于90平方米的，每户给予不超过4万元按时搬迁奖励。同一幢房屋分户补偿的，按一户计算按时搬迁奖励。

**第二十九条**搬家费按被征收房屋确认的有效建筑面积为基数,住宅房屋一次性发给45元/㎡，商业及办公用房一次性发给60元/㎡。

**第三十条**安置房经竣工验收合格后，选择产权调换的住宅房屋被征收人按照房屋征收部门通知进行选房领房的，另给予3个月装修期间过渡费补助。

**第三十一条**被征收房屋室内二次装修补偿金额采用评估的方式确定。由房屋征收部门委托依法选定的房地产评估机构对被征收房屋室内二次装修进行估价，出具补偿评估报告。

**第三十二条**被征收人选择货币补偿用以重新购置房屋,并且购房成交价格不超过货币补偿金额的,对新购房屋免征契税;购房成交价格超过货币补偿金额的,对差价部分按规定征收契税。被征收人选择房屋产权调换，并且不缴纳房屋产权调换差价的,对产权调换房屋免征契税;缴纳房屋产权调换差价的,对差价部分按规定征收契税。

**第三十三条**被征收人经民政部门、残联认定为五保户、低保户、孤寡老人和重度残疾人的，给予每户3万元困难补助。

第八章　附则

**第三十四条**为满足被征收人对产权调换房屋的多样化需求，积极拓宽房屋征收补偿安置渠道，保障被征收人合法权益，经市政府研究同意后，住宅房屋征收项目可以采用房票安置。房票安置政策另行制定。

**第三十五条**本细则由三明市住房和城乡建设局、三明市自然资源局负责解释，今后与国家规定不一致的，从其规定。

**第三十六条**本细则自公布之日起施行，《三明市区国有土地上房屋征收与补偿实施意见（试行）》（明政文〔2011〕97号）、《三明市人民政府办公室关于印发〈三明市区国有土地上房屋征收补偿安置细则〉的通知》（明政办〔2018〕104号）、《三明市人民政府办公室关于修订<三明市区国有土地上房屋征收补偿安置细则>部分条款的通知》（明政办〔2022〕12号）同时废止。本细则施行前已依法取得房屋拆迁许可证或作出房屋征收决定的项目，继续沿用原有规定执行。