

福州市人民政府办公厅文件

榕政办〔2021〕112号

福州市人民政府办公厅 关于印发福州市房屋征收补偿 实施细则（2021年修订版）的通知

鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区、马尾区人民政府，市直有关部门：

《福州市房屋征收补偿实施细则（2021年修订版）》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

福州市人民政府办公厅

2021年11月22日

(此件主动公开)

福州市房屋征收补偿实施细则

(2021 年修订版)

第一章 总则

第一条 为规范房屋征收与补偿活动，维护房屋征收当事人合法权益，根据《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》《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》及相关法律法规的规定，结合我市实际，制定本细则。

第二条 被征收房屋属个人或单位所有的，以不动产权证书（含房屋所有权证，下同）或建筑许可证（建设工程规划许可证，同一人加层扩建除外）为计户和补偿依据，被征收人应当依据权属证书记载的房屋用途、性质和面积选择产权调换或货币补偿。

持有建筑许可证（建设工程规划许可证）未建设的不予补偿。

第三条 被征收房屋属出租国有公房的，以公房租赁凭证（租折或租赁合同）为计户和补偿依据，以上国有公房包括福州市国有房产中心管理的国有房产（以下简称国有房产）和行政机关、事业单位、国有企业等单位管理的房产（以下简称单位房产）。

第四条 被征收房屋产权建筑面积以所有权证记载的建筑面积

积为准；未经登记房屋的建筑面积按国家标准《房产测量规范》和《福州市房屋面积计算细则》的规定计算。

利用坡屋顶空间作为阁楼层的建筑形式，阁楼层与原房同时设计建造的，其楼底高度在 2.2 米以上，阁楼层层高大于等于 2.2 米部分按 100%计算建筑面积，阁楼层层高大于等于 1.6 米小于 2.2 米部分按 50%计算建筑面积，阁楼层层高小于 1.6 米部分不计算建筑面积。

被征收房屋为国有公房，属成套单元房的，项目已通过首次登记未办理不动产权证书的以该幢房屋首次登记的测绘面积为准；未通过首次登记的以测绘单位按《房产测量规范》测绘面积为准。属民房的，公房租赁凭证未记载建筑面积的，可按计租面积 $\times 1.3$ ，或使用面积+计租面积 $\times 0.08$ 计算建筑面积。

第五条 征收下列情形的房屋原则上实行产权调换，不作货币补偿：

（一）被征收房屋的共有人或被征收国有房产的各使用人对补偿方式的选择达不成一致意见的；

（二）被征收房屋产权有纠纷、权属不清或产权人下落不明的；

（三）被征收房屋设有抵押权的，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。

第六条 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区位评估。被征收人不同意按整体区位评估价格签约的，房屋征收部门应委托依法选定的评估机构对被征收房屋进行分户评估。

第二章 住宅房屋征收补偿安置机制

第七条 被征收人选择货币补偿并按整体区位评估方式结算货币补偿金额的，货币补偿金额=确认的房屋合法建筑面积×（区位补偿价+被征收房屋建安综合单价×成新率）。同时给予货币奖励，具体奖励标准由房管、财政部门根据征收项目周边商品房控价情况提出意见报市政府审定。

被征收人选择分户评估的，被征收房屋价格按市场评估价格确定。

第八条 被征收人选择整体区位评估方式结算购买安置型商品房（产权调换）差价的，差价（不含层次系数）=安置房面积×安置型商品房销售均价（存量安置房单价）-确认的房屋合法建筑面积×（区位补偿价+被征收房屋建安综合单价×成新率）-公摊补偿。在签约期限内签约搬迁，安置面积与被征收房屋确认的合法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。

第九条 住宅实行产权调换的，根据被征收房屋确权面积加公摊补偿面积后就近上靠标准房型，或按照被征收房屋价格除以安置型商品房（或统建、配建安置房）均价所得面积就近上靠标准房型。被征收房屋价格=（区位补偿价+建安综合单价×成新率）×确认的房屋合法建筑面积+区位补偿价×公摊补偿面积+优惠补偿奖励。

标准房型面积为 45、60、75、90、105、120、135 平方米。

第十条 就地安置是指在征收项目范围内进行安置。

就近安置是指征收项目与安置房小区在同一区域、同一土地地段等级内，或者征收项目与安置房小区虽在不同区域、不同土地地段等级但征收项目与安置房小区的最短直线距离小于等于 3 公里。

第十一条 安置型商品房实行“一房一价”，由安置型商品房开发建设单位按照安置型商品房销售均价结合层次调节系数确定每套房屋价格，报市物价局备案。

被征收人结算购房（产权调换）差价时，安置型商品房或产权调换房屋与原住宅确认的合法建筑面积及公摊补偿面积相等部分不计层次系数，其余面积按设定的标准层（总楼层的中间层，下同）为 0、向下一层每层递减 1%、向上一层每层递增 1%计算层次差价，每层增减的幅度不超过 50 元/平方米；被征收人选择

分户评估方式进行计价的，产权调换房屋层次系数按设定的标准层为0、向下一层每层递减1%、向上一层每层递增1%计算层次差价。

第十二条 安置型商品房开发建设单位取得《商品房预售许可证》后，由房屋征收实施单位适时组织被征收人选房，出具选房证明，被征收人未到场选房的，由征收实施单位邀请公证机关代为选房。选房后，被征收人凭购房单、选房证明一个月内与安置型商品房开发建设单位签订购房合同，约定交房时间、付款方式、违约责任等。

被征收房屋所有权人不明确且对接安置型商品房的，由征收部门、征收实施单位与相关权利人或房屋使用人签订征收补偿安置协议，由项目业主单位向安置型商品房开发建设单位购买相应的安置型商品房进行对接安置。

就地新建住宅无法满足安置的旧屋区改造项目，每户被征收户就地限定选择一套面积不超过120平方米的住房，其余被征收房屋确认的合法建筑面积实行异地安置或货币补偿。

第十三条 被征收人购买我市五城区安置型商品房的，不受商品房限购、限售政策限制，不计入限购政策的居民家庭住房套数范围。

第十四条 征收合法产权的杂物间，可按杂物间建筑面积的50%折算并入住宅房屋进行补偿安置。

第十五条 住宅房屋在签约期限内签订协议搬迁的，按住宅房屋确认的合法建筑面积的 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。公摊补偿面积并入产权面积计算区位补偿、货币奖励，并给予优惠补差奖励，但不计房屋建安综合单价。

第十六条 被征收人在签约期限内签约搬迁的，若区位补偿评估价格不含成套房基础设施配套费补助的，对被征收的成套单元房可另外给予 420 元/平方米的成套房基础设施配套费补助，计入被征收房屋补偿价格。

第三章 非住宅房屋征收补偿机制

第十七条 非住宅房屋征收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，按双评估方式结算调换差价。

第十八条 被征收房屋不动产权证书（房屋所有权证或土地证）登记的用途为工业仓储厂房，于 2016 年 5 月 1 日《福州市城市规划管理技术规定》施行前改为办公和生活服务设施用房的，认定的办公及生活服务设施用房面积不得超过确权总建筑面积的 15%（含已登记为办公用房部分）；超出部分的面积仍按原用途认定补偿，未超过的按实际面积认定补偿。

第十九条 被征收房屋改作营业性店面未经规划部门批准、不动产登记机关确认，持有效工商营业执照或工商行政管理部门出具的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，对沿街底层第一自然间（进深按房屋的结构确认，但最多不超过6米）可依据下列规定进行补偿。在签约期限内未达成补偿协议的，一律按原房用途进行补偿。

（一）在1984年1月5日《城市规划条例》生效前，将沿街底层第一自然间非营业性店面改为营业性店面的，可按营业性店面给予货币补偿。

（二）在1984年1月5日至1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》生效前，将沿街底层第一自然间非营业性店面改为营业性店面的，可按底层第一自然间建筑面积的80%确认营业性店面建筑面积给予货币补偿，其他部分的房屋面积按原房用途给予补偿。

（三）在1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》生效后至2004年10月26日福州市《关于加强违法占地建设查处工作及责任追究的实施意见（试行）》发布前，将沿街底层第一自然间非营业性店面改为营业性店面的，可按底层第一自然间建筑面积的60%确认营业性店面建筑面积给予货币补偿，其他部分的房屋面积按原房用途给予补偿。

（四）在2004年10月26日之后，将沿街非营业性店面改为

营业性店面的，按原房用途给予补偿。

第二十条 被征收人在签约期限内签约搬迁并按整体区位评估价计价的，工业仓储用房可给予同一项目住宅区位评估价 15% 的搬迁奖励，选择货币补偿的，另给予同一项目住宅区位评估价 10% 的货币奖励；其他非住宅房屋可给予相应区位评估价 10% 的搬迁奖励，选择货币补偿的，另给予区位评估价 10% 的货币奖励。旧房补偿费按重置价结合成新率计算。

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，在签约期限内签约搬迁的，可给予被征收房屋分户评估价 5% 的搬迁奖励，选择货币补偿的，可给予被征收房屋分户评估价 5% 的货币奖励。

第四章 无产权房屋征收补偿机制

第二十一条 对无产权房屋的征收补偿原则上以福州市勘测院历年的航拍图（矢量图）为依据，个人建设的无产权房屋经权利人具结、村（社区）、镇（街道）确认并公示无异议，单位建设的无产权房屋经上级主管部门确认后，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》生效前建设的无产权房屋，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

2004年10月26日福州市《关于加强违法占地建设查处工作及责任追究的实施意见（试行）》发布前个人建设的无产权住宅房屋，房屋建造人及其配偶和未成年子女在本市五城区范围内无其他房屋的（商品房、二手房除外），原房屋总建筑面积在180平方米（含180平方米）以内的房屋建筑面积按70%给予补偿安置，总建筑面积在180平方米至240平方米（含240平方米）以内部分的建筑面积按50%给予补偿安置；超过240平方米部分的建筑面积按20%给予补偿安置。无产权房屋的建造人其户籍必须在征收范围所在村（社区），无产权房屋的认定以户为单位，被征收人有多幢房屋（含产权房屋）的应合并计算，房改房、自建房转让的按初始所有权人合并计算，配偶及未成年子女禁止分户进行补偿安置。

直系亲属或胞兄弟姐妹共同住用的1984年1月5日至2004年10月26日间建造的无产权住宅房屋，房屋征收决定（或集体土地房屋征收补偿方案）发布时共同建造人（使用人）年满18周岁，户籍在征收范围内且本市五城区范围内无其他房屋（商品房、二手房除外），各自具有厨房、卧室等独立分户生活、居住功能，经分户各方共同具结并出具真实性承诺后，原则上可依据房屋结构按垂直成列或按整层据实分户，且分户后每户确权面积不得少于45平方米，少于45平方米的不予分户。

（三）属1984年1月5日至2004年10月26日间，村集体组织出资在集体土地上建设的无产权房屋，按原房屋建筑面积的

70%给予货币补偿。

属 1984 年 1 月 5 日至 2004 年 10 月 26 日间，行政机关、事业单位、各类企业出资在自有土地使用权范围内建设的无产权房屋，按原房屋建筑面积的 50%给予货币补偿。

（四）属 2004 年 10 月 26 日至 2006 年 8 月 26 日《福州市人民政府关于清理整治违法建设的通告》发布前建设的无产权房屋，以及私营企业或个人在 1984 年 1 月 5 日至 2006 年 8 月 26 日间向村（社区）、镇（街道）租地建设的无产权房屋，在签约期限内签订协议并搬迁的，可根据不同结构房屋的重置价结合成新率给予补助，另给予重置价结合成新率的 50%搬迁奖励。

（五）属 2006 年 8 月 26 日至 2012 年 12 月 31 日间建设的无产权房屋，在签约期限内签订协议并搬迁的，可给予不超过原房重置价结合成新率的 50%自行搬迁补助，装修不予以补偿。

（六）2012 年 12 月 31 日前建设的猪舍、牛栏及简易搭盖的房屋或构筑物，在签约期限内搬迁的按 30~70 元/平方米给予补助，在征收期间仍饲养禽畜的，另给予 30 元/平方米的搬迁补贴。

（七）2012 年 12 月 31 日后建设的无产权房屋不予补偿。

第二十二条 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；对 2004 年 10 月 26 日至 2006 年 8 月 26 日间建造的无产权杂物间，按重置价结合成新率的 50%给予补助。仅征收杂物间的，

原则实行货币补偿。

第二十三条 对在农村集体土地上于 2004 年 10 月 26 日至 2012 年 12 月 31 日间建造的无产权房屋以及非本村人于 2012 年 12 月 31 日前建造的无产权房屋，建造人及其家庭成员在本市五城区范围内无他处房屋（含商品房、二手房）的，在签约期限内签约搬迁，按家庭人口配给无房户基本住房需求面积标准，基本住房需求面积不得大于原房面积：

（一）补助标准。2012 年 12 月 31 日前建造的无产权成套集资房，在签约期限内签订协议并搬迁的，另给予 210 元/平方米的基础设施配套费补助。

对于 2004 年 10 月 26 日前由当地村委会以上组织牵头建设的无产权集资房，本村人购买的，可分别按本细则第二十一条第（一）、（二）项补偿，但不得分户；非本村人购买的，除按规定给予补助和奖励外，另按购房指标面积给予安置型商品房销售均价（产权调换房屋对接价）15%的补助。当地村委会以上组织牵头建设的无产权集资房由当地镇（街道）、村（社区）出具证明确认。

（二）购房标准。按照建造人家庭人口数配给基本住房需求面积：户籍在本村的，按“1 人户 45 平方米、2 人户 60 平方米、3 人及以上户 90 平方米”确定购房面积标准；户籍不在本村的，按“1 人户 45 平方米，2 人户 60 平方米，3 人以上户 75 平方米”确定购房面积标准，原则上不予增房。

（三）购房价格。建造人户籍在征收范围内的，购房价格按对应购买的安置型商品房销售均价（产权调换房屋均价）的60%计算（未含层次差价）；建造人户籍不在征收范围内，但原籍在本村或被征收人户籍在本市其他县（市）、区的，购房价格按对应购买的安置型商品房销售均价的80%计算（未含层次差价）；建造人户籍不在本市范围，但在福建省范围内的，购房价格按对应购买的安置型商品房销售均价计算（未含层次差价）。

（四）过渡补助。正常过渡期限（36个月）内不发放过渡费，逾期安置的以安置的标准户型面积（被征收房屋原建筑面积小于安置的标准户型面积的，按被征收房屋原建筑面积）为基数按正常标准发放过渡费。

（五）审查内容。建造人户籍在征收范围所在村（社区）的，建造人家庭成员（含配偶及未成年子女，下同）需在福州市五城区范围内无商品房、二手房、自建房、历史老宅、征迁安置房、以及房改房、集资房、限价房、经济适用房、承租的直管公房、单位房、公共租赁房等政府保障性优惠住房。由市不动产登记和交易中心、公房管理部门、建造人所在单位、村民委员会（社区）出具相关房屋登记、公房租赁、批地建房等情况证明材料，经本人具结、所在村（社区）、镇（街道）确认并公示无异议。

建造人户籍不在征收范围内的，家庭成员需在本市五城区及户籍所在地范围内无商品房、二手房、自建房、历史老宅、征迁

安置房，以及房改房、集资房、限价房、经济适用房、承租的直管公房、单位房、公共租赁房等政府保障性优惠住房。同时，家庭成员（不含未成年子女）需提供自 2012 年 12 月 31 日起至今连续居住在被征收房屋的证明材料（含福州市公安部门出具的暂住证、居住证等）、本市城区无房证明、无承租公共租赁房证明，户籍所在地不动产登记机构出具的无房证明及户籍所在村出具的无自建房（含无产权房屋）证明，经本人具结、被征收房屋所在村（社区）、镇（街道）确认并公示无异议。

户籍不在本村的建房人未办理暂住证、居住证的，可提供水、电、闭路电视、电话、宽带网络缴费凭据等其他能用于证明实际长期居住的基础材料，经个人具结，由征收项目指挥部牵头成立的专门认定小组及镇（街道）、村（社区）进行实质审查确认。

（六）建立档案。无产权房屋用作居住的事实由镇、村、征收实施单位、区政府或其委托的指挥部严格认定，相关认定材料需存档备查，并建立房屋征收中已享受基本住房面积的人员档案。

第五章 公房征收补偿安置机制

第二十四条 征收国有直管非住宅公房（实行标准租金），原则上实行货币补偿，由产权人和承租人各补偿 50% 的货币补偿款，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。

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，不得更名。本细则施行前的项目符合上述情形的，可参照本规定执行。

以上直管非住宅公房改作住宅，以及单位承租的住宅直管公房分配给干部职工居住使用的，经承租单位及其上级主管部门确认放弃使用权并核定租住职工姓名、面积，报经市国房中心审批，职工及其配偶未享受过房改、住房货币补贴、经济适用房、公（廉）租房、解困房、集资房、租住公房、租住公房已拆迁安置等住房保障优惠政策（下同），可放弃公房产权给职工。国有单位自管的非住宅公房改作住宅并分配给干部职工居住使用的，由其主管部门、国有资产监管部门审核。

第二十六条 国有直管公房（实行标准租金，下同）承租人及其配偶未享受住房保障优惠政策，承租人户籍在本市五城区（含正在参军、异地就学期间户籍迁出的），市国有房产中心同意将房屋产权放弃给承租人，且租（住）户在签约期限内搬迁的，市国有房产中心在收回市政府规定的住宅产权补偿款后，由租（住）户自行选择补偿安置方式并与征收部门签订协议搬迁。

第二十七条 党政机关、人民团体、事业单位、国有企业等单位干部职工（以下简称干部职工）承租的单位房屋，所有权人

应当按照有关规定移交市国有房产中心管理，移交后的房屋参照直管公房征收补偿政策予以补偿，但承租人不得更名。

对于 1998 年 12 月 1 日以前参加工作的干部职工，其本人及配偶未享受过住房保障优惠政策的，其承租的单位房产，经履行相关程序后可放弃产权给该干部职工本人，产权人收回的补偿款参照市政府规定的公房住宅产权补偿款标准执行。

对于 1998 年 12 月 1 日以后参加工作的干部职工，其本人及配偶未享受过住房保障优惠政策，其承租的所在单位房产系 2013 年 10 月 1 日前经单位领导班子集体研究或职工大会表决等方式批准租住的，房屋征收时由所有权人提出放弃产权意见并公示无异议报上级主管部门和国有资产监管部门审核后，可放弃产权给该干部职工本人，产权人收回的补偿款参照市政府规定的公房住宅产权补偿款标准的 150% 执行。

属单位统建并经单位正式批准给干部职工作为住宅配套使用的座外杂物间，经履行相关程序后，可放弃产权给承租人，放弃后与住宅合并进行补偿安置。

第二十八条 对于已领取住房工龄补贴但未享受其他住房保障优惠政策的国有直管公房承租人（含配偶），在本市五城区范围内仅此一处住房且其身份为国有企业、集体企业职工的，经公房承租户本人及配偶具结并提供相关材料由征收实施单位报市住房保障和房产管理局、市国有房产中心核实符合条件后，公房承租

户在签约期限内签约搬迁且承诺将本人（含配偶）住房工龄补贴款双倍退回后，视同其未享受过住房保障优惠政策，允许其买断公房产权进行补偿安置。

对于国有直管公房承租人的配偶在婚前按住房补贴发放条件及相关规定领取住房补贴，其家庭在本市五城区范围内仅此一处住房的，经公房承租户本人及配偶具结并提供相关材料由征收实施单位报市住房保障和房产管理局、市国有房产中心核实符合条件后，公房承租户在签约期限内签约搬迁且承诺将住房补贴款退回后允许其买断公房产权进行补偿安置。

第二十九条 被征收直管公房长期由承租人的成年直系亲属居住至房屋征收，该直系亲属的户籍在被征收公房内，征收公告时已年满18周岁，且该直系亲属（含其配偶）在本市五城区范围内无自有私房（住宅和非住宅）、未享受过住房保障优惠政策，在签约期限内签约搬迁并提出更名申请的，经其家庭内部协商一致后，允许承租人更名至该直系亲属。更名后，更名人和被更名人均不得再享受任何住房补贴和政府优惠价政策性住房并出具承诺书。2013年10月1日后将户籍迁移进该处公房的，不按此项规定执行。

第三十条 承租人及其配偶未享受住房保障优惠政策，市国有房产中心、产权人或其上级主管部门不同意将房屋产权放弃给租（住）户的，由市国有房产中心或产权人与征收部门签订协议，

租（住）户的补偿安置及搬迁由市国有房产中心或产权人自行解决。

第三十一条 经审查，住宅公房承租人或其配偶已享受过住房保障优惠政策，产权单位应当收回出租的公房，由产权单位与房屋征收部门签订房屋征收补偿协议。租（住）户在签约期限内搬迁的，给予承租人提前搬迁奖励、装修补偿（承租人出资装修的）、搬家费。租（住）户在本市五城区范围内确无其他住房的，由产权单位提供相应房源给承租人继续承租。

第三十二条 按住宅放弃公房产权的面积以承租人实际租住的面积为准，但不得超过承租人 2009 年 12 月 31 日前可享受的住房控制标准上限。

公房住宅产权补偿款标准按区位评估价的 20% 计算。

第三十三条 征收公租房，应重新审查保障对象是否符合公租房保障条件，符合条件的，按同等保障户型另行配租，不符合条件的予以收回，搬家费、装修费（租户投入部分）、提前搬迁奖励补偿给承租人。

征收市场租赁行为的国有房产，终止租赁关系，对承租人不予安置，承租人在签约期内搬离且结清租金的，搬家费、装修费、停产停业损失（非住宅）、提前搬迁奖励补偿给承租人，其余房屋征收补偿款补偿给产权人。

第三十四条 2013 年 10 月 1 日前已实施的征迁项目，对于已

签约安置但经审查不符合放弃产权进行安置的公房承租户，按原征迁项目补偿方案中确定的就地安置房增房价格买断公房产权；没有增房价格的，以原征迁项目补偿方案确定的货币补偿价格买断公房产权。

第六章 过渡期保障机制

第三十五条 住宅房屋选择产权调换并自行过渡的，应按确认的合法建筑面积向被征收人发放过渡费。过渡费标准根据市场行情适时调整公布。

第三十六条 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。在正常过渡费发放期限之外，对选择期房安置的被征收人，另给予增发3个月过渡费。

对选择货币补偿和现房安置的被征收人给予6个月过渡费。

在签约期限内签约搬迁的，对住宅房屋被征收人每户给予2万元的租房补贴。

第三十七条 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，对使用周转房的被征收人按正常标准发放过渡费。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。产权调换房屋经单体竣工验收合格并经消防验收合格或备案，水、电等小区配套设施齐全的，即可回迁安置，被征收人拒绝回迁的，不再发放过渡费。

第三十八条 逾期安置期间遇过渡费标准调整的，应自调整之日起按调整后标准发放过渡费。

因延迟交地原因致使逾期交付安置型商品房的，逾期过渡费列入征收成本；土地出让后因建设原因致使安置型商品房逾期交付的，逾期交房责任由开发建设单位承担。

第三十九条 因征收非住宅房屋造成停产停业损失的补助标准，根据生产经营者近三年的年平均净利润确定，生产经营期限不足三年的，以实际生产经营期限的年平均利润确定。净利润根据税务部门出具的税后利润额证明材料确定；税务部门无法出具证明的，根据具备相应资质的会计师事务所出具的企业年度审计报告确定；停产停业期限，一般按不低于半年计算。若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合法店面建筑面积给予一次性100元/平方米的停产停业损失补助，其他非住宅房屋可按确认的合法建筑面积给予一次性50元/平方米的停产停业损失补助。生产经营者承租房屋从事生产经营活动的，依照其与被征收人的约定分配停产停业损失补助。

第七章 其他激励机制

第四十条 被征收人或其直系亲属为五保户、低保户、孤寡老人的，给予每户 3 万元的装修补助。

第四十一条 征收住宅房屋，下列情形经权利人具结并经村（社区）、镇（街道）确认及公示无异议后，按补足 45 平方米进行补偿安置，但补足部分不计算旧房建安综合造价和成套房补助：

（一）被征收住宅确认的合法建筑面积小于 45 平方米，被征收人户籍在本市五城区，且被征收人及其配偶在本市五城区范围内无其他房屋（含住宅和非住宅商品房、二手房）；

（二）被征收人已死亡的，原则上不适用补足 45 平方米优惠政策，但该房屋长期由被征收人直系亲属（配偶、父母、子女）居住使用（一般以户籍登记为准），该直系亲属（含配偶）在本市五城区范围内无其他住房也未享受过住房保障优惠政策的，经房屋所有继承人协商一致的；

（三）被征收人原夫妻在 2013 年 5 月 20 日前离婚，法院判决或离婚协议明确房产分割权属范围，原夫妻一方分得的被征收房屋建筑面积小于 45 平方米，且在本市五城区范围内无其他住房也未享受过住房保障优惠政策的。

历史老宅产权分割、自建房或房改房转让的、2013 年 5 月 20

日后离婚或将商品房、二手房转让以及 2006 年 7 月 24 日后对房屋进行产权分析，致使产权面积少于 45 平方米的不适用本规定。

第四十二条 住宅搬迁补助费为 15 元/平方米，非住宅搬迁补助费为 20 元/平方米。搬迁补助费不足 1000 元的按 1000 元计算。

第四十三条 被征收人在签约期限内签约并搬迁交房的，按照下列标准给予提前搬迁奖励。

征收住宅房屋，确认的合法建筑面积小于等于 60 平方米的，每户给予不超过 2 万元提前搬迁奖励；确认的合法建筑面积大于 60 平方米、小于等于 90 平方米的，每户给予不超过 2.5 万元提前搬迁奖励；确认的合法建筑面积大于 90 平方米的，每户给予不超过 3 万元提前搬迁奖励。同一幢房屋分户补偿的，按一户计算提前搬迁奖励。

征收店面、办公用房、厂房、仓储性用房等非住宅房屋，按确权面积每平方米给予不超过 100 元的提前搬迁奖励。

征收同一户被征收人的住宅和非住宅的，合计确权面积小于 300 平方米(含 300 平方米)按照不超过 3 万元给予提前搬迁奖励，超过 300 平方米的，按照上述住宅和非住宅标准分别计算提前搬迁奖励。

第四十四条 被征收人在签约期限内签约搬迁的，住宅房屋可按确认的合法建筑面积一次性给予 50 元/平方米的安家补助。

第四十五条 安置房内部未设隔墙、未配置洁具的，应以产权调换房屋标准户型为基数给予补助，具体补助标准由市房管局、市财政局根据市场行情适时公布。

第八章 附则

第四十六条 被征收房屋建安综合单价、重置价标准和二次装修项目补偿计价标准由福州市住房保障和房产管理局会同福州市财政局核定，每两年公布一次。

被征收房屋层高超过4米（含4米）的，建安综合单价或重置价标准提高20%；层高超过6米（含6米）的，建安综合单价或重置价标准提高40%；层高超过8米（含8米）的，建安综合单价或重置价标准提高60%。

第四十七条 本细则由福州市住房保障和房产管理局会同福州市财政局负责解释，本市（含各区）原有规定与本细则不一致的，按本细则执行。

第四十八条 本细则自颁布之日起施行，适用于鼓楼、台江、仓山、晋安、马尾区房屋征收项目，其他县（市）区可参照执行。本细则施行前已依法作出房屋征收决定或发布房屋征收补偿方案的项目，继续沿用原有规定办理。

本市城区集体土地房屋征收补偿参照本细则实施。

