

闽侯县人民政府文件

侯政文〔2013〕74号

()

各乡镇人民政府、甘蔗街道办事处，青口、上街投资区管委会
福州农业科技园区管委会，县直各有关部门：

《闽侯县房屋征收货币补偿实施意见(试行)》已经县委县政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

闽侯县人民政府

2013年6月21日

为规范我县房屋征收与补偿行为，维护公众利益和被征收房屋所有权人的合法权益，保障城市建设顺利进行，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）、中纪委《关于加强监督检查进一步规范征地拆迁行为的通知》（中纪办〔2011〕8 号）、福建省人民政府办公厅《关于贯彻落实〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉的通知》（闽政办〔2011〕39 号）等文件精神，结合本县实际，制定本实施意见。

一、建筑面积计算规则根据中华人民共和国国家标准（GB/T17986.1-2000）《房产测量规范》和《福州市房屋面积计算细则》执行。

二、被征收人选择货币补偿的，按以下公式确定货币补偿金额：

房屋货币补偿金额=确认的被征收房屋合法面积×[楼面地价（表六）+建安成本差价+旧房建筑安装工程计价标准补偿单价（表一）×成新率（表三）+按时签订协议搬迁奖励标准]+按时搬迁合法面积的 10%公摊补助金额+其他项目补偿金额。

（一）楼面地价是指单位建筑面积所分摊的平均土地价格。

（二）建安成本差价是指安置房建安成本（2200 元/m²）与等面积产权调换应交安置房款（650 元/m²）的差价。

（三）旧房建筑安装工程计价标准补偿单价（表一）。

(四) 成新率为房屋新旧程度（表三）。

(五) 对证件齐全的，被征收人也可以申请征收机构委托具有相应资质的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定货币补偿金额。

(六)按时签订协议搬迁奖励标准：

1、在第一协商期限内签订协议的，住宅按照合法建筑面积给予 400 元/m²的奖励，经营性房屋按照合法建筑面积给予 600 元/m²的奖励；在第一协商期限内搬迁的，住宅按照合法建筑面积再给予 400 元/m²的搬迁奖励。

2、在第二协商期限内签订协议的，住宅按照合法建筑面积给予 200 元/m²的奖励，经营性房屋按照合法建筑面积给予 300 元/m²的奖励；在第二协商期限内搬迁的，住宅按照合法建筑面积再给予 200 元/m²的搬迁奖励。

3、超过以上协商期限的，不享受奖励。

(七) 按时搬迁合法面积的 10%公摊补助：

为鼓励被征收人选择货币补偿，在协商期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的，对选择货币补偿的被征收人，按照合法建筑面积 10%给予补助。10%公摊补助部分计算金额包括楼面地价、建安成本差价、按期签订协议搬迁奖励。

(八)其他项目补偿金额，含安家补贴、搬家补助费、6 个月装修期临时过渡补助费、困难户搬迁补助、附属物补偿、二次装修补偿等。

1、安家补贴：按合法面积 50 元/m² 给予补贴。

2、搬家补助费：按合法建筑面积每平方米 4 元予以补助，搬家补助费不足 200 元的按 200 元计算。

3、6 个月装修期临时过渡补助费：按合法面积 5 元/m²·月给予补助。

4、困难户搬迁补助：被征收人或其直系亲属为五保户、低保户、孤寡老人在规定期限内搬迁的，每户给予 3 万元的补助。

5、附属物及二次装修补偿：附属物按照（表二）结合成新率（表三）进行计算补偿金额。二次装修补偿按照（表四）结合成新率（表五）进行计算补偿金额。对特殊情况的可委托有资质的单位进行评估，但二次装修补偿单价不得超过 1000 元/m²，评估费用由委托人或项目业主支付。

三、2008 年 12 月 1 日前建造的房屋，合法建筑面积的计算、分户条件及厂房补偿标准，按照《闽侯县房屋拆迁补偿安置实施方案》（侯政文〔2010〕138 号）执行。对 2008 年 12 月 1 日之后征收公告发布之前建造的房屋，在规定期限内搬迁的，报房屋征收指挥部或乡、镇、街道研究同意后，给予 150 元/m² 一次性补助，不予奖励和安置。不在规定期限内搬迁的不予补助。

对征收公告发布之后建造的房屋不予补偿与安置。

四、下列情形不适用货币补偿：

(一) 被征收私有房屋的共有人或被征收公有房屋各使用人，对安置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) 征收有抵押权的房屋，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。

五、本实施意见适用于上街、甘蔗、荆溪、南通、南屿、竹岐、青口、尚干、祥谦辖区范围内被征收房屋，涉及其他乡镇项目货币补偿标准根据实际情况另行研究后实施。

六、本实施意见由闽侯县房屋征收主管部门负责解释。

七、本实施意见自公布之日起施行。对本实施意见公布施行之前的房屋征收（拆迁）项目，原则上按原规定执行。