

福州市人民政府办公厅文件

榕政办规〔2024〕9号

福州市人民政府办公厅关于福州市房屋征收 补偿实施细则（2021年修订版）的补充意见

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：

为进一步规范我市城区房屋征收补偿行为，根据《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》等规定，结合我市实际，对行政机关、事业单位及企业等单位房屋征收补偿制定本意见。

一、未办理产权登记的栋外杂物间征收补偿事宜

（一）市直行政机关、事业单位、国有企业等单位统一建

设但未办理产权登记的栋外杂物间，统建的住宅在房改前已移交房管部门管理收租并房改，但栋外杂物间未办理移交手续，征收时杂物间产权放弃按如下流程办理：

1. 由被征收房屋所在区房管部门向原住宅建设单位发函（原建设单位已关闭或解散的，向其上级主管部门发函），征询栋外杂物间是否同意按公房放弃产权的意见。

2. 被征收房屋所在区房管部门：（1）收到建设单位出具的书面同意意见后，负责对原房改花名册、杂物间建筑面积进行审核确认，市国有房产中心根据区房管部门确认的名单按漏管公房予以接管；（2）建设单位一个月内未书面回复、也未提出异议的，由杂物间使用人书面出具使用情况真实性承诺，经公示无异议后，由被征收房屋所在区房管部门负责对原房改花名册、杂物间建筑面积进行审核确认，市国有房产中心根据区房管部门确认的名单按漏管公房予以接管。

3. 由区房管部门按原房改花名册与对应的栋外杂物间使用人补办公房杂物间租赁手续，收缴承租人积欠租金后向市国有房产中心报备，市国有房产中心按规定收回产权补偿款后放弃杂物间产权给承租人。

（二）区级行政机关、事业单位、国有企业等单位统一建设但未办理产权登记的栋外杂物间，统建的住宅在房改前已移交房管部门管理收租并房改，但栋外杂物间未办理移交手续，

征收时杂物间产权放弃按如下流程办理：

1. 由杂物间使用人书面出具使用情况真实性承诺。
2. 经公示无异议后，被征收房屋所在区房管部门会同产权单位提出杂物间是否放弃产权的意见报区政府研究，由区政府明确栋外杂物间是否按公房放弃产权的意见。
3. 由被征收房屋所在区房管部门负责对原房改花名册、杂物间建筑面积进行审核确认，按漏管公房予以接管。
4. 由区房管部门按原房改花名册与对应的栋外杂物间使用人补办公房杂物间租赁手续，并收缴积欠租金，按规定收回产权补偿款后放弃杂物间产权给承租人。

二、原单位住宅单元房扩建部分征收补偿事宜

对于原市直、区属行政机关、事业单位、国有企业的单位住宅以单位名义牵头统一对房屋进行扩建，住宅已房改但扩建部分未记入产权证范围，由房屋征收部门发函征询牵头单位扩建资金来源（原牵头建设单位已关闭或解散的，向其上级主管部门发函），牵头单位无法证明扩建资金来源系单位出资，或者收到函件后一个月内未书面回复的，征收时扩建部分应按如下意见办理：

（一）由涉及扩建的现产权人出具书面承诺，承诺扩建部分由住户自行出资（如今后扩建部分依法确认非住户自行出

资，愿意按所在征收项目补偿安置方案规定的货币补偿价格购买），经公示无异议后，扩建部分面积归现产权人所有。

（二）对于扩建部分经规划或者建设部门审批的，扩建部分按审批的建筑面积认定补偿；扩建部分未经规划或建设部门批准的，依照《福州市房屋征收补偿实施细则（2021年修订版）》（榕政办〔2021〕112号）第二十一条予以认定补偿。

三、未办理建设审批或产权登记的单位宿舍征收补偿事宜

对于未办理建设审批或产权登记的市直、区属行政机关、事业单位、国有企业单位宿舍，征收时原则上依据《福州市房屋征收补偿实施细则（2021年修订版）》（榕政办〔2021〕112号）第二十一条第（三）项实施补偿，但征收前市政府相关专题会议已对办理单位宿舍产权提出明确意见，单位未完成产权登记手续的，办理意见如下：

（一）对于用地手续未厘清的，由原用地单位就用地情况作出书面说明。对土地使用权有争议的，经双方协商或通过法律途径明确土地权属为现房屋使用单位。

（二）由现房屋使用单位根据房屋实测面积，按照市政府相关专题会议议定同意办理产权需补缴土地费用标准补缴土地费用，市政府相关专题会议未明确土地费用补缴标准或标准不清晰难以执行的，均按议定同意办理产权登记的时间节点的基准楼面地价补缴土地费用，同时按一年期同期银行贷款基准

利率〔2019年8月27日起按当年市场报价利率（LPR）标准〕缴纳利息。利息原则上不超过应补缴的土地费用。具体土地费用和利息数额以市自然资源和规划局测算的意见为准。

（三）由现房屋使用单位负责对住房职工名单、住房面积、是否享受住房保障优惠政策等进行审查确认并明确具体处置意见后，对于现房屋使用单位为市直行政机关、事业单位或者关闭、破产的国有企业的，原单位在清退不符合放弃公房产权的租户并妥善处置相关遗留问题后，将房产移交市国有房产中心；现房屋使用单位为区级行政机关、事业单位、国有企业的，将房产移交区政府指定的房产管理部门；现房屋使用单位为市属正在经营的国有企业的，对符合公房产权放弃条件的住户，由产权单位提出放弃产权意见报市国资委审核后，移交市国有房产中心。对符合公房产权放弃条件的住户，由接收单位履行相关程序并按规定收回产权补偿款后放弃产权给住户。

四、市、区两级行政机关、事业单位所有的住房和杂物间放弃事宜

房屋征收时，涉及市、区两级行政机关、事业单位所有的住房和杂物间产权放弃问题，补充如下办理原则：

（一）涉及市直行政机关、事业单位所有的住房和杂物间产权放弃事宜，由市直行政机关、事业单位依据《福州市房屋征收补偿实施细则（2021年修订版）》（榕政办〔2021〕112号）

等相关规定研究决定。涉及区级行政机关、事业单位所有的住房和杂物间产权放弃事宜，由区级房管部门会同行政机关、事业单位参照《福州市房屋征收补偿实施细则（2021年修订版）》等相关规定提出产权放弃意见报所在区政府审核。以上公房产权放弃给干部职工的，应结清相关租金。

（二）对于仅分配杂物间未分配住房，且职工或其配偶已享受过住房保障优惠政策的，分配的杂物间应由产权单位予以收回，职工在签约期限内搬迁的，可给予搬家费、装修补偿、提前搬迁奖励。

（三）对于被征收单位出资建设的门卫房、水泵房、车棚等附属用房，按规定补偿给出资建设的单位，征收补偿款支付按财政规定执行。

上述门卫房、水泵房于1998年12月1日前改作住宅并分配给干部职工居住使用，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，可视同住宅放弃公房产权给职工进行补偿安置，但不得更名。

五、征收行政机关、事业单位、各类企业所有的非住宅房屋实行产权调换事宜

（一）征收行政机关、事业单位、各类企业所有的非住宅房屋，具备产权调换条件的，可选择调换住宅（仅限调换105平方

米及以上户型的统建、出让地配建安置房现房)或者非住宅安置房,由房屋征收部门委托依法选定的五家评估机构对被征收房屋和产权调换房屋价值以房屋征收决定公告之日(或房屋征收补偿方案公布之日)为时点进行评估,评估结果报市财政评审中心进行合规性审核,按照审核结果去掉最高和最低值后取平均值作为产权调换结算差价款的依据,被征收房屋价值也可按整体区位评估价方式计价。

征收行政机关、事业单位、各类企业所有的住宅房屋,可按上述规定选择产权调换所提供的非住宅安置房。

(二)被征收单位选择期房产权调换的,过渡期间每六个月按以下标准给予过渡费补助:经营性店面按确认的合法店面建筑面积给予100元/平方米的补助;其他非住宅房屋可按确认的合法建筑面积给予50元/平方米的补助;不足六个月的按六个月计算。过渡期间自被征收房屋搬迁交房之日起计算至调换房屋交付之日止。

被征收单位选择现房产权调换的,按上述六个月标准给予一次性过渡费补助。

六、适用范围

本意见适用于福州市五城区,其他各县(市)及长乐区、高新区可参照执行。中央驻榕单位、省属单位、垂直管理单位房产,以及外地行政机关、事业单位、国有企业在榕房产的征

收补偿安置，经产权单位上级主管部门同意，可参照本意见执行。

七、施行时间

本意见自印发之日起施行，有效期五年。2023年9月1日至本意见印发之日期间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可参照执行。

福州市人民政府办公厅

2024年2月7日

（此件主动公开）

福州市人民政府办公厅

2024年2月8日印发
