

福州市房地产管理局 福州市物价局 文件

榕房〔2009〕23号

关于印发《福州市城市房屋拆迁货币补偿及 产权调换价格指导意见》的通知

各区人民政府，市直各委、办、局(公司)：

根据《城市房屋拆迁管理条例》、《福建省城市房屋拆迁管理条例》、《福州市城市房屋拆迁管理办法》及《关于贯彻实施〈城市房屋拆迁管理条例〉及〈福建省城市房屋拆迁管理条例〉的若干暂行规定》，结合本市实际情况，对《福州市城市房屋拆迁货币补偿价格指导意见》进行了修订，已经市政府研究同意，现印发给你们，请遵照执行。



福州市城市房屋拆迁货币补偿 及产权调换价格指导意见

为了规范房屋拆迁补偿行为，维护房屋拆迁当事人的合法权益，根据《城市房屋拆迁管理条例》、《福建省城市房屋拆迁管理条例》、《福州市城市房屋拆迁管理办法》、建设部《城市房屋拆迁估价指导意见》及《关于贯彻实施〈城市房屋拆迁管理条例〉及〈福建省城市房屋拆迁管理条例〉的若干暂行规定》，结合本市实际情况，制定本价格指导意见，供城市房屋拆迁安置补偿时参考指导。

一、房屋拆迁实行货币补偿的，其补偿安置办法按榕政综[2006]161号《福州市城市房屋拆迁货币补偿实行市场评估暂行规定》有关规定执行。

二、房屋拆迁实行产权调换的，拆迁人与被拆迁人应当依照本意见第一条的规定，计算被拆迁房屋的补偿金额和所调换房屋的价格，结清产权调换的差价。

三、根据本市目前被拆迁房屋的结构状况，将被拆迁房屋结构划归为6类11等（见表一）。

被拆迁房屋重置价格主要用于本市规划区范围内被拆除房屋与表一所列的主要特征相类似的房屋。在评估中，非主要结构部分的差异不作为提高或降低等级的依据。如局部构件或装修等部位与表一所列特征不同，可以进行单项换

算，若实际房屋的主要特征与表一所列的相对差异较大，补偿单价则另行计算。其它项目补偿按（表二）另行计价，如遇表二以外的项目其补偿金额可依照现行建安工程预算定额另行估算。

四、根据原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》，结合被拆迁房屋的残值后，制定出不同完损等级房屋的成新标准（见表三）。

五、房屋建筑面积计算规则，应依据《福州市房屋面积计算细则》的有关规定执行。

对我市常见的在旧式木构平屋中利用坡屋顶空间作为搁楼层的建筑形式，当搁楼层与原房同时设计建造，其楼底高度在 2.2 米以上，搁楼层层高大于等于 2.2 米部分按 100% 计算建筑面积，搁楼层层高大于等于 1.6 米小于 2.2 米部分按 50% 计算建筑面积，搁楼层层高小于 1.6 米部分不计算建筑面积。

六、房屋拆迁层次调节系数按表四执行，九层以上带电梯楼房在第九层层次调节系数基础上，其层次调节系数每层递增 1%，但每层递增幅度最高不得超过 50 元/平方米。

七、对直管公房住宅的租折面积换算成建筑面积，可按以下规定办理：①对于直管公房住宅租折内只含自用使用面积的，对该租折的使用面积(A)换算成建筑面积(S)时，应将租折使用面积乘系数 1.3 即 $S=1.3A$ 。②对于直管公房住宅租

折内已摊入共用面积(B)的,对该租折使用面积换算为建筑面积(S)时,可按租折使用面积(含自用与共用面积,即A+B),加上自用使用面积A的8%计算,即 $S=A+B+A \times 8\%$;或按租折内自用的使用面积(不含公用面积,即A)乘系数1.3计算,即 $S=1.3A$ 。以上两种计算方式由被拆迁人选择。

八、房屋拆迁区位等级划分按照市政府或国土部门规定的现行福州市城市土地级别分布的有关规定执行。

九、无产权房屋的补偿与安置,以福州市勘测院历年的航拍图为依据,在协商期限内搬迁的,可根据建设年限分以下五种情形处理:

(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,房屋使用人能提供地契、建设用地证明、建房纳税记录或卫星航拍影像图等有效原始证明资料的,按原房屋建筑面积给予确认和补偿安置。

(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)》出台前建设的无产权房屋,原房屋三层以内、总建筑面积在180平方米以内的房屋建筑面积按70%给予补偿安置,属同结构同步建设、三层以内、每层超建面积20平方米以内部分的建筑面积按50%给予补偿安置;超过以上部分的建筑面积按20%给予补偿安置。

(三)属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)》出台后至 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》出台前建设的无产权房屋，一律不予补偿，但在协商期限内搬迁的，可根据不同结构房屋的重置价结合成新的 50% 给予拆除工作费用补贴。

(四)属 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》出台后建设的无产权房屋，一律不予补偿。在拆迁期限内自行拆除的，安排 30~50 元/m²的拆除工作费用或自行拆除补贴。

(五)2004 年 10 月 26 日前，国有或集体企事业单位建设的无产权非住宅房屋，可办但未办理产权登记的，在协商期限内搬迁的，经被拆迁房屋所在地县(区)人民政府确认后可按 70%给予补偿作为搬迁奖励，不予安置。

十、在 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》生效后，将未经规划部门批准、房管部门确认的非营业性用房改作营业性店面的，一律按原房使用性质进行补偿安置。但拥有产权和持有 2000 年 1 月 1 日前有效的工商营业执照(或者工商行政管理部门出具的初始营业证明)、税务登记证明并依法纳税并在协商期限内搬迁的，可给予适当的搬迁奖励，奖励标准按其沿街底层第一自然间面积 × 60% × (店面区位评估价-原房区位评估价)确定。沿街底层第一自然间的进深按房屋的结构确认，但不得超过 6 米。

十一、成套商品房遇拆迁时，在协商期限内搬迁的，若

该项目的货币补偿区位评估价不含成套房基础设施配套费补助的，可另外给予适当的成套房基础设施配套费补助作为搬迁奖励，具体的补助标准由拆迁人根据项目的实际情况确定。

十二、对拥有合法产权的杂物间，被拆迁人在协商期限内搬迁的，可将杂物间面积按 50%进行折算并入住宅房屋进行补偿安置；对 2004 年 10 月 26 日前建造的无合法产权杂物间，按重置价结合成新进行补偿。

十三、房屋拆迁安置按市场评估价结算差价，若被拆迁人未领取货币补偿款的，拆迁人应按规定向被拆迁人发放临时安置过渡费。

十四、对于在协商期限内搬迁的被拆迁人，其确认的合法住宅房屋，每平方米一次性给予 50 元的安家补贴。

十五、本指导意见自公布之日起执行，2007 年 4 月 18 日公布实施的榕房拆[2007]193 号《福州市城市房屋拆迁货币补偿及产权调换价格指导意见》同时废止。

被拆迁房屋重置价标准

表一

类别	等级	单价 元/平方 米	主要特征				备注
			结构	楼地面、顶棚 墙面装修	门窗	设备	
钢筋砼结构	一	900	框架结构、满堂或桩基础,五层或五层以上,钢筋砼楼屋盖,多孔砖墙,砼板架空隔热层。	水泥砂浆楼、地面、内墙中级水泥砂浆粉刷,外墙贴面砖。	铝合金门窗	水卫 电照 齐全	
	二	680	框架结构、带形基础,钢筋砼楼、屋盖,框架间普通砖墙,砼板架空隔热层。	水泥砂浆楼、地面、内墙中级抹灰,外墙水泥砂浆粉刷。	普通镶板门,玻璃窗,全部油漆。	水卫 电照 齐全	
砖混结构	一	610	外墙厚 24CM,钢筋砼地圈梁,毛条石基础,钢筋砼楼、屋盖,砼板架空隔热层,楼层二层或二层以上。	水泥砂浆楼、地面、内墙中级抹灰,外墙水泥砂浆粉刷。	普通镶板门,玻璃窗,全部油漆。	水卫 电照 齐全	设有结构柱的增加4%
	二	500	外墙厚 18CM或18CM以下,毛条石基础,钢筋砼楼、屋盖,楼层三层或三层以下。	水泥砂浆楼、地面、内墙中级抹灰,外墙水泥砂浆粉刷。	普通镶板门,玻璃窗,全部油漆。	水卫 电照 齐全	
砖木结构	一	540	24CM 墙承重,毛条石基础,普通人字形屋架,木瓦屋面,木基层,木楼盖。	杉木楼板,水泥砂浆地面,薄板吊顶,内墙中级抹灰,外墙水泥砂浆粉刷。	普通镶板门,玻璃窗,全部油漆。	水卫 电照 齐全	
	二	400	山墙厚 18CM或18CM以下,山墙搁檩,毛条石基础,木瓦屋面,木基层。	杉木楼板,水泥砂浆地面,薄板吊顶,内墙普通抹灰,外墙水泥砂浆粉刷。	普通镶板门,玻璃窗,全部油漆。	水卫 电照 齐全	

类别	等级	单价 元/平 方米	主要特征				备注
			结构	楼地面、顶棚 墙面装修	门窗	设备	
木结构	一	790	旧式(五或七落柱)排架扇,本瓦屋面,木基层,条石架井柱基,板壁,部分抹灰假墙。	木地板,厅堂三合土地面(前后廊石板),薄板吊顶,柴泥麻筋灰粉刷。	旧式板门扇、玻璃窗	给水 电照	
	二	580	两层旧式排架扇,八子落柱,礅石柱基,本瓦屋面,木基层,板壁,部分抹灰假墙。	三合土地面,柴泥麻筋灰粉刷。	板门扇、玻璃窗	给水 电照	
	三	400	旧式单披排架扇(或八子落柱),礅石柱基,本瓦屋面,木基层,板壁,部分夯土墙围护。	三合土地面,柴泥麻筋灰粉刷。	板门扇、玻璃窗	给水 电照	
土木结构		360	夯土墙承重,乱毛石基础,本瓦屋面,木基层,山墙搁檩。	水泥砂浆面,柴泥麻筋灰粉刷。	板门扇、玻璃窗	给水 电照	
简易结构		260	简易八子落柱。山墙搁檩,构件不规格。瓦屋面,杂料基层。	水泥砂浆面,四周杂料围钉。	板门扇、玻璃窗	给水 电照	

其他项目补偿计价标准

表二

序号	项 目	单 价
1	夯土围墙	80 元/m ³
2	砖砌围墙	120 元/m ³
3	普通砖石水井	700 元/口
4	家用柴煤灶	150 元/台
5	普通厨房洗菜池	90 元/个
6	条石地面	30 元/m ²
7	水泥花砖地面	25 元/m ²
8	水磨石地面	35 元/m ²
9	瓷缸砖贴面	30 元/m ²
10	花岗石贴面	60 元/m ²
11	波化砖贴面	60 元/m ²
12	杉木及小拼木板地板	30 元/m ²
13	硬木架空地板	60 元/m ²
14	装饰木墙面、墙裙	40 元/m ²
15	天棚饰板吊顶	45 元/m ²
16	铝合金门窗	120 元/m ²
17	铁窗栅	圆钢 30 元/m ² 钢管 55 元/m ²
18	铁门	钢管 175 元/扇 豪华门 486 元/扇

被拆迁房屋成新率评定标准

表三

房屋标准	成新率	主体结构划分标准
完好房	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，使用下沉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	80%	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，能下沉使用经过一般性的维修能修复的。
一般损坏房	65%	结构一般性破坏，部分构部件有损坏或变形，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	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，需进行大修或翻修、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。

产权调换房屋层次调节系数

表四

增 减 系 数 层 次	楼 房 类 别 %	多层不带电梯				高层带电梯					
		四层楼房	五层楼房	六层楼房	七层楼房	四层楼房	五层楼房	六层楼房	七层楼房	八层楼房	九层楼房
一层		-1	-1	-1	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4
二层		0	0	0	0	0	-1	-1	-2	-2	-3
三层		+1	+2	+1	+1	0	0	0	-1	-1	-2
四层		0	+1	+2	+2	+1	+1	0	0	0	-1
五层			-2	0	+1		+2	+1	+1	0	0
六层				-2	-1			+2	+2	+1	+1
七层					-2				+3	+2	+2
八层										+3	+3
九层											+4
九层以上		九层以上带电梯楼房在第九层层次调节系数基础上，其层次调节系数每层递增 1%									
备注		以上楼房层数不包括底层架空层或商场店面									

主题词：房地产 房屋拆迁 指导意见 通知

福州市房地产管理局办公室

2009年3月11日印发
