

福州市长乐区人民政府文件

长政规〔2022〕10号

福州市长乐区人民政府 关于印发《福州市长乐区非国有企业用地 收购办法（暂行）》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，区直各委、办、局（公司）：

《福州市长乐区非国有企业用地收购办法（暂行）》已经区政府2022年第25次常务会议和一届区委常委会第68次会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

福州市长乐区人民政府

2022年12月19日

抄送：区委、人大、政协，区纪委监委、人武部，区委常委、副区长，
区委、区政府调研员。

福州市长乐区人民政府办公室

2022年12月19日印发

福州市长乐区非国有企业用地收购办法(暂行)

第一条 为完善土地储备制度,加强土地调控,规范土地市场运行,根据《中华人民共和国土地管理法》《土地储备管理办法》等相关法律法规,结合本区实际,制定本办法。

第二条 在本区城镇、城区规划区范围内的不含国有成分的各类企业(包括但不限于外商投资企业、集体所有制企业、民办企业等)用地收购补偿,适用本办法。在城镇、城区规划区范围外的,经区政府批准后可参照适用。

该城镇、城区规划区范围包括:1.按照我区现行基准地价划定的城区住宅用地红线范围;2.按照我区现行基准地价划定的各乡镇(街道)一级、二级住宅用地红线范围;3.按照我区现行基准地价划定的滨海启动区住宅用地红线范围。

第三条 本办法所称用地收购补偿价是指企业被收购的土地使用权价值及附着于该土地地上、地下建筑物、构筑物及附属设施的价值。

第四条 鉴于实施城市规划及社会公共利益建设需要,收购本区非国有企业的工业、商业、办公、住宅等各类用途用地时,可选择适用下列补偿标准之一:

方式一:由依法选定的评估机构按地块权证登记用途对非国有企业的土地使用权价值及附着于该土地地上、地下建筑物、构筑物及附属设施的价值进行评估,以该评估价为其用地收购补

偿价；

本办法第二条划定的城镇、城区规划区范围内的收购企业选用该评估方式收储的，给予收购补偿价 15%的按时交地奖励金。当企业提出置换或其他诉求且区政府同意的，适用该方式进行补偿。

方式二：按公式一进行计算：

非国有企业用地收购补偿价=（新旧住宅用地基准地价平均价+新工业用地基准地价） \div 2 \times 非国有企业用地面积。

本项所述基准地价中的“新”是指用地收购时长乐区政府最新颁布的基准地价，“旧”是指上一次颁布的基准地价。本项所述的非国有企业用地面积为产权证上的登记面积。

方式三：按公式二进行计算：

非国有企业用地收购补偿价=房屋建筑物和构筑物评估价+按原用途核定的地价+（居住用地基准地价-配套费-地段差） \times 5% \times 获益年限。

该收购补偿价计算公式中各项的含义等事项包含以下八点：

（一）按原用途核定的地价指该企业土地使用权被收购的年度，根据土地使用权取得方式和长乐区人民政府颁布的工业用途的基准地价确定的地价。

（二）房屋建筑物和构筑物评估价，是指房屋建筑物和在生产、使用的构筑物（不含报废的）于土地使用权被收购时经有资质的中介机构评估的价值（不包括土地使用权的评估价值）。

(三)对拟收购企业的无产权房屋建筑物,补偿标准按以下方式予以补偿:

属于1987年1月1日前企业出资在自有土地使用权范围内建设的无产权房屋,其建筑面积按100%给予货币补偿;属于1987年1月1日至2007年7月23日建设的,按原房屋建筑面积的90%给予货币补偿;属于2007年7月23日至2013年10月16日建设的,按原房屋建筑面积的80%给予货币补偿;属于2013年10月16日至2016年7月20日建设的,按原房屋建筑面积的50%给予货币补偿;属于2016年7月20日后建设的,不予补偿。

(四)居住用地基准地价,是指收购土地使用权的年度长乐区人民政府颁布的居住用地基准地价。

(五)配套费是指按基准容积率所计取的配套费,现行标准以《长乐市人民政府关于印发〈长乐市城市基础设施配套费征收管理规定〉的通知》(长政综〔2009〕135号)为准,按容积率2.5计取,如有调整以区政府相关文件为准;地段差统一按居住用地基准地价的30%计取。

(六)获益年限按以下办法确定:

1.若该企业取得土地产权证书,自政府用地批文批复之日起的年限,获益年限最多不超过10年;企业土地获益年限不超过10年情况的,按企业实际使用月份折算成年予以计算。

2.若该企业只取得《建设用地批准书》,自政府用地批文批复之日起的年限,获益年限最多不超过9.5年;企业土地获益年

限不超过 9.5 年情况的，按企业实际使用月份折算成年予以计算。

3. 若该企业取得土地使用年限剩余已不足 10 年，则以剩余的土地使用年限进行计算获益年限。

(七) 未获区政府用地批文的非国有工业企业按以下方式进行补偿：

1. 在 2007 年 7 月 23 日《长乐区人民政府办公室转发关于进一步清理整治违法建设的通知》(长政办〔2007〕100 号)发布前持有镇村土地补偿费收费票据的，围墙内的土地收购补偿价按照有产权土地收购价格的 90%进行补偿。

2. 无任何票据但在围墙内的土地，土地收购补偿价按照所在区域现行工业基准地价的 80%进行补偿。

(八) 退距部分土地补偿价认定问题。由于城市规划等原因造成土地登记面积少于原规划红线面积，按照原出让合同(使用合同、征地协议)中核定的单价乘以减少部分的面积另行给予一次性补偿，并计算相应的利息(以收购时的人民银行同期贷款基准利率为准，并采用单利的方法进行计算)。

方式四：非国有企业用地收购补偿若存在法律、法规和规章规定的其他情形的，可选择适用。

以上方式中，若采用方式三计算补偿的，当土地以划拨方式取得工业、仓储用地土地使用权的，土地使用权收购价应扣除国有土地划拨补出让手续的费用(现行标准为 3 万元/亩，如有调

整以区人民政府相关文件为准); 土地性质为集体土地的应扣减征地费用(现行标准为 7.1 万元/亩, 如有调整以区政府相关文件为准)。

第五条 被收购土地及房屋的企业, 要负责处理土地使用权解押、职工安置等一切善后事宜, 按时交地。

第六条 对原为各类企事业单位、供销合作社持有, 依法变更为自然人持有的, 用地或收购民办非企业等其他不含国有成分的非企业组织用地, 用地收购补偿标准参照非国有企业用地收购办法执行。

第七条 供销合作社及其下属企业、集体所有制企业所得用地收购款应优先用于职工安置以及被收购地块的解押、解封、清租。

第八条 由区土地发展中心负责, 按本办法执行的非国有企业用地收购, 区土地发展中心可委托有资质的征迁公司协助其开展收储工作。

第九条 本办法自 2023 年 1 月 1 日起施行, 有效期为 2 年。《长乐市人民政府关于印发长乐市 203 省道首占营前新区段非国有工业企业土地使用权收购办法的通知》(长政综〔2015〕166 号)同时废止。

第十条 原 203 省道首占营前片区及下朱片区非国有企业用地收购自本办法颁行之日起一年内为过渡期。过渡期内, 该片区收购补偿标准仍按照《长乐市人民政府关于印发〈长乐市 203

省道首占营前新区及下朱片区非国有工业企业土地及房屋征收补偿方案>的通知》（长政综〔2017〕395号）文件执行，过渡期满后，按本办法规定执行。