

# 南安市人民政府办公室文件

南政办规〔2026〕6号

## 南安市人民政府办公室关于印发南安市 没收的违法建筑临时使用操作细则的通知

各乡镇（街道）人民政府（办事处），雪峰开发区管委会，市人民政府各部门、各直属机构，各国有企业：

《南安市没收的违法建筑临时使用操作细则》经市政府第95次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

南安市人民政府办公室  
2026年6月2日

（此件主动公开）

# 南安市没收的违法建筑临时使用操作细则

为贯彻落实《南安市没收的违法建筑处置办法（试行）》，进一步规范没收的违法建筑临时使用，显化国有资产价值，结合我市实际，制定如下操作细则。

## 一、基本原则

没收的违法建筑临时使用应当统筹“法、理、情”，兼顾“时、度、效”，本着节约资源、保护生态环境的理念，坚持依法依规、实事求是、保障安全、合理利用、公益优先、不得改变用途和公开公正的原则，降低制度性交易成本，显化国有资产价值，进一步优化营商环境。

## 二、使用方式和底价的确定

### （一）属于经营性用途的

#### 1. 使用方式

由市财政部门委托没收的违法建筑所在地的乡镇人民政府（街道办事处、开发区管委会）作为管理单位，管理单位应当根据产业准入和生态环境保护要求，经没收的违法建筑所在地农村集体经济组织书面同意后，采用公开竞争的方式确定使用者。

#### 2. 底价确定

临时使用费包括没收的违法建筑使用费和集体土地使用费两部分，合理科学确定底价。

**（1）没收的违法建筑使用费：**依据建安成本、建筑占地、

层数、建筑折旧，并结合基准地价确定土地使用费修正系数，修正测算确定建筑价值，建筑价值乘以收益率（R）计算得出每年的使用费最低收费标准，公式如下：

$$\text{建筑折旧成本} = \text{建安成本} \times \text{建筑占地} \times \text{层数} \times (1 - \text{年折旧率})^{\text{年期}}$$

$$\text{建筑价值} = \text{建筑折旧成本} \times \text{土地使用费修正系数}$$

$$\text{建筑年使用费} = \text{建筑价值} \times \text{收益率} (R)$$

表 1 建安成本参照表

结构	标准（元/平方米）
框架	700
砖混、石混	600
钢结构	500
简易（棚、砖木、石木、石、土木）	300

表 2 土地使用费修正系数表

序号	指标标准	地面地价元/m <sup>2</sup>	修正系数
1	翔云镇 I 级	213	0.96
2	眉山乡 I 级	213	0.96
3	向阳乡 I 级	213	0.96
4	蓬华镇 I 级	243	0.98
5	九都镇 I 级	243	0.98
6	乐峰镇 I 级	243	0.98

序号	指标标准	地面地价元/m <sup>2</sup>	修正系数
7	洪梅镇 I 级	276	1.00
8	东田镇 I 级	276	1.00
9	仑苍镇 II 级	306	1.02
10	梅山镇 II 级	312	1.02
11	洪濂镇 II 级	318	1.02
12	金淘镇 I 级	327	1.03
13	码头镇 I 级	327	1.03
14	罗东镇 I 级	339	1.04
15	官桥镇 II 级	369	1.06
16	中心城区 III 级	375	1.06
17	诗山镇 I 级	390	1.08
18	康美镇 I 级	390	1.08
19	英都镇 I 级	390	1.08
20	仑苍镇 I 级	435	1.10
21	梅山镇 I 级	438	1.10
22	洪濂镇 I 级	459	1.11
23	中心城区 II 级	510	1.14
24	石井镇 II 级	525	1.15

序号	指标标准	地面地价元/m <sup>2</sup>	修正系数
25	水头镇 II 级	525	1.15
26	官桥镇 I 级	525	1.15
27	石井镇 I 级	600	1.18
28	水头镇 I 级	600	1.18
29	中心城区 I 级	720	1.20

**(2) 集体土地使用费：**因没收的违法建筑所使用的土地未办理农用地转用和土地征收的程序，故参照南安市临时使用集体土地青苗补偿标准 2000 元/亩/年确定。

### **(3) 最终底价的计算**

**年使用费底价=建筑年使用费+集体土地使用费**

#### **(二) 属于非经营用途的**

由市财政部门委托没收的违法建筑所在地的乡镇人民政府（街道办事处、开发区管委会）作为管理单位，依法进行管理或安排临时使用。

1. 属于交通等基础设施的，由管理单位做好日常管理工作，不得出租、出借。

2. 属于自建自用类住宅的，可由管理单位交原所有人在两年内临时使用；临时使用期间，达到宅基地和建房申请条件且依法能够办理审批手续的，应及时完善手续。

3. 属于公共管理服务设施和祠堂、宗教服务场所、骨灰堂

的，可由管理单位交所在地农村集体经济组织按规定使用。

### 三、操作程序

#### （一）属于经营性用途的

1. 管理单位对拟使用没收的违法建筑进行价值测算，科学合理确定年使用费底价并编制临时使用方案，由没收的违法建筑所在地农村集体经济组织出具书面同意意见后，根据国有资产管理相关规定和工作指引，采用公开竞争的方式确定使用者有偿临时使用。其中，意向使用者对年使用费底价存在异议的，可以自主申请有资质的评估机构进行评估，评估费用由申请人自行承担。

2. 管理单位与使用者签订临时使用协议并报市财政部门备案。双方签订协议中应载明使用没收的违法建筑信息，明确使用期限、使用要求、使用费用支付、双方权利义务、到期和归还、违约责任和其他有关事项等，临时使用期限一般不超过五年。到期后可根据实际情况进行续期，具体使用费根据市场情况依法确定，同等条件下原使用者具有优先权。

3. 使用者以书面形式承诺已知晓临时使用的建筑为没收的违法建筑，自身应承担没收的违法建筑临时使用期间的安全责任、消防责任和 Related 管理责任，且不以此为由主张双方签订没收的违法建筑使用协议无效，书面承诺格式文本由市财政部门制定，使用者应签字盖章确认。

4. 使用者按年向管理单位支付没收的违法建筑临时使用费，

临时使用费统一上缴国库后，向所在地农村集体经济组织拨付集体土地使用费，向管理单位拨付临时使用相关成本及建筑使用费净收益的 50%，作为公共事业支出，优先用于辖区内没收的违法建筑的管理。临时使用期内，使用者违约拒不缴纳使用费的，按签订的临时使用协议有关约定承担违约责任。

5. 因台风、地震等不可抗力导致没收的违法建筑灭失的，临时使用权自行终止，双方互不承担违约责任。因房屋质量鉴定为 D 级危房等其他安全原因、后续实施国土空间规划或涉及其他公共利益，需要对没收的违法建筑进行拆除的，管理单位仅退还使用者已交付剩余期限的使用费，不承担违约责任。临时使用期间除上述原因外，双方无正当理由不得要求提前解除协议。

## （二）属于非经营性用途的

1. 交由管理单位进行看护管理的，管理单位应按年度向市财政部门报告没收的违法建筑基本情况。

2. 交由原所有人临时使用的和所在地农村集体经济组织按规定使用的，管理单位应与使用者签订临时使用协议，报市财政部门备案并按年度报告没收的违法建筑基本情况。

## 四、其他相关要求

（一）如因政策变化或其他原因临时使用没收的违法建筑达到补办手续条件，按照《南安市没收的违法建筑处置办法（试行）》完善手续并进行处置。

（二）市财政部门负责统筹指导全市开展没收的违法建筑临

时使用工作，各相关职能部门应建立健全信息共享、协同联动等机制，保障工作落实。

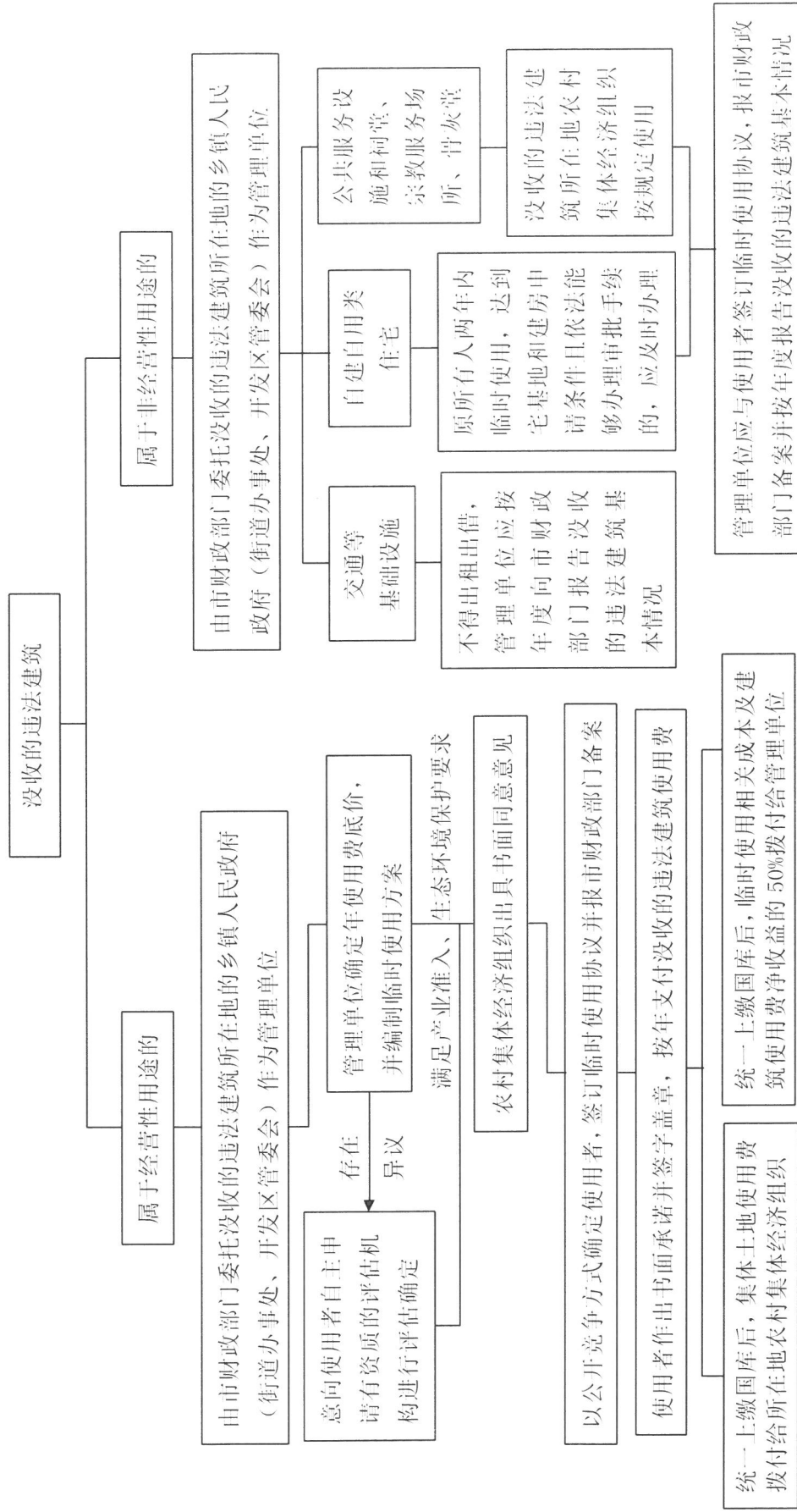
（三）管理单位负责做好违法建筑的日常管理，严格遵守国有资产运营管理相关规定，妥善处理好临时使用相关事宜，显化国有资产价值。

（四）本实施细则由南安市财政局和南安市自然资源局联合解释。

（五）本实施细则自 2026 年 7 月 15 日起施行，有效期至 2028 年 7 月 14 日止。

附件：没收的违法建筑临时使用操作流程图

# 没收的违法建筑临时使用操作流程







---

抄送：市纪委监委，市委办公室、市委各部门，省、泉属驻南各单位，人武部，各人民团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

各民主党派南安市委员会，市工商联。

---

南安市人民政府办公室

2026年6月15日印发

---