

厦门市思明区人民政府文件

厦思政征〔2025〕49号

厦门市思明区人民政府 关于前埔片区2号储备地项目土地征收 补偿安置方案的公告

为实施思明区国民经济和社会发展规划、国土空间规划，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《厦门市集体土地征收与补偿若干规定》等有关规定，经组织社会稳定风险评估、土地现状调查，现就前埔学校项目征地补偿安置方案公告如下：

一、项目概况

（一）征收范围：根据《厦门市自然资源和规划局直属分局关于前埔片区2号储备地规划意见的函》（厦资源规划直意见

〔2024〕第 017 号)确定项目征收土地范围，具体位置详见附图。

涉及的集体经济组织:前埔社区集体经济组织。

(二)征收目的:本次征收土地用于前埔片区 2 号储备地项目，为政府组织实施的教育事业建设活动需要，符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定，符合公共利益情形。

(三)土地现状:经土地现状调查，该项目拟征收集体土地面积 13149 平方米。其中莲前街道前埔社区城镇村及工矿用地 13149 平方米。

征收住宅房屋约 56 栋，涉及住宅占地面积约 9670.24 平方米。

本项目拟征收土地面积涉及一个集体经济组织及 1255 户被征地农民。其中 9670.24 平方米为住宅占地，土地使用权人为 55 户被征地农民；其余 3478.76 平方米用地由前埔社区集体经济组织经营管理，未承包到户。

本次征收土地需安置农业人口为 211 人(其中劳动力人口 117 人)。

补偿标准、安置方式、社会保障等事项详见附件。

二、公告期限

自 2025 年 3 月 28 日起 30 日。

三、异议反馈渠道

拟被征地村集体经济组织应按照《村民组织法》的有关规定，组织召开会议，充分征求各权利人意见，并讨论研究决定。拟被

征收土地四至范围内的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人，如对征地补偿安置方案如有不同意见，应当在本公告之日起三十日内以书面形式向征收组织实施单位厦门市思明区人民政府莲前街道办事处（联系人：陈先生，联系方式：0592-2067150，联系地址：厦门市思明区莲前街道前埔东路 625 号前埔片区指挥部）提出异议或提起听证申请，同时携带本人身份证明和不动产权属证明的原件、复印件各一份。

四、最后签约期限：2025 年 3 月 3 日至 2025 年 4 月 30 日。

五、最后搬迁期限：2025 年 3 月 3 日至 2025 年 5 月 31 日。

六、其他事项

（一）本公告在征收土地所在的街道、社区、居民小组范围内予以张贴，涉及的集体经济组织应及时将本公告内容通知被征地的单位和个人。

（二）本征收项目征收过程中若涉及评估的，评估时点按预告发布时点执行。

七、禁止事项

自预告发布之日起，任何单位和个人不得违反规定在征收范围内实施下列不当增加补偿费用的行为：抢栽、抢种、抢建；改变房屋结构和用途、装修及增加附属设施；房屋产权转移、分割、析产；商事登记、税务登记；迁入户口、分户等。

八、补偿登记

本征收项目所涉及的被征收土地的所有权人、使用人应当在

本公告规定的签约期限内持不动产权属证明材料前往厦门市思明区莲前街道前埔东路 625 号前埔片区指挥部办理补偿登记。

九、签订协议

本征收项目所涉及的被征收土地的所有权人、使用人应当在本公告规定的签约期限内持不动产权属证明材料前往厦门市思明区莲前街道前埔东路 625 号前埔片区指挥部与莲前街道签订补偿安置协议。在与现行征收补偿政策一致的情况下，本公告发布前已签订征收补偿安置协议并已实际履行的继续有效。

十、征地组织实施单位

厦门市思明区人民政府莲前街道办事处

地址：思明区莲前西路 859 号，联系电话：5909600

附件：1. 前埔片区 2 号储备地项目土地征收补偿安置方案
2. 前埔片区 2 号储备地项目用地范围示意图

厦门市思明区人民政府

2025 年 3 月 27 日

（此件主动公开）

附件 1

前埔片区 2 号储备地项目 土地征收补偿安置方案

因厦门市思明区前埔片区建设需要，需征收厦门市思明区莲前街道前埔社区用地面积约 13149 平方米的集体土地作为前埔学校项目建设用地。为维护被征收人的合法权益，保证征收工作的顺利进行，现根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《厦门市集体土地征收与补偿若干规定》等有关规定，特制定如下土地征收补偿安置方案。

一、基本情况

（一）涉及征收厦门市思明区莲前街道前埔社区约 13149 平方米的集体土地。

（二）安置房项目地点：前埔片区安置房（期房）

（三）过渡方式：自行过渡。

二、土地征收补偿

（一）征地包干标准

征收集体土地的补偿标准按照《厦门市人民政府关于公布征地补偿标准的通知》（厦府规〔2023〕5 号）《厦门市人民政府关于公布征地区片综合地价标准的通知》（厦府〔2023〕156 号）《厦门市人民政府关于征地区片综合地价标准的补充通知》（厦

府〔2023〕167号）《厦门市人民政府关于公布被征收土地地上附着物和青苗等补偿标准的通知》（厦府〔2023〕251号）规定执行，即按每亩人民币（币种，下同）15.5万元的标准补偿。

（二）集体建设用地补偿标准

村镇企业用地补偿标准：征收合法批准的村镇企业用地且已缴交土地配套费的，按500元/平方米补偿给集体经济组织；未按规定缴交土地配套费的，按450元/平方米给予补偿。

（三）社会保障

被征地农民社会保障费用的筹集、管理和使用按照国家、省、市有关规定执行。

三、集体土地上房屋征收补偿

（一）集体土地上住宅房屋征收补偿

1. 补偿方式

（1）被征收人可选择产权调换，也可选择货币补偿。被征收人已选择产权调换安置房面积中的部分面积，应转换为等价值的购房金额计入房票面值，被征收人持房票在厦门数字化房票应用系统“厦门市产权调换安置房票房源库”中选房安置。

（2）经权属未登记房屋认定程序认定可参照合法产权房屋予以补偿安置的房屋补偿安置方式为产权调换。

2. 权属未登记房屋认定

权属未登记房屋调查认定工作按照《厦门市集体土地征收项目范围内权属未登记住宅房屋调查认定办法》（厦资源规划规

〔2021〕10号）执行。

3. 补偿标准

（1）被征收人选择产权调换的，按“拆一补一，不补差价”的原则计算。人均合法产权面积不足50平方米的，按人均50平方米予以产权调换方式补偿安置。所选取的安置房按超出应安置面积最小原则控制，超出部分按安置房市场评估价缴交购房款。

（2）征收具有合法产权的住宅房屋，被征收人选择货币补偿的，补偿标准按安置房市场评估价执行。

（3）被征收人选择部分产权调换、部分货币补偿的，其货币补偿面积不得超过被征收房屋产权面积减去安置房面积的余额。

（4）应安置人口、应安置面积认定办法依据《厦门市集体土地征收住宅房屋应安置人口认定办法》（厦资源规划规〔2021〕9号）《思明区集体土地应安置人口认定办法》（厦思政办规〔2020〕1号）和《厦门市集体土地征收住宅房屋人均合法产权面积合并计算办法》（厦资源规划规〔2021〕12号）等规定执行。

4. 其他补偿、补助、奖励

（1）装修补偿：

①被征收人具有合法批建手续及可认定为应安置面积的已建住宅房屋，其装修可按280元/平方米实行包干或选择评估补偿。若被征收人选择评估补偿的，不论评估结果高低，一律按评估结果补偿。

②用于产权调换的安置房未进行初装修的，在安置房交付时，应给予被征收人 300 元/平方米的装修补偿。

(2) 搬迁补助：被征收房屋可认定的产权面积按 10 元/平方米计算搬迁补助费。若被征收人选择现房安置或货币补偿的，一次性给予二次搬迁补助费；被征收人选择期房安置的，一次性给予三次搬迁补助费。

(3) 临时安置费：选择房屋产权调换的被征收人自行过渡的，在过渡期限内，征收组织实施单位应向自行过渡的被征收人支付自行过渡临时安置费。

①对被征收房屋实行期房产权调换的，过渡期不得超过三年。除不可抗力外，超过法定过渡期限安置的，征收组织实施单位应当从逾期之月起，向自行过渡的被征收人支付双倍临时安置费。

②自行过渡临时安置费标准按 30 元/平方米·月计算。超过法定过渡期限的，按 60 元/平方米·月计算。

③自行过渡临时安置费的起算时点和停发时点

起算时点：被征收人签署被征收房屋移交单，并将被征收房屋及附属物完整移交给征收组织实施单位之月起，计发自行过渡临时安置费。

停发时点：安置房已竣工验收，征收组织实施单位应发布返迁公告或书面通知被征收人交房时间和地点等信息。在安置房交付时，应一次性补助被征收人三个月的安置房装修期临时安置

费，并从返迁公告或书面通知安置房交付时间的下月起，停发自行过渡临时安置费。

对被征收房屋实行货币补偿或现房产权调换的，征收组织实施单位应向被征收人支付 6 个月(含 3 个月装修期)的临时安置费。

(4) 其他补助费：电话移机、有线电视、空调移机等补助费用，按照有线电视补助费 380 元/户，电话移机补助费 100 元/部，空调移机费 150 元/台补助。

(5) 抽取商谈流水号奖励：被征收人按规定的时间、地点参加抽取商谈流水号的，给予 6000 元/户奖励。

(6) 货币补偿奖励：征收具有合法产权的住宅房屋选择货币补偿方式的，可根据实际情况再按产权调换标准房屋市场单价计算给予 10%按期签约奖励和 10%按期搬迁奖励，给予该项货币补偿奖励后，不再给予本方案其他签约奖励及搬迁奖励。

(7) 一次性搬迁奖励：被征收人在签约期限内签订征地补偿安置协议（下称协议），在协议约定的搬迁期限内完成搬迁、将被征收房屋及附属物、不动产权属证书原件或合法批建手续原件完整交付给征收组织实施单位的，可按被征收房屋的产权面积(包括经认定的应安置面积已建成部分)结合区位房屋补偿价的百分之十(每平方米 250 元)给予一次性搬迁奖励，奖励金额最高不超过 10 万元。

(8) 按期签约搬迁奖励：按被征收房屋的产权面积(或经认

定的应安置面积)为基数,在第一、二、三轮商谈签约期限内达成协议,并在协议约定的搬迁期限内完成搬迁、将被征收房屋及附属物、不动产权属证书原件或合法批建手续原件完整交付给征收组织实施单位的,分别按每平方米1500元、1300元、1000元给予奖励。

(9)提前搬迁奖励:被征收人在协议约定的搬迁期限内提前完成搬迁,将被征收房屋及附属物、不动产权属证书原件或合法批建手续原件完整交付给征收组织实施单位的,每户可给予10万元奖励。

(10)合法权证奖励:被征收住宅房屋已办理《厦门市农村房屋所有权证》或《福建省厦门市乡村房产契证》的,给予5000元/户奖励。

(11)无合法批建手续房屋签约搬迁补助、奖励
征收无合法批建手续住宅房屋时,对能在签约期限内签约、签署被征收房屋移交单,并将被征收房屋、附属物完整移交给征收组织实施单位的被征收人,可按以下规定给予补助、奖励:

①人均合法建筑面积小于130平方米的,其无合法批建手续房屋按人均130平方米扣除应安置面积的剩余面积部分,已建成的按560元/平方米给予补助(含装修),未建成的按340元/平方米给予奖励。

②在规定的第一、第二、第三轮商谈签约期限内签约的被征收人,人均建筑面积小于130平方米的无合法批建手续房屋(框

架、砖混结构），按人均 130 平方米扣除应安置面积之后的剩余已建面积，分别按每平方米 1600 元、1400 元、1200 元给予奖励。人均建筑面积大于 130 平方米（含 130 平方米）的无合法批建手续房屋（框架、砖混结构），在扣除人均 130 平方米后的超建部分，分别按每平方米 1300 元、1100 元、800 元给予奖励。

③其他结构第一层按照 900 元/平方米（含装修）给予补助，二层以上按照 200 元/平方米（含装修）给予补助。

（二）征收集体土地上非住宅房屋补偿

1. 非住宅房屋补偿方式：实行货币补偿。

2. 补偿标准

非住宅房屋补偿标准：征收集体土地上的非住宅房屋，符合下列条件之一且房屋保持完整的，按照市场评估价给予补偿。

（1）已取得土地房屋权证的；

（2）已取得市土地管理部门颁发的《厦门市乡村企事业用地许可证》的；

（3）已取得市政府乡镇企业用地批文、红线图及规划部门核发的建设许可证的。

以上未注明建筑面积的，按容积率不高于 1 的实际建筑面积计算；容积率超过 1 的部分，按无合法批建手续房屋认定处理。

3. 停产停业损失补偿

（1）征收集体土地上非住宅房屋，造成经营者停产停业的，可给予经营者 6 个月停产停业损失补偿和职工工资补偿。

①停产停业损失补偿

根据生产经营者近三年的年平均净利润确定；生产经营期限不足三年的，以实际生产经营期限的年平均净利润确定。净利润根据税务部门出具的税后利润额证明材料确定；税务部门无法出具证明的，根据具备相应资质的会计师事务所出具的企业年度审计报告确定。营业执照注册地址变更至被征收房屋之前的税后利润不作为计算依据。

②职工工资补偿

根据土地征收预告发布当年的上年度厦门市在岗职工平均工资，结合经营者在社会保障经办机构缴纳社保记录的职工平均人数确定，不在征收范围内经营场所实际办公的职工不予纳入计算职工工资补偿。职工平均人数按下列办法计算：

营业执照注册登记至被征收房屋之月至土地征收预告发布当月，上年度满一年的，按上年度计算；营业执照注册登记至被征收房屋之月至土地征收预告发布当月，期间未满一个自然年度的，按土地征收预告发布当月往前推算 12 个月计算，不足 12 个月的，按实际月份计算。营业执照注册地址变更至被征收房屋之前的职工人数不作为计算依据。

③停产停业期限，统一按半年计算。停产停业损失补偿归经营者所有，经营者与被征收人有约定的，从其约定。

（2）停产停业损失认定办法：

经营者应在本项目土地征收补偿安置方案定稿公布之日起

15 日内提供下列认定停产停业损失的材料，否则视为放弃本方案规定的相关补偿补助奖励：

①合法、有效的营业执照；

②营业执照上登记的法定代表人(或个体经营户)的合法、有效身份证明；

③合法、有效的租赁合同及相应的租金缴交证明（存在转租的，次承租人应当提供出租人同意转租的说明或出租人与承租人签订的租赁合同）；

④经营者应当提供近三年税务部门出具的税后利润额证明或具备相应资质的会计师事务所出具的企业年度审计报告；

⑤经营者在征收范围内的经营场所工作职工的上年度社会保障经办机构缴纳社保记录，相应职工工资的银行及第三方支付平台支付记录、职工考勤记录及有关劳动关系证明材料、上年度个人所得税申报明细；

⑥经营者在征收范围内经营场所用途、在经营场所实际办公职工的人数、岗位职责、工作时间、工位布置说明及相关证明材料；

⑦征收组织实施单位认为经营者在征收范围内存在实际经营活动且因本次征收导致停产停业损失所需提供的情况说明及其他证明材料。

经营者应结合具体经营情况应提供尽提供上述材料，征收组织实施单位负责对经营者提供的材料进行调查核实，经营者在规

定期限内未提供、拒不提供证明材料或提供的材料与调查核实情况不符的，则以征收组织实施单位牵头入户调查核实的结果为准。

经营者应对证明材料的真实性、合法性、有效性负责，经调查存在涉嫌伪造材料、隐瞒真相或其他不当增加补偿款项行为的，将依法移送公安机关进行处理，并依法追回相应补偿款项。

（3）停产停业损失认定流程

经营者提供的材料与征收组织实施单位调查结果相符的，可作为签订补偿协议的依据。

经营者提供的材料与征收组织实施单位调查结果不符的，征收组织实施单位组织认定后，将该部分经营者的初步认定情况（含实际经营情况、拟认定职工人数情况等）在征收范围内进行公示，经营者有异议的，应当在公示之日起5日内提交书面异议材料，期限内不提交的，视为无异议。征收组织实施单位组织最终认定后，在征收范围内公示最终认定结果，作为补偿依据。

4. 其他补偿、补助、奖励

（1）装修补偿：合法批建手续面积按不高于250元/平方米包干或评估补偿，若被征收人选择评估补偿的，不论评估结果高低，一律按评估结果补偿。

（2）租金补助：持合法批建手续的非住宅房屋，按10元/平方米·月的标准给予三个月的租金补助。无合法批建手续非住宅房屋的被征收人在签约期限内签订协议，并在协议约定的期限内

搬迁交房的，按照前述标准的 50%予以租金补助。

(3) 搬迁补助：涉及企业设备搬迁的，可结合实际情况通过协商方式确定设备搬迁补助费用，协商不成的，按评估机构出具的评估结果确定补助金额。

(4) 一次性搬迁奖励：征收合法批建的非住宅房屋，被征收人在签约期限内签订协议，在协议约定的搬迁期限内完成搬迁并签署房屋移交单，将被征收房屋及附属物完整交付征收组织实施单位拆除的，可按被征收房屋的产权面积结合区位房屋补偿价的百分之十给予一次性搬迁奖励，奖励金额最高不超过 10 万元。

(5) 按期签约搬迁奖励：以合法批建的实际建筑面积(未注明批建面积的，按不高于容积率 1 的实际建筑面积)为基数，在第一、二、三轮商谈签约时限内达成协议并按协议约定的期限搬迁交房的，框架、砖混结构分别按每平方米 1200 元、1000、700 元给予奖励。

(6) 征收无合法批建手续非住宅房屋补助

征收无合法批建手续非住宅房屋，对能在规定期限内签约并搬迁的，可按以下规定给予补助：

①经区人民政府(包括区建设、自然资源与规划、统计、农业主管部门)审核同意的，或经区村镇企业土地房屋清理与确权领导小组审核同意的，或持有规划主管部门及土地管理部门签署意见并盖章的《厦门市乡镇企业建筑物补办手续工作表》的，但未取得合法批建手续的，按相关部门批准的建筑面积，框架、砖

混结构房屋按 600 元/平方米给予补助。

②2011 年 12 月 31 日以前建成的无合法批建手续的非住宅房屋，框架、砖混结构按 300 元/平方米给予补助；其他结构的房屋按 200 元/平方米给予补助。

③按时搬迁补助：征收无合法批建手续房屋，被征收人如能在规定的商谈签约期限内签约搬迁、签署被征收房屋移交单，并将被征收房屋及附属物完整移交给征收组织实施单位的被征收人，框架、砖混结构房屋按建筑物面积每平方米 1000 元、其他结构房屋按占地面积每平方米 700 元，给予按期签约搬迁补助。

④其他补助、奖励：在无合法批建手续建筑内实际经营的企业，经营地址与注册地址相符，且在规定期限内签约搬迁的，参照有合法批建手续的非住宅房屋给予企业停产停业损失、职工工资损失及搬迁费评估结果的 50%作为补助，再按不高于搬迁费评估结果的 30%给予奖励，奖励总额最高不超过 50 万。

以上给予经营者的补偿补助奖励，房屋所有人与经营者有约定的，从其约定。

四、特殊建、构筑物补偿

征收庙宇、宗祠等特殊建、构筑物的，可按评估机构评估的价值作为协商补偿依据。

五、附属物补偿

被征收房屋主体以外的其他附属物，按评估机构出具的评估报告确定补偿金额。

六、无合法批建手续房屋建造时间节点

2011 年 12 月 31 日之前建造的无合法批建手续房屋按照本方案相应标准予以补助奖励，2011 年 12 月 31 日之后建造的无合法批建手续房屋，不予补助奖励。

七、评估相关工作

本项目评估时点以征收土地预公告发布之日为准，评估工作根据《厦门市自然资源和规划局、厦门市住房保障和房屋管理局关于印发进一步加强对房屋征收评估工作管理的意见的通知》（厦资源规划规〔2022〕2 号）执行。

八、其他事项

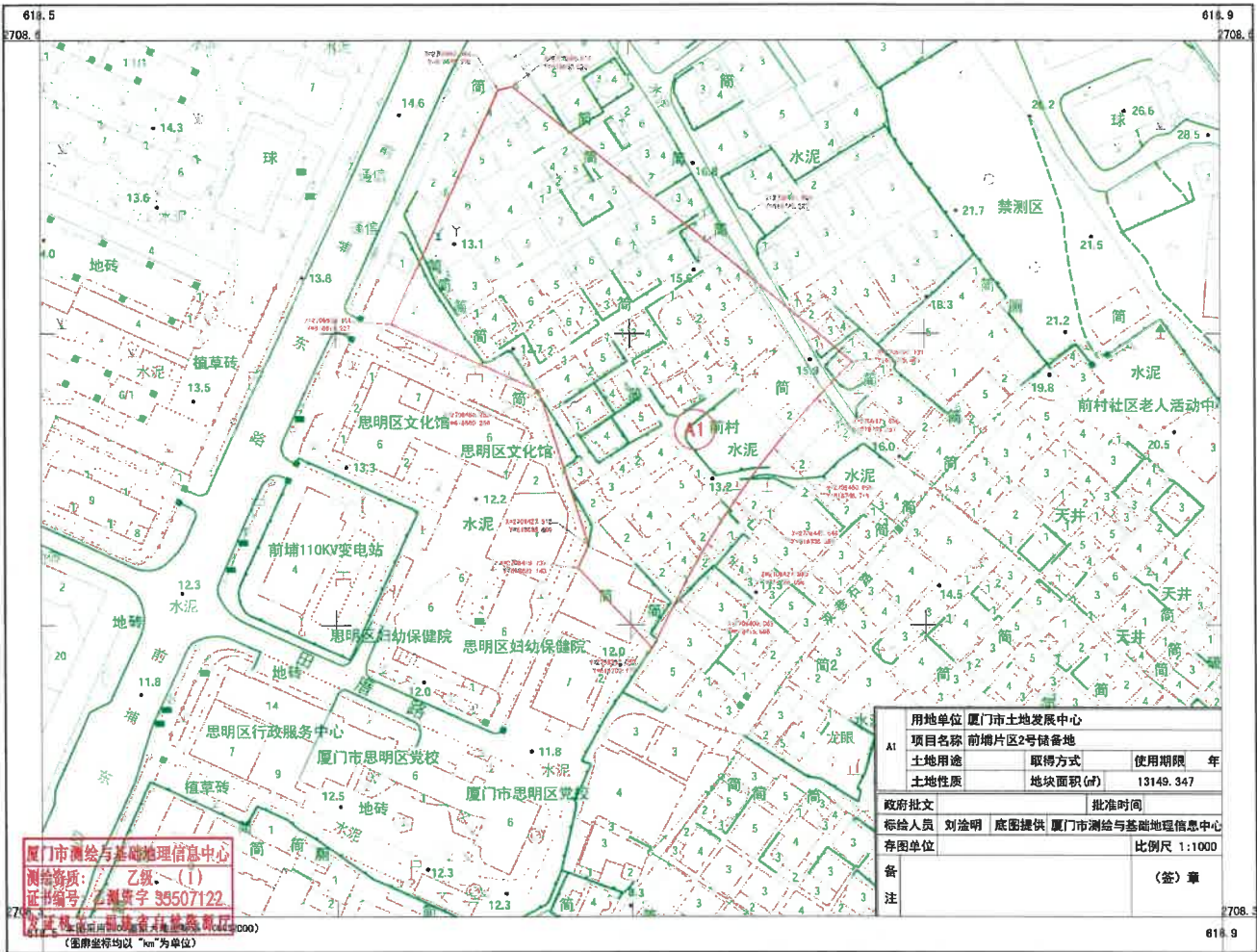
（一）被征收人未按规定时间签约并搬迁交房的，一律不享受本方案规定的奖励。

（二）征收组织实施单位按规定负责将土地房屋权属证书统一收回并向不动产登记机构申请办理注销登记，同时为被征收人申请办理产权调换房屋的不动产登记手续。

九、本补偿方案未涉及的问题，按我市现行征收的相关法律法规执行。

附件 2

前埔片区 2 号储备地项目用地范围示意图



厦门市思明区人民政府办公室

2025 年 3 月 28 日印发

