

厦门市思明区人民政府文件

厦思政征〔2025〕131号

厦门市思明区人民政府关于将军祠片区 “2-4-1、2-4-2、2-5、2-6 地块收储项目” “2-8 地块安置房建设项目”“3-3-1、3-3-2 地块绿地建设项目”国有土地上房屋征收 补偿安置补充方案征求意见的公告

因公共利益的需要，本府于 2024 年 4 月 5 日发布了《厦门市思明区人民政府关于将军祠片区 3-3-1、3-3-2 地块绿地建设项目国有土地上房屋征收的决定》（厦思政征〔2024〕20 号），于 2024 年 5 月 23 日发布了《厦门市思明区人民政府关于将军祠片区 2-4-1、2-4-2、2-5、2-6 地块收储项目国有土地上房屋征收的决定》（厦思政征〔2024〕54 号）、《厦门市思明区人民政府

关于将军祠片区 2-8 地块安置房建设项目国有土地上房屋征收的决定》(厦思政征〔2024〕55 号) 并予以公告。

为保障被征收人的合法权益,推进征收工作有序开展,根据《厦门市人民政府印发<关于优化要素资源配置机制推动经济高质量发展的实施方案>的通知》(厦府规〔2024〕3 号) 等有关规定,现将《将军祠片区“2-4-1、2-4-2、2-5、2-6 地块收储项目”“2-8 地块安置房建设项目”“3-3-1、3-3-2 地块绿地建设项目”国有土地上房屋征收补偿安置补充方案》(征求意见稿)予以公布并征求意见。征求意见期限自本公告发布之日起 30 日。被征收人如需提交意见,请在征求意见期限内以书面形式提交征收组织实施单位厦门市思明区人民政府开元街道办事处(地址:思明区将军祠路 55 号将军祠指挥部,联系电话:0592-2070995),同时携带本人身份证明和房屋权属证明原件、复印件一份。

附件: 将军祠片区“2-4-1、2-4-2、2-5、2-6 地块收储项目”“2-8 地块安置房建设项目”“3-3-1、3-3-2 地块绿地建设项目”国有土地上房屋征收补偿安置补充方案(征求意见稿)

厦门市思明区人民政府
2025 年 11 月 11 日

(此件主动公开)

附件

**将军祠片区“2-4-1、2-4-2、2-5、2-6 地块
收储项目”“2-8 地块安置房建设项目”
“3-3-1、3-3-2 地块绿地建设项目”
国有土地上房屋征收
补偿安置补充方案**

(征求意见稿)

因公共利益的需要，本府于 2024 年 4 月 5 日发布了《厦门市思明区人民政府关于将军祠片区 3-3-1、3-3-2 地块绿地建设项目国有土地上房屋征收的决定》(厦思政征〔2024〕20 号)，于 2024 年 5 月 23 日发布了《厦门市思明区人民政府关于将军祠片区 2-4-1、2-4-2、2-5、2-6 地块收储项目国有土地上房屋征收的决定》(厦思政征〔2024〕54 号)、《厦门市思明区人民政府关于将军祠片区 2-8 地块安置房建设项目国有土地上房屋征收的决定》(厦思政征〔2024〕55 号)并予以公告。为保障被征收人的合法权益，推进征收工作有序开展，根据《厦门市人民政府印发〈关于优化要素资源配置机制推动经济高质量发展的实施方案〉的通知》(厦府规〔2024〕3 号)等有关规定，制定本补充方案。

一、调整私有住宅房屋安置房地点

2024 年发布的《将军祠片区 3-3-1、3-3-2 地块绿地建设项目国有土地上房屋征收补偿安置方案》《将军祠片区 2-4-1、2-4-2、2-5、2-6 地块收储项目国有土地上房屋征收补偿安置方案》《将军祠片区 2-8 地块安置房建设项目国有土地上房屋征收补偿安置方案》第一条项目概况第(二)款安置房地点中关于“私有住宅房屋安置房地点”——“将军祠片区安置房(暂定名)”调整为：“轨道 1 号线文灶站公交地块配套项目安置房、鸿山新村安置房、公园东路地块安置房、滨南安置房”。

二、调整私有住宅房屋被征收人选择产权调换的差别化货币奖励措施

2024 年发布的《将军祠片区 3-3-1、3-3-2 地块绿地建设项目国有土地上房屋征收补偿安置方案》《将军祠片区 2-4-1、2-4-2、2-5、2-6 地块收储项目国有土地上房屋征收补偿安置方案》《将军祠片区 2-8 地块安置房建设项目国有土地上房屋征收补偿安置方案》第三条奖励措施第(一)款第 1 项“被征收人选择将军祠片区安置房(暂定名),可按不高于 15 平方米或被征收房屋产权面积的 20%(最高不超过 50 平方米)的安置房市场评估价就高给予奖励”调整为：“被征收人选择轨道 1 号线文灶站公交地块配套项目安置房、鸿山新村安置房、公园东路地块安置房、滨南安置房,可按不高于 15 平方米或被征收房屋产权面积的 20%(最高不超过 50 平方米)的安置房市场评估价就高给予奖励”。

三、安置房选房原则及流程

(一) 选房原则

1. 私有住宅房屋(以下简称私房):按被征收房屋价值与安置房价值等价置换原则就近上靠面积选择安置房。

2. 直管公有住宅房屋(以下简称公房):按租赁建筑面积加上差别化面积奖励后就近上靠安置房面积安置。

3. 私有住宅房屋因家庭人口结构原因需增加安置面积的应当符合在征收范围内具有常住户口并实际居住且本市他处无房源的条件,经本人提出申请,征收组织实施单位调查、核实并公示 5 日,在公示期限内且未收到异议或收到的异议经核实不成立的,允许增加面积安置,被征收人应当按照产权调换的安置房市场评估价缴交增加面积的差价款。

4. 每个商谈轮次,按“先私房,后公房”的顺序进行选房。

(二) 选房流程

1. 被征收人随机抽取商谈流水号,并由公证机构对过程进行证据保全。

2. 商谈原则上分三轮,被征收人按抽取的商谈流水号顺序进行商谈。根据厦府办〔2006〕190 号文件通知精神,属于离休老干部的被征收人根据所抽取流水号先后顺序,优先于所有非离休老干部被征收人中优先安排商谈。

3. 被征收人按流水号选房当天 21:00 前未能签订征收补偿协议的,若已预选安置房房号的,取消其预选的安置房房号,纳

入第二天的可选房号。

4. 被征收人按商谈流水号未能在当天 21:00 前达成征收补偿协议的,可以在该轮商谈时间内另行约定时间商谈,在约定日的正常流水号后重新商谈、选房和签约。

5. 被征收人在本轮商谈未能达成征收补偿协议的,在下一轮商谈中按照流水号先后顺序安排商谈。

四、新增停产停业损失补偿适用条款和认定办法

2024 年发布的《将军祠片区 3-3-1、3-3-2 地块绿地建设项目国有土地上房屋征收补偿安置方案》《将军祠片区 2-4-1、2-4-2、2-5、2-6 地块收储项目国有土地上房屋征收补偿安置方案》《将军祠片区 2-8 地块安置房建设项目国有土地上房屋征收补偿安置方案》第四条其他补偿、补助第(三)款停产停业损失补偿增加以下 2 点条款:

1. 《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》第二十二条规定符合下列条件的,应当给予被征收人停产停业损失补偿:

①被征收房屋具有房屋权属证明或者经有关部门认定为合法建筑;

②被征收房屋为非住宅用房;

③有合法、有效的相关生产经营行政许可证照,且行政许可证照上载明的住所(营业场所)为被征收房屋;

④已办理税务登记并具有纳税凭证。

2. 征收非住宅房屋造成经营者停产停业损失的认定办法

(1) 停产停业损失认定条件

经营者应主动前往征收工作点（地址：思明区将军祠路 55 号将军祠指挥部，联系电话：0592-2070995）提供下列材料：

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经营者的合法、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，应当提供产权人明确同意转租的说明或产权人与前手承租人签订的租赁合同）；

④经营者应当提供税务部门出具的近三年税后利润额证明材料，税务部门无法出具证明的，应提供具备相应资质的会计师事务所出具的近三年企业年度审计报告；

⑤经营者在征收范围内经营场所工作人员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。

经营者应结合其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的结果不符的，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。

（2）停产停业损失认定流程

经营者提交材料经审核无异议的，可依据本方案进行签约。经营者提供的材料与调查情况不符的，征收组织实施单位将针对此部分经营者的初步认定情况（含实际经营情况、拟认定员工人数情况等）在征收范围内进行公示，公示后的5日内，经营者未提交书面异议材料或提交的书面异议材料经认定不成立的，前述调查核实的经营情况将作为给予补偿补助的依据，并由征收组织实施单位进行最终认定结果公示。

五、补偿、补助奖励款支付比例、方式

（一）选择产权调换方式的支付比例

被征收人选择产权调换的，产权调换后有剩余补偿款的，房屋征收组织实施单位按以下阶段进行款项支付：

1. 首期款：被征收人签订征收补偿安置协议并经审核生效后

10个工作日内支付剩余补偿款总金额的40%;

2. 尾款: 被征收人完成房屋搬迁并移交房屋征收组织实施单位后10个工作日内, 支付剩余60%补偿款。

(二) 选择货币补偿方式支付比例

被征收人选择货币补偿的, 房屋征收组织实施单位按以下阶段支付补偿款项:

1. 首期款: 被征收人签订征收补偿安置协议并经审核生效后10个工作日内支付补偿总金额的15%;

2. 尾款: 被征收人完成房屋搬迁并移交房屋征收组织实施单位后10个工作日内, 支付剩余85%补偿款。

(三) 统一支付方式

所有补偿款均通过银行转账至被征收人指定本人账户, 若因被征收人原因导致手续延误, 则付款时间相应顺延。

六、其他事项

(一) 本方案所称的城区自建私有住宅房屋, 是指本项目征收范围内国有土地上(工业仓储及办公用地除外), 由自然人申请批建手续并出资建造, 已办理产权登记或虽未办理产权登记但经区政府组织相关部门进行未登记建筑认定可参照合法建筑予以补偿的用于居住的房屋。

(二) 关于方案中选择货币化补偿“可按被征收房屋的市场评估价格计算给予不高于10%按期签约奖励”的规定签约期限为三轮商谈期限内, 三轮商谈期限后签约的不再给予该签约奖励。

(三)将军祠片区“3-3-1、3-3-2 地块绿地建设项目”“2-4-1、2-4-2、2-5、2-6 地块收储项目”“2-8 地块安置房建设项目”三个项目征收工作合并一起进行,同时抽取商谈流水号,进行商谈、选房、签约等工作。

