附件1

厦门市湖滨片区改造提升项目

国有土地上房屋征收补偿安置方案

第一章 总则

一、编制目的和依据

根据《厦门市湖滨片区改造提升项目国有土地上房屋搬迁补偿安置方案》的规定，厦门市湖滨片区改造提升项目在预签约期限内整体预签的搬迁补偿协议比例已达到90%以上，厦门市思明区人民政府即将依法作出房屋征收决定，现依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)、《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》（省政府令第138号）、《厦门市人民政府办公厅关于印发厦门市国有土地上房屋征收与补偿若干规定的通知》（厦府办规〔2021〕2号）以及相关政策法规要求，结合项目实际情况,制定本方案。

二、适用范围

本方案适用于厦门市思明区湖滨片区改造提升项目(以下简称本项目)房屋的补偿与安置。

本项目征收范围：东至湖滨东路、西至湖滨中路，南至湖滨南路、北至湖光路（不包括凯宾斯基、古龙湖景、闽南大厦、海晟国际、一里社区居委会、湖光大厦、彩霞公寓、加油站及三里105、106号楼）。被征收房屋门牌号：湖滨一里7号、8号、9号、10号、11号、12号、13号、14号、15号、16号、17号、18号、19号、20号、21号、22号、23号、24号、25号、35号、36号、37号、38号、39号、40号、41号、42号、43号、44号、45号、46号、47号、48号、49号、50号、51号、52号、53号、54号、55号、56号、57号、58号、59号、60号、61号、62号、63号、64号、65号、66号、67号、69号、70号、71号、72号、73号、74号、75号、76号、77号、77-2号、77-3号、78号、79号、80号、81号、82号、83号、84号、85号、86号、87号、88号、89号、90号、湖滨二里3号、4号、5号、6号、7号、8号、9号、10号、11号、12号、13号、14号、15号、16号、17号、18号、19号、20号、21号、22号、23号、24号、25号、26号、27号、28号、29号、30号、31号、32号、33号、34号、35号、36号、37号、38号、39号、40号、41号、42号、43号、44号、45号、46号、47号、48号、49号、50号、51号、51号之一、52号、52号之一、53号、54号、55号、56号、57号、58号、58号之一、59号、59号之一、60号、61号、62号、63号、64号、65号、66号、67号、68号、湖滨三里1号、2号、3号、3号之一、4号、5号、6号、7号、8号、8号之一、9号、10号、11号、12号、13号、14号、14号之一、15号、15号之一、16号、17号、18号之一、18号之二、18号之三、19号、20号、24号、25号、26号、27号、28号、29号、29-1号、29号-4、30号、31号、32号、33号、34号、35号、36号、37号、38号、39号、40号、41号、42号、43号、44号、45号、46号、47号、48号、49号、50号、51号、52号、52-2号、53号、54号、55号、56号、57号、58号、59号、60号、61号、62号、63号、64号、65号、66号、67号、68号、69号、70号、71号、72号、73号、71-73边室、71-73A室、74号、75号、76号、77号、78号、79号、80号、81号、82号、90号、90号-4、90号-5、90-6号、90-7号、91号、92号、93号、94号、95号、96号、97号、98号、99号、100号、101号、102号、103号、104号、107号、108号、109号、110号、111号、112号、113号、115号、116号、117号、118号、119号、120号、121号、122号、123号、221号、222号、223号、224号、225号、226号、227号、228号、229号、230号、231号、232号、233号、湖滨四里9号、10号、11号、12号、13号、14号、15号、16号、17号、18号、19号、20号、21号、22号、23号、24号、25号、26号、27号、28号、29号、30号、31号、32号、33号、34号、35号、36号、37号、38号、39号、40号、40号之一、41号、41-2号、41-3号、42号、43号、44号、45号、46号、47号、48号、49号、50号、51号、52号、53号、54号、55号、56号、57号底层C单元、59号、60号、60号之一、61号、62号、63号、64号、65号、66号、67号、68号、69号、69号之一、69号-1、70号、71号、72号、73号、74号、75号、76号、77号、78号、79号、80号、80号-1。湖滨南路255号、257号、259号、261号、263号、265号、267号、269号、269号-2、271号、273号、275号、277号、279号、281号、283号、285号、287号、289号、291号、293号、295号、297号、361号底层、363号底层、365号商场、367号商场、369号底层、371号底层、373号商场、375号、377号、379号、381号、383号、385号、387号、389号、391号、393号、395号、397号、399号、401号、403号、405号、407号、409号、411号、413号、415号、417号、419号、421号、423号、425号、427号、429号。

具体征收范围以坐标放样为准。

三、补偿办法

（一）征收国有土地上房屋，以一本产权证（或一份公有房屋租赁合同）为一户给予补偿和奖励。共有产权房屋存在一本以上产权证的，视同一本产权证予以补偿和奖励。征收范围内同一承租人持有一份以上公有房屋租赁合同的，其建筑面积应合并计算，视同一户予以补偿和奖励。

（二）被征收房屋价值确定办法

被征收人可以选择按指导公式或分户评估方式计算被征收房屋价值：

1. 指导公式：根据《厦门经济特区城市房屋拆迁管理规定》第20条规定的指导公式计算被征收房屋价值。

 （1）私有住宅房屋实行货币补偿指导公式：被征收住宅房屋实行货币补偿的金额=被征收房屋的建筑面积×（区位房屋补偿价+被征收房屋的重置价结合成新+补贴金额）+红线内空地面积×区位土地使用权补偿价。

 （2）私有住宅房屋实行产权调换的指导公式：被征收住宅房屋实行产权调换的金额=被征收房屋的建筑面积×（区位房屋补偿价+被征收房屋的重置价结合成新）+红线内空地面积×区位土地使用权补偿价。

 2.分户评估方式：被征收房屋价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）评估确定。被征收人要求分户评估的，以分户评估的结果作为补偿依据，不再适用《厦门经济特区城市房屋拆迁管理规定》第20条规定的指导公式计算补偿。协商不成的、或需作征收补偿决定的，一律实行分户评估。

(三)安置房地点

1.征收范围内：湖滨地块安置房（暂定名）；

2.征收范围外：轨道1号线文灶站公交地块安置房（以下简称“公交地块”）、东坪花园A1地块安置房、东坪花园A2地块安置房、东坪安置房小区A2地块安置房。

第二章 住宅房屋补偿及标准

四、补偿方式

住宅房屋被征收人可以选择货币补偿、也可以选择产权调换的方式进行补偿。直管公有住宅房屋一律实行产权调换。

五、货币补偿标准

私有住宅实行货币补偿的，可根据《厦门经济特区城市房屋拆迁管理规定》第20条规定的指导公式计算补偿金额，或根据被征收房屋分户评估结果确定补偿金额。

六、产权调换标准

被征收住宅房屋可选择在征收范围内新建住宅安置房进行就地产权调换，其中：一、二里片区被征收房屋调换一里社区的安置房源（后埭溪路以西）；三、四里片区被征收房屋调换四里社区的安置房源（后埭溪路以东），也可选择在本方案第一章第三条规定的征收范围外现有安置房进行产权调换。

（一）私有住宅产权调换原则

被征收人选择房屋产权调换的，按被征收房屋权证载明的建筑面积就近上靠安置房户型面积安置，同时，征收组织实施单位与被征收人应计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。被征收人可选择根据《厦门经济特区城市房屋拆迁管理规定》第20条规定的指导公式或分户评估方式计算被征收房屋价值，用于产权调换房屋价值按市场评估结果确定。

（二）直管公有住宅产权调换原则

征收直管公有住宅房屋，按承租建筑面积加上差别化面积奖励后就近上靠安置房户型面积安置。承租人按规定期限签约并搬迁交房的，可根据安置房评估价值、周边配套等因素，按下列办法对选择不同安置房地点的被征收人给予安置及差别化面积奖励。

（1）被征收人选择湖滨地块安置房、公交地块安置房的，可按原承租建筑面积每户增加不高于15平方米后就近上靠安置房户型面积安置。

（2）被征收人选择东坪花园A1地块安置房、东坪花园A2地块安置房、东坪安置房小区A2地块安置房的，可按原承租建筑面积每户增加不高于30平方米后就近上靠安置房户型面积安置。

（3）按本条款第（1）、（2）项规定增加面积和就近上靠安置房户型的面积部分不计缴安置分配费。

（4）征收补偿协议签订后，征收组织实施单位应当将安置房移交市房屋事务中心，由其与承租人重新签订租赁合同，明确安置房租金标准。

本条款不得与本方案第六条涉及选房细则部分重复。

1. 具体选房细则

产权调换办法：被征收人选择房屋产权调换的，将按被征收房屋权证载明的建筑面积上靠对应的安置房户型建筑面积进行产权调换，具体如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 被征收房屋产权建筑面积/承租建筑面积（㎡） | 调换湖滨地块安置房户型建筑面积（㎡） |
| 1 | 35㎡以下（含35㎡） | 45 |
| 2 | 35㎡-40㎡（含40㎡） | 53 |
| 3 | 40㎡-45㎡（含45㎡） | 59 |
| 4 | 45㎡-50㎡（含50㎡） | 65 |
| 5 | 50㎡-55㎡（含55㎡） | 72 |
| 6 | 55㎡-60㎡（含60㎡） | 78 |
| 7 | 60㎡-65㎡（含65㎡） | 84 |
| 8 | 65㎡-70㎡（含70㎡） | 91 |
| 9 | 70㎡-75㎡（含75㎡） | 97 |
| 10 | 75㎡-80㎡（含80㎡） | 101 |
| 11 | 80㎡-85㎡（含85㎡） | 107 |
| 12 | 85㎡-90㎡（含90㎡） | 113 |
| 13 | 90㎡-95㎡（含95㎡） | 120 |
| 14 | 95㎡-100㎡（含100㎡） | 126 |
| 15 | 100㎡-105㎡（含105㎡） | 132 |
| 16 | 105㎡-110㎡（含110㎡） | 138 |
| 17 | 110㎡-115㎡（含115㎡） | 144 |
| 18 | 115㎡-135㎡（含135㎡） | 因安置房户型原因，由被征收人申请，在房源允许的条件下，经征收组织实施单位批准可允许分套安置。 |
| 19 | 135㎡以上 | 因安置房户型原因，须选择分套安置，分套安置方案需经征收组织实施单位批准。 |
| 备注：因为不同安置房所处的楼栋、建筑高度、标准层面积不同，所以不同楼栋的公摊率不尽相同。为了保障被征收人的切身利益，确保同一种户型所处不同楼栋的套内面积基本不变，根据公摊率情况，各安置户型的产权面积会适当微调，具体以竣工验收测绘数据为准。 |

若被征收人需选择在本方案第一章第三条规定的征收范围外现有安置房进行产权调换，由本人提出申请，在房源允许的条件下，经征收组织实施单位批准后给予产权调换。

（四）楼层调节价

选择小高层或高层安置房实行产权调换的，从第7层（不含第7层）起计算楼层调节价，每增加一层递增30元/平方米。

（五）杂物间补偿办法

1.被征收住宅房屋的配套杂物间与该房屋同时批建且成一体、建筑结构相同，层高高于2.2米（含2.2米）或房改时以住宅价格购买的，经思明区人民政府组织认定后，可直接计入被征收房屋产权面积一并予以补偿安置；层高低于2.2米的，按被征收房屋类似房地产市场价格的60%予以货币补偿。

2.被征收房屋主体之外的其他类型杂物间，产权证上有记载的或经思明区人民政府组织认定的，统一按被征收房屋类似房地产市场价格的60%予以货币补偿。

3.不符合上述要求的，按本方案第四章第十五条第（五）款第2点规定给予搬迁补助。

第三章 非住宅房屋补偿及标准

七、补偿方式

非住宅房屋被征收人可以选择货币补偿、也可以选择产权调换的方式进行补偿。因城市规划调整确实无法对非住宅房屋被征收人实行产权调换的，给予货币补偿。

八、货币补偿标准

被征收非住宅房屋按分户评估结果实行货币补偿，被征收人对分户评估结果有异议的，可按规定申请原评估机构复核、专家鉴定。

九、产权调换标准

被征收非住宅房屋可在征收范围内选择新建非住宅安置房进行就地产权调换。

（一）按被征收非住宅房屋权证载明的用途（商业、办公）对应产权调换相同用途的非住宅房屋。

（二）按被征收非住宅房屋权证载明的建筑面积就近上靠非住宅安置房面积实行产权调换。

（三）被征收非住宅房屋价值、用于产权调换非住宅房屋价值，均由具有相应资质的同一家房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法分户评估确定。征收组织实施单位与被征收人应计算、结清被征收非住宅房屋价值与用于产权调换非住宅房屋价值的差价。

十、停产停业损失的补偿

（一）征收非住宅房屋造成经营者停产停业损失的补偿标准

1.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。

2.征收非住宅房屋造成经营者停产停业的职工工资补偿标准，根据房屋征收通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。职工平均人数按下列办法计算：

（1）房屋征收通告发布时，上年度满一年的，按上年度计算。

（2）营业执照注册登记之月至房屋征收通告发布当月，期间未满完整自然年度的，按房屋征收通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。

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。

（二）征收非住宅房屋造成经营者停产、停业，经营者主动搬迁交房的，也可按下列方式“二选一”就高给予补偿、补助

1.方式一

（1）对在征收范围内的合法建筑内实际经营且工商注册地址与经营场所地址相符的经营企业和个体工商户，在市社保经办机构未登记职工人数的，经营企业可按从业人员5人，个体工商户可按从业人员2人，以本市上年度在岗职工平均工资给予6个月的职工工资补偿。对在征收范围内实际经营但证照不齐全的经营企业和个体工商户，按上述标准的50%予以补偿。本补偿不与《厦门经济特区城市房屋拆迁管理规定》第41条规定的职工工资补偿重复给予，但可由经营者选择就高补偿。

（2）对在征收范围内的合法建筑内实际经营且工商注册地址与经营场所地址相符的经营企业和个体工商户，搬迁费可以选择评估方式确定或按3万元/户标准包干。对在征收范围内实际经营但证照不齐全的经营企业和个体工商户，按上述标准的50%予以补偿。被征收人选择评估方式确定搬迁费的，严格按照评估结果给予补偿。

2.方式二

征收非住宅房屋，实际经营者按规定期限搬迁交房的，按其实际经营的产权（含直管公有房屋）建筑面积给予800元/平方米的搬迁补助费，该补助费不低于每户3万元，不超过每户15万元。

第四章 其他补偿、补助及奖励标准

 十一、装修补偿

（一）被征收房屋：住宅房屋装修可按280元/平方米包干补偿，非住宅房屋装修可按250元/平方米包干补偿。不采用包干方式补偿的，可选择评估补偿，但不论评估结果高低，一律按评估补偿结果补偿。违法建筑的装修不予补偿。

（二）用于产权调换的安置房未进行初装修的，给予被征收人300元/平方米的装修补偿。

十二、搬迁补助费

（一）住宅搬迁补助费。一次性安置的，按7元/㎡结合被征收房屋产权面积给予二次搬迁费；过渡安置的，给予三次搬迁费。

（二）非住宅搬迁补助费

1.房屋产权用途为办公、工厂、仓库等，按7元/㎡结合被征收房屋产权面积给予一次搬迁费。

2.房屋产权用途为商业及可认定为营业性用房的住改非房屋，按20元/㎡结合被征收房屋产权面积（或认定为营业性用房的面积）给予一次搬迁费。

3.征收非住宅房屋涉及企业设备搬迁根据评估结果确定搬迁费用的，不再给予上述搬迁补助费。

十三、临时安置费（过渡费）

选择产权调换的，被征收人需自行过渡，在产权调换房屋交付前，征收组织实施单位支付临时安置费。具体如下：

（一）法定过渡期限内的自行过渡临时安置费

1.过渡期限：对被征收房屋实行期房产权调换的，过渡期不得超过三年。

2.临时安置费面积计算：被征收人已缴清差价款的，临时安置费按安置房面积计算；未缴清的，按被征收房屋产权面积计算。

3.临时安置费计算标准：临时安置费标准由具备相应资质的房地产价格评估机构按房屋征收通告发布时点的同区域相同房屋用途的市场租金进行评估，区人民政府根据市场租金评估报告确定本项目临时安置费标准。

（二）逾期临时安置费

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。

（三）临时安置费的起算时点和停发时点

1.起算时点：自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，计发临时安置费。

2.停发时点：安置房已竣工验收，且具备交房条件的，征收组织实施单位应通告或书面通知被征收人交房时间和地点等信息，自征收组织实施单位发布通告或书面通知被征收人的安置房交房之日的下月起，停发临时安置费。

（四）装修期临时安置费

对被征收房屋实行期房产权调换的，安置房交房时，应一次性补助被征收人3个月装修期的临时安置费。

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

十四、水表、电表、电话、电视、空调等移机补助费

水表、电表、电话、电视、空调等移机补助费，按厦价房〔2003〕119号文规定标准执行（水表补助费500元/户，电表补助费500元/户，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）。

十五、奖励措施

被征收人在规定时间内签订征收补偿协议书并按协议约定的期限搬迁交房的，可享受以下奖励：

（一）鼓励选择货币补偿的奖励

1.私有住宅房屋被征收人选择货币补偿的，且在规定的签约期限内签约、并按协议约定的时间搬迁交房的，可再按被征收房屋的市场评估价格计算给予不高于10%按期签约奖励和10%按期搬迁奖励。

选择货币补偿的被征收人，给予前款奖励后，不再重复享受本方案其他签约搬迁各项奖励。

2.私有非住宅房屋被征收人选择货币补偿的，且在规定的签约期限内签约、并按协议约定的时间搬迁交房的，商业店面用房可结合产权建筑面积再按不高于3000元/平方米、非商业店面用房可结合产权建筑面积再按不高于500元/平方米给予奖励；征收直管公有非住宅房屋，按上述标准的50%奖励承租人（不含次承租人）。

 （二）私有住宅房屋被征收人选择产权调换的差别化货币奖励

被征收人按规定期限签约并搬迁交房的，可根据安置房评估价值、周边配套等因素，按下列办法对选择不同安置房地点的被征收人给予差别化货币奖励：

1.被征收人选择湖滨地块安置房、公交地块安置房的，可按不高于15平方米的安置房市场评估价给予奖励，或按被征收房屋权证建筑面积20%的安置房市场评估价给予奖励。

2.被征收人选择东坪花园A1地块安置房、东坪花园A2地块安置房、东坪安置房小区A2地块安置房的，可按不高于30平方米的安置房市场评估价给予奖励。

3.依规定需安置一套以上安置房，且被征收人选择的安置房分别符合本条第1、2项规定的，可就高给予奖励，但只奖励一次。

(三)按时签约奖励

1.住宅房屋被征收人（或直管公有房屋承租人，不含次承租人）在规定期限内签订补偿安置协议的,可按被征收房屋产权面积或承租面积给予按时签约奖励，奖励标准如下:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 签约时段 | 奖励标准 |
| 1 | 第一轮征收签约期限内签约 | 1100元×产权面积/承租面积 |
| 2 | 第二轮征收签约期限内签约 | 1000元×产权面积/承租面积 |

2.非住宅房屋被征收人（或直管公有房屋承租人，不含次承租人）的按时签约奖励标准另行公布。

(四)按时交房奖励

1.住宅房屋被征收人（或直管公有房屋承租人，不含次承租人）在规定期限内腾空交房的,可给予按时交房奖励，奖励标准如下:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 交房时段 | 奖励标准 |
| 1 | 在征收通告载明的签约期限内签订协议并腾空交房 | 100000元/户（区位房屋补偿价10%，最高10万元/户） |
| 2 | 第一轮征收签约期限内签约且按协议约定期限搬迁交房 | 20000元/户 |
| 3 | 第二轮征收签约期限内签约且按协议约定期限搬迁交房 | 15000元/户 |

2.非住宅房屋被征收人（或直管公有房屋承租人，不含次承租人）的按时交房奖励标准另行公布。

（五）其他补助及奖励

被征收人（或直管公有房屋承租人，不含次承租人）在规定期限内签约搬迁，可给予以下补助及奖励：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 补助及奖励项目 | 奖励标准 |
| 1 | 在规定时间抽取流水号奖励 | 5000元/户 |
| 2 | 无合法手续建筑搬迁补助 | 每平方米框架1300元、砖混1300元、简易900元、棚200元 |

1. 其他规定

 十六、未经产权登记房屋的认定和处理办法

 按照《厦门市人民政府办公厅转发市资源规划局关于国有土地上房屋征收项目范围内未登记建筑调查认定和处理办法的通知》（厦府办规〔2020〕4号）有关规定执行。

 十七、未经批准改变房屋用途的认定及补偿

（一）未经批准改变房屋用途的认定办法

1990年4月1日前未经工商管理部门批准，但已改变房屋用途延续使用至房屋征收通告发布之日，被征收人应于房屋征收通告发布之日起七天内向征收组织实施单位提交改变用途房屋的土地房屋权属证书、历年的工商营业执照、可证明1990年4月1日前改变用途的原始档案或者记录及书面申请，申请书应写明改变用途的初始年限及过程。征收组织实施单位调查、公示无异议后，再按规定组织认定。

（二）适当补偿

1.对不认定为营业性用房的，但经营者在2003年7月1日之前，已取得工商营业执照、实际经营并依法纳税的房屋，在按原产权用途补偿的基础上，对被征收人按厦府〔2004〕255号文的有关规定给予适当补偿。

2.对不认定为营业性用房的，但经营者在2003年7月1日之后、房屋征收通告发布之前取得工商营业执照、实际经营并依法纳税的房屋，在按原产权用途补偿的基础上，给予适当补偿。适当补偿金额=经营面积×（假设认定为营业性用房的市场评估单价—按原产权用途的补偿单价）×10%（补偿标准按不高于3000元/平方米控制）。

被征收房屋为出租经营的，产权人与承租人（经营者）对适当补偿金额的分配，如有约定的，从其约定，没有约定的，可由产权人与承租人（经营者）自行协商，按协商结果分配；协商不成的，按产权人70%，承租人（经营者）30%比例分配。

十八、征收评估机构的选定

根据已公布的《厦门市湖滨片区改造提升项目国有土地上房屋搬迁补偿安置方案》第十八条、第二十五条的规定，进行征收评估的评估机构不再另行选定，已选定的搬迁补偿协议评估机构作为征收评估机构。

十九、评估内容

由选定的5家评估机构对本项目的标准住宅房屋市场评估价、安置房市场评估价、市场租金评估价进行评估，在去掉评估价的最高价、最低价后，取3个评估价的平均值为最终值。由选定的非住宅房屋（含装修及设备搬迁）的评估机构对非住宅房屋（含装修及设备搬迁）进行评估；由选定的住宅房屋分户及装修的评估机构对住宅分户及装修进行评估，评估结果作为补偿依据。

二十、对评估成果有异议的复核评估及鉴定办法

（一）征收组织实施单位或被征收人对评估结果有异议的，在接到评估报告之日起10日内向原评估机构提出书面复核申请。

（二）原评估机构自收到书面复核申请之日起10日内对评估结果进行复核并出具复核意见。

（三）当事人对复核意见有异议的，可以在收到复核意见之日起10日内向被征收房屋所在地房地产价格评估专家委员会提出鉴定申请。

二十一、征收单位自管公有房屋，单位自行安置房屋承租人并将房屋腾空交付拆除的，参照上述规定对单位进行补偿和奖励。单位放弃产权，由征收组织实施单位对房屋承租人进行安置的，参照上述规定对房屋承租人进行安置和奖励。

二十二、征收拥有部分产权的房改房屋，征收组织实施单位按照规定对原产权单位和购房人按其拥有的产权比例给予货币补偿或产权调换。原产权单位与购房人对补偿方式意见不一致的，实行产权调换。

第六章 附则

二十三、选房原则

被征收人（含公房承租人）按照“先签约、先选房”的原则确定选房时段。具体如下：

（一）住宅安置房选房办法：厦门市思明区人民政府作出房屋征收决定后，被征收人（含公房承租人）已根据《厦门市湖滨片区改造提升项目国有土地上房屋搬迁补偿安置方案》签订搬迁补偿协议且协议生效，并按协议约定按期搬迁交房的，按照《厦门市湖滨片区改造提升项目住宅安置房选房办法》、《厦门市湖滨片区改造提升项目住宅房屋预签约及选房顺序号抽取操作说明》的规定进行选房，即：

第一轮预签约期限（2020年10月24日9时00分至2020年12月15日17时30分）作为第一选房时段，在第一轮预签约期限内签约的被征收人，在第一选房时段进行选房。第一选房时段分三个批次抽取选房顺序号：第一轮第一批预签约期限内（2020年10月24日9时00分至2020年11月20日24时00分）签约的为第一批次；第一轮第二批预签约期限内（2020年11月21日9时00分至2020年12月5日24时00分）签约的为第二批次；第一轮第三批预签约期限内（2020年12月6日9时00分至2020年12月15日17时30分）签约的为第三批次。同一批次的被征收人均按照搬迁补偿协议编号先后顺序抽取本批次对应的选房顺序号。

第二轮预签约期限（2020年12月16日9时00分至2020年12月31日17时30分）作为第二选房时段，在第二轮预签约期限内签约的被征收人，在第二选房时段进行选房，安排在第一轮预签约选房结束后进行选房，按照搬迁补偿协议编号先后顺序抽取本时段的选房顺序号。

第三轮预签约期限（2021年1月1日9时00分至2021年1月10日17时30分）作为第三选房时段，在第三轮预签约期限内签约的被征收人，在第三选房时段进行选房，安排在第二轮预签约选房结束后进行选房，按照搬迁补偿协议编号先后顺序确定安置房选房顺序号。

房屋征收通告发布后签约的，安排在第三轮预签约选房结束后选房，按被征收人签订的征收补偿协议编号先后顺序进行选房。

具备选房资格的离休老干部，按《厦门市人民政府办公厅关于房屋拆迁安置中给予离休老干部优先照顾的通知》（厦府办〔2006〕190号）的规定享有优先选房权利。

（二）非住宅安置房选房办法另行公布。

二十四、评估时点

预签的搬迁补偿协议评估时点为厦门市思明区人民政府发布《厦门市思明区人民政府关于厦门市湖滨片区改造提升项目国有土地上房屋搬迁补偿安置方案征求意见及修改情况的通告》之日，最终评估时点为厦门市思明区人民政府发布征收决定通告之日，预签搬迁评估价格与征收评估价格因评估时点不同出现差异的，按照“就高不就低”的原则处理。

二十五、组织实施机构

（一）房屋征收部门：厦门市思明区人民政府办公室

地址：厦门市思明区民族路33号

联系电话：0592-5868770

（二）房屋征收组织实施单位：厦门市思明区人民政府筼筜街道办事处

地址：思明区莲滨里28-33号

联系电话：0592-5377331

（三）房屋征收具体实施单位：厦门兆旭建设发展有限公司

地址：思明区槟榔西里197号第一层555室

联系电话：0592-5799860

二十六、签约、搬迁期限安排

（一）签约期限：以房屋征收通告载明的时间为准。

（二）最后搬迁期限：以房屋征收通告载明的时间为准。

二十七、本项目以征收范围内全部住宅和非住宅房屋被征收人（含公房承租人）为基数，按协议户计算预签的搬迁补偿协议生效比例，整体预签的搬迁补偿协议比例达到90%以上（含90%），由厦门市思明区人民政府作出房屋征收决定。作出房屋征收决定后，被征收人（含公房承租人）已根据《厦门市湖滨片区改造提升项目国有土地上房屋搬迁补偿安置方案》签订搬迁补偿协议且协议生效的，该协议与征收补偿协议具有同等法律效力，按搬迁补偿协议的约定进行补偿安置；未签订搬迁补偿协议的，按本方案的规定进行补偿安置。

二十八、本项目实施过程中，对于根据本方案未涉及的特殊问题，由思明区人民政府研究处理决定，并在征收范围内进行公示，该处理决定作为本方案有效组成部分，与本方案具有同等法律效力。

本方案未尽事宜，按现行国有土地上房屋征收法律、法规、政策执行。