

厦门市思明区人民政府文件

厦思政征〔2024〕20号

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

因将军祠片区 3-3-1、3-3-2 地块绿地建设项目公共利益需要，需征收厦门市思明区开元街道辖区用地面积约为 5012.992 平方米的国有土地上房屋及其附属物。（具体范围以征收范围图为准），同时收回该范围内国有土地使用权。房屋征收部门应按照《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）和《厦门市国有土地上房屋征收与补偿若干规定》（厦府办规〔2021〕2 号）等有关规定开展房屋征收与补偿工作，

保护被征收人的合法权益。征收范围内的单位和个人应积极配合做好房屋征收工作。

一、征收范围：厦门市思明区开元街道辖区范围内部分房屋及附属物。被征收房屋门牌号：厦禾路 813 号、813-1 号、813-2 号、815 号、815-1 号、817 号，后滨路 13 号、13-1 号、13-2 号、15 号、15-1 号。具体征收范围以《厦门市思明区人民政府关于确定将军祠片区 3-3-1、3-3-2 地块绿地建设项目征收范围的公告》（厦思政征〔2024〕3 号）载明的征收范围为准。

二、房屋征收部门：厦门市思明区人民政府办公室。

三、房屋征收组织实施单位：厦门市思明区人民政府开元街道办事处。

四、房屋征收具体实施单位：厦门瑞禾兴房屋征迁服务有限公司。

五、签约期限：本决定公告之日起至 2025 年 4 月 5 日止。

六、最后搬迁期限：2025 年 5 月 5 日。

七、房屋征收补偿方案：详见附件。

八、安置房地点：私有住宅房屋安置房地点：将军祠片区安置房（暂定名）、东坪安置房小区 A2 地块安置房。公有住宅房屋安置房地点：东坪安置房小区 A2 地块安置房。

九、被征收人如不服本决定的，可在本决定公告发布之日起 60 日内向上一级人民政府申请行政复议，或在六个月内向人民法院提起行政诉讼。

附件：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

厦门市思明区人民政府
2024年4月5日



(此件主动公开)

附件

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

因将军祠片区 3-3-1、3-3-2 地块绿地建设项目建设的需要，厦门市思明区人民政府需征收厦门市思明区开元街道辖区用地面积约为 5012.992 平方米的国有土地上房屋及其附属物，同时收回国有土地使用权。为保障被征收人的合法权益，推进征收工作有序开展，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关规定，制定本方案。

一、项目概况

（一）征收范围

1. 厦门市思明区开元街道辖区范围内部分房屋及附属物。
2. 被征收房屋门牌号：厦禾路 813 号、813-1 号、813-2 号、815 号、815-1 号、817 号，后滨路 13 号、13-1 号、13-2 号、15 号、15-1 号。
3. 具体征收范围以《厦门市思明区人民政府关于确定将军祠片区 3-3-1、3-3-2 地块绿地建设项目征收范围的公告》（厦思政征〔2024〕3 号）载明的征收范围为准。

（二）安置房地点

私有住宅房屋安置房地点：将军祠片区安置房（暂定名）、

东坪安置房小区 A2 地块安置房

公有住宅房屋安置房地点：东坪安置房小区 A2 地块安置房

二、补偿办法

征收国有土地上房屋，以一本产权证（或一份直管公有房屋租赁合同）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直管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。

被征收房屋的建筑面积以土地房屋权属证书载明的为准。

住宅房屋被征收人可选择产权调换，也可选择货币补偿。因规划调整无法对非住宅房屋实行产权调换，皆实行货币补偿。直管公房皆实行产权调换。

（一）住宅货币补偿办法

私有住宅选择货币补偿的，被征收人可以选择按照指导公式或根据被征收房屋分户评估方式确定被征收房屋价值。

1. 计算公式

被征收住宅房屋补偿金额=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）。

区位房屋补偿价为设置于征收范围中心位置的标准房屋的市场评估价减去标准房屋的重置价结合成新的余额。

2. 分户评估

被征收人选择分户评估的，由按照本方案选定的评估机构对

被征收住宅房屋价值进行评估，评估结果作为补偿依据，不再适用上述指导公式计算补偿。被征收人对分户评估结果有异议的，可按规定申请复核评估、鉴定。协商不成的或所有权人不明确需由思明区政府作出征收补偿决定的，应实行分户评估。

（二）住宅产权调换办法

1. 私有住宅选择产权调换的，被征收人可选择按照产权调换标准房屋评估价或分户评估方式计算用于产权调换的房屋价值。

用于产权调换标准房屋的参数设定如下：被征收标准房屋：设定为位于征收范围中心位置，土地使用权性质为出让，砖混结构三层，层高 2.8 米，成新率 80%，水、电、卫生设施齐全，有独立阳台，外墙为涂料或者条砖贴面，铝合金窗，夹板门，四至为相邻房产，无庭院，采光通风较好。

用于产权调换标准房屋：选定为位于安置房项目范围中心位置附近的楼栋，具有代表性的房屋（多层安置房为二层房屋、高层安置房为底层房屋），相关参数（面积、朝向等）为该安置房项目对应房屋的参数。

2. 征收直管公有住宅房屋，承租人按规定期限签约并搬迁交房的，给予差别化面积奖励，即按原租赁建筑面积每户增加 35 平方米后就近上靠安置房户型面积安置，按本条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。

如因家庭人口结构原因需增加租住面积的，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，且由

本人提出申请，在具有安置房的条件下，经批准后允许增加租住面积，安置分配费按本条规定就近上靠户型所在地块所公示安置房的最小面积起算，上靠增加的面积在 15 平方米(含 15 平方米)的，房屋承租人按照安置房价格的 20%缴纳安置分配费；在 15 平方米以上的，按照安置房价格的 40%缴纳安置分配费。安置分配费不得抵扣今后房改的购房款。

上述增加面积情形，须经征收组织实施单位调查、核实并向社会公示 5 天，且未收到异议后方可执行。

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。

3. 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。

4. 选房细则（另行公布）

（三）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，经认定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，按被征收房屋价值的单价的 60% 为标准予以补偿。

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

的或经重新认定的，按被征收房屋价值的单价的 60%为标准予以补偿。

3. 不符合上述要求的，按本方案第三条第（四）款第 3 项规定给予补助。

（四）装修补偿办法

1. 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。无合法批建手续房屋的面积装修不予补偿。

2. 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。

（五）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）执行。

（六）非住宅房屋补偿方式及标准

1. 本项目因城市规划调整，无法对非住宅房屋实行产权调换的，应按照分户评估结果实行货币补偿。被征收人对分户结果有异议的，可按规定申请复核评估、鉴定。

2. 直管公有非住宅房屋按被征收房屋市场评估单价采用分段累进的办法结合原租赁合同的建筑面积分别给予一次性货币补偿。

市场评估单价分段累进办法为：市场评估单价每平方米不满5000元的部分，按照直管公有非住宅房屋产权人70%，直管公有非住宅房屋承租人30%的比例分配；市场评估单价每平方米5000元以上不满1万元的部分，按照直管公有非住宅房屋产权人80%，直管公有非住宅房屋承租人20%的比例分配；市场评估单价每平方米1万元以上的部分，按照直管公有非住宅房屋产权人90%，直管公有非住宅房屋承租人10%的比例分配。

对于以公开招租方式出租的直管公有非住宅房屋，不适用以上条款进行补偿、补助、奖励，须按产权人和承租人签订的租赁合同约定的条款或法律规定腾退。

三、奖励措施

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

（一）住宅被征收人选择产权调换的差异化货币奖励

征收私有住宅房屋实行产权调换的，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异化货币奖励：

1. 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。

2. 被征收人选择东坪安置房小区A2地块安置房，可按不高

于 35 平方米或被征收房屋产权面积的 20%（最高不超过 60 平方米）的安置房市场评估价就高给予奖励。

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。

（二）抽取商谈流水号奖励

住宅被征收人（或直管公有房屋承租人，不含次承租人）按通知规定的时间和地点抽取商谈流水号的，每户一次性奖励 5000 元。

（三）签约搬迁奖励

1. 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除一次性搬迁奖励外的其他签约搬迁各项奖励。

（2）征收私有非住宅房屋实行货币补偿的，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)。

2. 一次性搬迁奖励

被征收人在最后搬迁期限(具体时间以征收公告为准)内搬迁交房的,可按被征收房屋的产权面积结合区位房屋补偿价的10%给予一次性搬迁奖励,奖励金额每户最高不超过10万元。

3. 对无合法批建手续建筑的搬迁补助

对被认定为无合法批建手续建筑的房屋不予补偿,但对于在签约期限内签约并按协议约定的时间搬迁交房的被征收人,可根据实测面积按每平方米框架1300元、砖混或砖木1300元、简易900元、棚200元给予搬迁补助。

4. 限时签约搬迁奖励

被征收人(或直管公有房屋承租人,不含次承租人)分别在第一轮商谈、第二轮商谈、第三轮商谈并签订征收补偿协议的,且在征收补偿协议签订后30天内完成搬迁交房的,按被征收房屋产权面积或直管公房租赁建筑面积分别按1500元/平方米、1300元/平方米、1100元/平方米给予被征收人限时签约搬迁奖励。被征收人(或直管公有房屋承租人,不含次承租人)在三轮商谈期限届满后、签约期限届满前签订征收补偿协议并在征收补偿协议约定的搬迁期限完成搬迁交房的,结合被征收房屋产权或直管公房租赁建筑面积按800元/平方米给予限时签约搬迁奖励。

5. 签约后限期搬迁奖励

被征收人（或直管公有房屋承租人，不含次承租人）在第一轮商谈并签订征收补偿协议，且于签订征收补偿协议之日起 15 日内完成搬迁并交房的，奖励 8 万元/户。被征收人（或直管公有房屋承租人，不含次承租人）在第二轮商谈并签订征收补偿协议，且于签订征收补偿协议之日起 15 日内完成搬迁并交房的，奖励 4 万元/户。被征收人（或直管公有房屋承租人，不含次承租人）在第三轮商谈并签订征收补偿协议，且于签订征收补偿协议之日起 15 日内完成搬迁并交房的，奖励 2 万元/户。

四、其他补偿、补助

（一）搬迁补助费

1. 住宅搬迁补助费

一次性安置的，按 7 元/平方米结合被征收房屋产权面积（或公房租赁建筑面积）给予二次搬迁费；过渡安置的，给予三次搬迁费。

2. 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/平方米结合被征收房屋产权面积给予一次搬迁费。

（2）营业性店面按 20 元/平方米结合被征收房屋产权建筑面积给予搬迁补助费。

3. 有线电视补助费为 380 元/户，电话移机补助费为 100 元/部，空调移机费为 150 元/台。

4. 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。

（二）临时安置费（过渡费）

选择产权调换被征收人需自行过渡的，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：

1. 法定过渡期限内的自行过渡临时安置费

（1）过渡期限：对被征收住宅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：被征收人已按照征收组织实施单位发布的通知如期缴清产权调换差价款的，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。

临时安置费据实结算，若征收组织实施单位在通知被征收人缴清产权调换差价款前预先按照安置房面积支付临时安置费，但被征收人未能如期缴清差价款的，征收组织实施单位有权扣回已按照安置房面积计付的临时安置费差价。

（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征收公告发布时点的同区域相同房屋用途的市场租金进行评估，区政府根据市场租金评估报告确定本项目临时安置费标准。

2. 逾期临时安置费

除不可抗力外，超过过渡期限安置的，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。

3. 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：自征收组织实施单位发布公告或书面通知被征收人安置房交房之日的下月起，停发临时安置费。

4. 装修期临时安置费

对被征收住宅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。

5. 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。

(三) 停产停业损失补偿

1. 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。营业执照登记至征收范围内之前的税后利润不作为计算依据。

(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，根据房屋征收公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房屋征收公告发布时，上年度满一个自然年度的，按上年度在社会保障经办机构缴纳社保记录的月平均人数计算。

②营业执照注册登记（指注册登记地在征收范围内）之月至房屋征收公告发布当月，期间未满一个自然年度的，按房屋征收公告发布当月往前推算 12 个月在社会保障经办机构缴纳社保记录的月平均人数计算，不足 12 个月的，按实际在社会保障经办机构缴纳社保记录的月份计算。

③停产停业的职工工资补偿期限按 6 个月计算。

（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。

（4）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。

方式一：①对在合法建筑（含经权属认定可参照合法建筑补偿的建筑）内实际经营且工商注册地址与经营场所地址相符的经营者，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。本补偿不与本条前款第（2）项规定的职工工资补偿重复给予，但可由经营者“二选一”。

②对在合法建筑内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；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。

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。

2. 上述涉及实际经营场所及员工认定等材料应由经营者在第一轮商谈工作启动前提供，否则视为放弃本方案规定的相关补偿，且应当符合相关认定要求，相关认定标准另行公布。

（四）未经批准改变房屋用途的认定及补偿

1. 未经批准改变房屋用途的认定办法

1990 年 4 月 1 日前未经有关行政部门批准，但已改变房屋用途延续使用至房屋征收公告发布之日，被征收人应于房屋征收公告发布之日起 7 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，申请书应体现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。

2. 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) 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，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。

五、其他事项

（一）评估机构的选定

1. 征收公告发布时，征收组织实施单位同时公布评估机构的报名方式、选定办法和期限等相关事项。

2. 被征收人应当在征收公告发布之日起 5 日内通过自行协商分别选定 1 家符合征收评估从业资质的评估机构承担住宅房屋和非住宅房屋的征收评估工作，同时分别选定 1 家作为住宅房屋和非住宅房屋的备选评估机构。协商不成的，可以将 50% 以上被征收人选定的房地产价格评估机构视为多数意见确定评估机构，无法形成多数意见的，由征收组织实施单位在 3 日内采取摇号或抽签等随机方式从参与报名的评估机构中确定。

3. 征收组织实施单位从参与报名的评估机构中采取摇号或抽签等随机方式另行确定 5 家评估机构承担被征收标准住宅房屋市场单价、产权调换标准房屋市场单价、临时安置费标准的评估工作。公开摇号或抽签时，邀请被征收人代表、街道、社区组织代表及公证机构参与监督、公证。

（二）评估内容

被征收标准住宅房屋市场单价、产权调换标准房屋市场单

价、临时安置费标准在去掉评估价的最高价、最低价后，取剩余3个评估价的平均值为评估结果。

由选定的非住宅房屋评估机构对被征收非住宅房屋分户、装修、搬迁费等进行评估，由选定的住宅房屋评估机构对被征收住宅房屋分户及装修、产权调换房屋分户等进行评估，评估结果作为补偿依据。

（三）对评估成果有异议的复核评估及鉴定办法

1. 除被征收标准住宅房屋市场单价、产权调换标准房屋市场单价、临时安置费标准的评估报告外，征收组织实施单位或被征收人对评估结果有异议的，在收到评估报告之日起10日内向原评估机构书面申请复核评估。

2. 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。

3. 当事人对复核意见有异议的，在收到复核意见之日起10日内向评估专家委员会申请鉴定。

（四）征收拥有部分产权的房改房屋

房屋征收部门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。

（五）征收单位自管公有住宅房屋

若被征收单位负责自行安置房屋承租人并将被征收房屋腾空交付拆除的，参照上述关于征收私有住宅的标准对被征收单位

进行补偿和奖励。若被征收单位要求由征收组织实施单位对房屋承租人进行安置的，参照上述关于征收直管公有住宅房屋的标准对房屋承租人进行安置和奖励，但单位自管的被征收住宅房屋只能按重置价结合成新补助给该单位。

六、征收相关单位

(一) 房屋征收部门：厦门市思明区人民政府办公室

地址：厦门市思明区镇海路 26 号

联系电话：0592-2667147

(二) 房屋征收组织实施单位：厦门市思明区人民政府开元街道办事处

地址：厦门市思明区将军祠路 55 号（将军祠片区指挥部）

联系电话：0592-2070995

(三) 房屋征收实施单位：厦门瑞禾兴房屋征迁服务有限公司

地址：厦门市湖里区枋湖北二路 889 号 618 单元

联系电话：0592-5799860

七、商谈签约时间安排

(一) 签约期限：以房屋征收公告载明的时间为准。

(二) 最后搬迁期限：以房屋征收公告载明的时间为准。

