

集府征〔2023〕4号

**厦门市集美区人民政府
关于沈海高速杏林互通及接线工程（灌口中路
至田李溪段）项目国有土地上房屋
征收的决定**

因沈海高速杏林互通及接线工程（灌口中路至田李溪段）项目建设项目需要，经研究决定征收下列范围内的房屋。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）、《厦门市人民政府办公厅关于印发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）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：以《厦门市集美区人民政府关于沈海高速杏林互通及接线工程（灌口中路至田李溪段）项目国有土地上房屋征收范围的公告》（集府征告〔2023〕43号）为准。

二、房屋征收部门：厦门市集美区人民政府办公室。

三、房屋征收实施单位：厦门市集美区灌口镇人民政府。

四、房屋征收具体实施单位：厦门市集晟房屋征迁服务有限公司。

五、签约期限：本决定公告之日起至2023年11月15日止。

六、最后搬迁期限：2023年12月15日。

七、房屋征收补偿方案：详见附件。

八、如对本决定书不服，可在本决定公告之日起60日内向厦门市人民政府提起行政复议，或在6个月内向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。

附件：沈海高速杏林互通及接线工程（灌口中路至田李溪段）
项目国有土地上房屋征收补偿安置方案

厦门市集美区人民政府

2023年8月16日

（此件主动公开）

附件

沈海高速杏林互通及接线工程（灌口中路至田李溪段）国有土地上房屋征收补偿安置方案

因沈海高速杏林互通及接线工程（灌口中路至田李溪段）建设项目需要，厦门市集美区人民政府需征收位于厦门市集美区灌口镇占地面积 2176.453 平方米范围内的国有土地上房屋及其附属物。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》（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）、《厦门市自然资源和规划局关于印发《厦门市征收国有土地上非住宅房屋停产停业损失补偿的规定》的通知》（厦资源规划规〔2021〕5 号）、《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〔2021〕15 号）等有关规定，制定本方案。

一、组织实施机构

（一）房屋征收部门：厦门市集美区人民政府办公室

地址：集美区岑东路 168 号，联系电话：0592-6686612

（二）房屋征收实施单位：厦门市集美区灌口镇人民政府

地址：集美区灌口大道 2199-19，联系电话：0592-6367088

(三) 房屋征收具体实施单位: 厦门市集晟房屋征迁服务有限公司

地址: 杏东路 69 号 23 楼, 联系电话: 0592-6157836

二、征收项目基本情况

(一) 征收范围: 厦门市集美区灌口镇辖区内用地面积 2176.453 平方米范围内的国有土地上房屋及其附属物, 具体以《厦门市集美区人民政府关于沈海高速杏林互通及接线工程(灌口中路至田李溪段)国有土地上房屋征收征收范围的公告》(集府征告〔2023〕43号)为准, 角点坐标详见征收范围示意图(以实际放样为准)。

(二) 房屋征收补偿安置方式: 因城市规划调整的原因, 非住宅房屋实行货币补偿。

(三) 签约期限: 以征收公告确定的时间为准。

(四) 最后搬迁期限: 以征收公告确定的时间为准。

三、补偿办法

征收国有土地上房屋, 以一本产权证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, 按一本产权证予以补偿和奖励。

(一) 非住宅房屋补偿办法

因我区城市规划调整, 确实无法对被征收企业经营性用房实行产权调换, 因此本次征收国有土地上非住宅房屋一律实行货币补偿, 对被征收房屋的补偿以委托评估机构的评估结果为依据。

(二) 停产停业损失的补偿标准

符合《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》规定条件的非住宅用房，应该给与停产停业损失补偿和职工工资补偿。被征收人与承租人（实际经营者）对停产停业损失及职工工资补偿分配有约定的，从其约定。

1. 经营者停产停业损失的补偿标准：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. 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，上年度满一年的，按上年度计算。
②营业执照注册登记之月至房屋征收公告发布当月，期间未满完整自然年度的，按房屋征收公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。停产停业的职工工资补偿期限按六个月计算。

(三) 其他补偿、补助

1. 装修补偿：合法建筑面积（含经认定为可参照合法手续补偿的建筑面积）可按每平方米 250 元给予装修包干补偿。被征收人或承租人也可以选择评估补偿。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. 临时安置费：对非住宅房屋合法建筑面积（含经认定为可参照合法手续补偿的建筑面积），应当支付 6 个月的临时安置费

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，根据市场租金评估报告确定非住宅临时安置标准。

3. 搬迁补助：

①涉及企业设备搬迁的，按评估机构出具的评估结果确定补偿金额。

②因房屋征收需搬迁的小微企业、个体工商户，可通过协商确定设备搬迁补助费用，最高不超过 3 万元。

③征收非住宅房屋未按上述①②确定搬迁费用的，根据下列房屋产权性质给予搬迁费：

房屋产权性质为办公、工厂、仓库等，按被征收房屋产权面积，每平方米 7 元给予一次搬迁费。

4. 其他补助：

对于 2007 年 11 月前建造的无手续非住宅房屋，被征收人持有营业执照且实际经营，积极配合征收按期签订协议并将房屋腾空交付拆除的，其停产停业损失补偿及设备搬迁可按以下方式进行补偿：

可参照合法批建手续房屋补偿标准，给予 50% 的企业税后利润、员工工资补偿、设备搬迁补助；

小型企业、个体工商户的设备搬迁补助可按最高不超过 1.5 万元的标准协商确定，给予补助。

四、未经产权登记房屋的认定和处理办法

国有土地上房屋征收项目范围内未登记建筑，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）的有关规定办理。经认定为可参照合法批建手续的未登记建筑按我市现行国有土地上房屋征收补偿标准予以补偿。对未认定可参照合法批建手续补偿的未登记建筑不予补偿。

五、评估事宜

按照《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。

（一）评估机构的选定

1. **由被征收人协商选定。**通过自行协商从年度评估机构名单中分别选定一家评估机构承担住宅房屋和非住宅房屋的征收评估工作，被征收人在征收公告发布之日起 5 日内，将选定结果书面告知征收实施单位，告知书需有超过被征收户百分之五十的被征收人签名及被确定的评估机构盖章确认，并附被征收人签名的身份证及产权证复印件。

2. **由征收实施单位按程序确定。**征收范围内的被征收人逾期无法协商选定的，由征收实施单位在被征收人自行协商选定期限

届满后 3 日内通过摇号或抽签等随机方式选定房地产价格评估机构。参与选定的房地产价格评估机构不得少于 5 家，并应邀请被征收人代表、镇(街)、社区组织代表及公证机构参与监督和公证。

(二) 评估内容

确定五家评估公司对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。

确定一家评估公司对被征收非住宅房屋(含装修)、非住宅临时安置费、设备搬迁等进行评估，同时再确定一家评估公司作为备选评估机构。

(三) 对评估结果有异议的复核评估及鉴定办法

1. 被征收人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内向原评估机构提出书面复核申请。

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. 被征收人或房屋征收部门对复核意见有异议的，应当自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。

六、征收补偿决定

征收单位与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，根据《厦门市自然资源和规划局关于印发厦门市征收补偿决定操作规定的通

知》（厦资源规划规〔2021〕11号）执行，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人未能在本项目签约期限内签订征收补偿协议并在最后搬迁期限前搬迁交房的，不得享受本方案的各项奖励措施及相应的补助费，严格按照我市现行征收补偿标准及相关规定给予补偿。

被征收人对补偿决定不服的，在补偿决定送达之日起60天内可向厦门市人民政府申请行政复议，或于6个月内向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。

房屋征收部门已提供现房安置或周转用房及补偿资金的，复议、诉讼期间不停止补偿决定执行。房屋拆除前应办理证据保全。

七、其他事项

（一）房屋征收部门对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁，并将被征收房屋完整交付征收实施单位拆除。

（二）对采用不法手段骗取补偿或补助的当事人，应追回非法所得，并依法追究法律责任。

（三）本方案未尽事宜，按我市现行国有土地上房屋征收政策法规执行。