

厦门市湖里区人民政府文件

厦湖府〔2024〕168号

湖里区人民政府关于嘉福学校及幼儿园项目 国有土地上房屋征收补偿实施方案 征求意见的公告

因嘉福学校及幼儿园项目建设需要，本府拟征收殿前街道范围内的部分国有土地上房屋及其附属物，征收范围详见附图（附件3），具体以现场放样为准。按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）第十条的规定，现将《嘉福学校及幼儿园项目国有土地上房屋征收补偿实施方案》（详见附件1）予以公布并征求意见，征求意见期限为本公告发布之日起30日内。被征收人如需提交意见，应在期限内以书面形式到征收工作点提交（地址：兴湖路1号4楼，联系电话：0592-5717297），同时附

带本人身份证证明和房屋权属证明原件、复印件各一份。

特此公告。

- 附件：1. 嘉福学校及幼儿园项目国有土地上房屋征收补偿实施方案
2. 2024 年度厦门市房屋征收房地产价格评估机构名单
3. 嘉福学校及幼儿园项目国有土地上房屋征收范围图

厦门市湖里区人民政府

2024 年 12 月 31 日

（此件主动公开）

附件 1

嘉福学校及幼儿园项目 国有土地上房屋征收补偿实施方案

因嘉福学校及幼儿园项目建设需要，需征收位于湖里区范围内的国有土地上房屋及其附属物，征收范围详见附图（附件 3），具体以现场放样为准。为保障被征收人的合法权益，推进征收工作有序开展，现根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 590 号）、《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》（省人民政府令 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，特制定本方案。

一、房屋征收管理部门

厦门市湖里区人民政府办公室（征收办）

地址：厦门市湖里区枋湖南路 161 号

联系电话：0592 - 5722451

二、具体实施单位

本项目范围内房屋征收的组织、协调、具体实施，由殿前街道办事处负责。

厦门市湖里区人民政府殿前街道办事处

地址：湖里区长浩路 223 号

联系电话：0592 - 5692171

三、征收实施单位

厦门禾丰房屋征迁服务有限公司

地址：厦门市湖里区前头社 137 号 3 - 4 楼

联系电话：0592 - 5382870

四、征收工作点

地址：兴湖路 1 号 4 楼

联系电话：0592 - 5717297

五、征收范围

征收范围详见附图（附件 3），具体以现场放样为准。

六、补偿方式

征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称“被征收人”）以一本产权证为一户给予公平补偿，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。因城市规划等原因，非住宅房屋给予货币补偿。

七、非住宅房屋货币补偿办法

被征收非住宅房屋及国有土地使用权的征收补偿价格由选定的评估机构进行评估，评估结果作为征收补偿依据。

（一）合法批建非住宅土地房屋补偿、补助及奖励

1. 主体补偿

被征收房屋及国有土地使用权征收补偿价值由选定的评估机构按照房屋征收评估办法分户评估确定，以分户评估的结果作

为补偿依据。

2. 装修补偿

合法批建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，一律按评估结果补偿。

3. 可评估的地上附属物补偿

可评估的地上附属物补偿由评估机构进行评估，评估结果作为征收补偿依据。

（二）无合法批建非住宅房屋的补偿、补助及奖励

征收无合法批建非住宅房屋一律不予补偿。对在签约期限前签约并主动搬迁交房的：

1. 采取评估重置价结合成新办法给予搬迁奖励。

2. 装修按不高于 200 元/平方米给予搬迁奖励。

八、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）抽取商谈流水号奖励

按一本产权证给予 5000 元奖励。

（二）签约搬迁奖励

1. 货币补偿奖励

根据产权证登记的用途、面积，按商业用房 2000 元/平方米、非商业用房 300 元/平方米奖励被征收人。

2. 一次性搬迁奖励

被征收人在最后搬迁期限内搬迁的，可按区位房屋补偿价的10%结合被征收房屋产权面积给予一次性搬迁奖励，但每户或每本产权证最高不超过十万元。

3. 商谈签约奖励

(1) 在第一、二、三轮商谈期限内签约的，每平方米分别按不高于1500元、1300元、1100元的标准，结合被征收房屋产权面积，给予被征收人签约奖励。

(2) 被征收人在三轮商谈期限届满后、签约期限届满前签约的，按被征收房屋产权面积给予800元/平方米的签约奖励。

4. 限期搬迁奖励

被征收人在第一、二、三轮商谈期限内签订征收补偿协议，且于签约之日起15日内完成搬迁并交房（交地）的，分别按每户8万元、4万元、2万元给予奖励。

九、未经批准改变房屋用途的认定及补偿

(一) 认定办法按《厦门经济特区城市房屋拆迁管理规定》等相关文件执行。

(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

至 2011 年 1 月 21 日期间取得工商营业执照、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、其他补偿、补助

(一) 过渡费(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，殷前街道办根据市场租金评估报告确定征收项目临时安置费标准。被征收人实行货币补偿的，结合被征收房屋产权面积给予 6 个月临时安置费。

(二) 水表、电表、电话、电视、空调等移机补助费

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。

十一、征收非住宅房屋搬迁费及造成企业停产停业的补偿、补助及奖励

(一) 对在合法建筑内实际且合法经营(工商注册地址与经营场所相符的经营者)，在规定期限内签订搬迁协议并搬迁完毕的：

1. 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) 征收非住宅房屋涉及企业设备搬迁根据评估结果或简易程序确定搬迁费用的，不再给予 7 元/平方米的搬迁费。

2. 停产停业的补偿

(1) 征收非住宅房屋造成经营者停产停业损失的补偿标准：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：

房屋征收公告发布时，上年度满一年的，按上年度计算；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。

(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。

3. 企业、个体工商户也可选择简易协商程序，按下列方式给予搬迁费及停产停业补偿、补助及奖励：

企业设备搬迁费、停产停业损失及职工工资补偿等在 3 万元以内包干给予补助，再按最高不超过 5 万元给予奖励；个体工商户设备搬迁补助、停产停业损失及职工工资补偿等按最高不超过 3 万元包干给予补助、奖励。

（二）对在无合法批建建筑内实际且合法经营（工商注册地址与经营场所相符）的经营者，在规定期限内签订搬迁协议并搬迁完毕的：

1. 企业设备搬迁费、停产停业损失及职工工资补偿按本条第（一）款 1、2 项的 50% 给予补助，如企业能在征收人要求的时间内，积极配合腾空房屋的，可再按不高于搬迁评估费的 30% 给予补助，补助总额最高不超过 50 万元。

2. 企业、个体工商户也可选择简易协商程序，按下列方式给予搬迁费及停产停业补偿、补助及奖励：

企业设备搬迁费、停产停业损失及职工工资补偿等在 1.5 万元以内包干给予补助，再按最高不超过 5 万元给予奖励；个体工商户设备搬迁补助、停产停业损失及职工工资补偿等按最高不超过 3 万元包干给予补助、奖励。

（三）工商注册地址与实际经营地址不相符的经营者，其停产停业损失（含停产停业利润损失和员工工资）不予补偿，如经营者能在具体实施单位要求的时间内，积极配合腾空房屋的：

1. 在合法建筑内实际经营的，其企业搬迁费用按评估价给予补助。

2. 在无合法批建建筑内实际经营的，其企业搬迁费用按评估价的 50% 给予补助，再按不高于搬迁评估费的 30% 给予奖励，补助、奖励总额最高不超过 50 万元。

3. 经营者也可选择简易协商程序，搬迁费用按不高于 1.5 万元包干给予补助、奖励。

十二、未登记建筑调查认定和处理办法

根据《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。

十三、关于评估

1. 被征收人应当在房屋征收决定公告发布之日起 5 日内，通过自行协商从附件的评估机构中选定 1 家承担征收评估工作；若被征收人在 5 日内协商不成的，由具体实施单位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 1 家承担本项目征收评估工作，另选取 5 家对本项目临时安置费标准进行评估。随机抽取评估机构时，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和公证。

2. 临时安置费标准确定后，由具体实施单位在征收范围内公布。

3. 评估报告所载的估价结果将作为本项目的补偿依据，其应

用期限不受评估报告有效期限影响。

4. 征收当事人对评估报告有异议的，出具评估报告的房地产价格评估机构应当向其作出解释和说明。

征收当事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，向原评估机构书面申请复核评估，并指出评估报告存在的问题。

原评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；维持原评估结果的，应当书面告知复核评估申请人。

征收当事人对原评估机构维持原评估结果的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向被征收房屋所在地评估专家委员会申请鉴定。

被征收标准房屋市场单价、产权调换标准房屋市场单价、临时安置费标准的评估报告不能申请复核、鉴定。

5. 评估时点为房屋征收决定公告之日。

十四、本项目房屋征收公告发布后，具体实施单位确定第一、二、三轮商谈的期限，并予以公布。

十五、签约期限及最后搬迁期限以征收公告载明的时间为准。

十六、具体实施单位与被征收人在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，由具体实施单位报请湖里区人民政府，按照征收补偿实施方案作出征收补偿决定。

十七、本补偿方案未涉及的相关问题，按我市现行征收的相关法律法规执行。

附件 3

2024 年度厦门市房屋征收房地产价格评估机构名单

序号	公司全称 (营业执照上)	公司地址(营业执照上)	公司电话	统一社会信用代码	房地产估价资质级别	土地估价资质编号	资产评估资质
1	厦门同建资产评估土地房地产估价有限公司	厦门市思明区莲岳路156号松柏大厦办公楼22楼	0592-5201120	91350200260069661L	一级	已备案	已备案
2	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	厦门市思明区槟榔路1号联谊广场七层	0592-5126898	913502006122548453	一级	已备案	已备案
3	厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司	厦门市思明区后埭溪路28号5A室之一单元	13394050577	91350200769297851D	一级	已备案	已备案
4	厦门中利资产评估土地房地产估价有限公司	厦门市思明区斗西路209号电控大厦11楼	0592-2278077	91350200260064051D	一级	已备案	已备案
5	厦门大成方华资产评估土地房地产估价有限公司	厦门市思明区汇文路51-59号之三层03C室A单元	0592-5826169	9135020070545554XL	一级	已备案	已备案
6	厦门信衡土地房地产评估咨询有限公司	厦门市思明区吕岭路22号必利达大厦25D	0592-5166568	913502007054960340	一级	已备案	已备案
7	厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司	厦门市湖里区高林中路523号603单元	0592-5804752	9135020015502324XR	一级	已备案	已备案
8	厦门均达房地产资产评估咨询有限公司	厦门市思明区金星路41号正侨厂房2号楼第2层之1	0592-5126632	9135020073786900XM	一级	已备案	已备案
9	厦门信惠资产评估土地房地产估价有限公司	厦门市思明区斗西路209号电控大厦1001室01单元	0592-2212271	913502007760124636	一级	已备案	已备案
10	厦门银晟土地房地产估价咨询有限公司	厦门市思明区湖滨北路201号宏业大厦603	0592-5059268	913502007054609390	一级	已备案	已备案

序号	公司全称 (营业执照上)	公司地址(营业执照上)	公司电话	统一社会信用代码	房地产估价资质级别	土地估价资质编号	资产评估资质
11	厦门深茂土地房地产评估有限公司	厦门市思明区湖滨东路6号2004室01单元之三	18950003937	913502007760076566	一级	已备案	已备案
12	厦门巨臣土地房地产评估咨询有限公司	厦门市思明区湖滨东路6号华龙大厦20层06、07单元	0592-5817811	91350200737880735L	一级	已备案	已备案
13	厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司	厦门市思明区金榜路61-67号第五层27A室	0592-2393986	9135020055622179XM	一级	已备案	已备案
14	厦门翰和资产评估土地房地产评估有限公司	厦门市思明区湖滨东路11号501单元之三	0592-5801622	91350200562840749K	一级	已备案	已备案
15	厦门金科信土地房地产评估咨询有限公司	厦门市思明区湖滨东路408号8层	0592-5113927	91350200671250465P	一级	已备案	已备案
16	福建均恒房地产评估有限公司	厦门市思明区湖滨东路319号A幢2层214室	0592-5397303	913502007264362927	一级	已备案	已备案
17	厦门泰恒业资产评估土地房地产评估有限公司	厦门市思明区湖滨南路334号809室之三	0592-5566182	913502030583748309	一级	已备案	已备案
18	厦门润达资产评估土地房地产评估有限公司	厦门市思明区思明区禾祥西路4号鸿昇大厦24A单元	0592-5203892	91350203796066960C	一级	已备案	已备案
19	福建中恒资产评估土地房地产评估有限公司	厦门市思明区湖滨南路90号1504室	0592-2205156	913508007593987470	一级	已备案	已备案
20	厦门中联资产评估土地房地产评估有限公司	厦门市思明区汇文路51-59号03C室B单元	0592-5185606	91350200MA33JUR02N	二级	已备案	已备案
21	厦门华询资产评估土地房地产评估有限公司	厦门市思明区湖滨北路44号802室	0592-5044066	91350203MA348MKH6P	二级		已备案
22	厦门恒烁资产评估土地房地产评估有限公司	厦门市思明区湖滨南路609号20楼A单元	0592-5561879	91350203693000387A	二级	已备案	已备案
23	厦门明正资产评估土地房地产评估有限公司	厦门市思明区桃园路18号2403室	0592-5065383	91350200072845280W	三级	已备案	已备案

序号	公司全称 (营业执照上)	公司地址 (营业执照上)	公司电话	统一社会信用代码	房地产估价资质级别	土地估价资质编号	资产评估资质
24	厦门政正达资产评估有限公司	厦门市思明区金桥路101号A区第三层313	0592-6514215	91350203MA34NUMF6Q	三级	已备案	已备案
25	厦门至中资产评估有限公司	厦门市湖里区高林中路521号2号楼621室	0592-5611246	91350206MA2YJ0NNX3	三级	已备案	已备案
26	厦门政诚资产评估有限公司	厦门市思明区湖滨南路90号2411室	0592-2237787	91350203MA33QFNW62	三级	已备案	已备案
27	厦门欣广房地产评估有限公司	厦门市思明区斗西路183号15G单元之一	0592-2283839	91350203051173964N	三级	已备案	已备案
28	福建省青商房地产评估有限公司厦门分公司	厦门市湖里区岐山路16号211室	15005010096	91350206MA8W17XC3Y	一级分支机构	总公司已备案	总公司已备案 分公司未备案
29	光明房地产评估有限公司厦门分公司	厦门市湖里区江头东路18号2310室	0592-2685325	91350200761700861H	一级分支机构	总公司已备案	总公司已备案 分公司未备案
30	福建建友资产评估有限责任公司厦门分公司	厦门市湖里区禾山街道火炬东路17号信裕大厦四楼A区	0592-2219325	9135020059498902XXW	一级分支机构	总公司已备案	总公司已备案 分公司已备案
31	福建华审资产评估有限责任公司厦门分公司	厦门市思明区前埔中路323号莲前集团大厦25层D单元之四	0592-5030020	91350200X12120835G	一级分支机构	总公司已备案	总公司已备案 分公司已备案
32	深圳市戴德梁行土地房产评估有限公司厦门分公司	厦门市思明区鹭江路8号国际银行大厦11层D室	0592-2387380	91350200699942121L	一级分支机构	总公司已备案	总公司已备案 分公司未备案

序号	公司全称（营业执照上）	公司地址（营业执照上）	公司电话	统一社会信用代码	房地产估价资质级别	土地估价资质编号	资产评估资质
33	福州建融房地产评估咨询有限公司厦门分公司	厦门市思明区体育路38号502室	0592-5762180	91350206MA31GCFC7F	一级分支机构	总公司已备案	总公司已备案 分公司已备案
34	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司厦门分公司	厦门市思明区湖滨南路90号2701室之二	0592-5568953	913502006930417604	一级分支机构	总公司已备案	总公司已备案 分公司已备案
35	福建宁朗资产评估房地产估价有限公司厦门分公司	厦门市湖里区嘉禾路398号514室	0592-2626356	913502030793867506	一级分支机构	总公司已备案	总公司已备案 分公司已备案
36	深圳市世联土地房地产评估有限公司厦门分公司	厦门市思明区吕岭路1739号创想中心B座2110	0592-5109001	91350203MA31EAWXXY	一级分支机构	总公司已备案	总公司已备案 分公司未备案
37	北京仁达房地产土地资产评估有限公司厦门分公司	思明区湖滨南路328号亿宝大厦21楼东侧	0592-5107378	91350200X12208175R	一级分支机构	总公司已备案	总公司已备案 分公司已备案
38	厦门润泽资产评估房地产估价有限公司	厦门市思明区湖滨东路2号10B室	0592-5166990	91350203303089401F	无备案等级	已备案	已备案
39	求果（厦门）房地产评估合伙企业（有限合伙）	厦门市思明区七星西路170号第六层603-2	0592-5221989	91350203MA2YQ53W8K	无备案等级	已备案	已备案

附件 3



