

厦湖府〔2020〕100号

## 湖里区人民政府关于厦门第二东通道 工程项目（湖里段）国有土地上房屋征收决定

因厦门第二东通道工程项目（湖里段）建设需要，经研究决定征收我湖里区辖区内占地面积**544340**平方米的国有土地房屋及附属物。房屋征收部门按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》《厦门市国有土地上房屋征收与补偿实施意见》（厦府办〔2015〕255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：厦门市湖里区范围内的国有土地房屋及附属物，具体以《湖里区人民政府关于厦门第二东通道工程项目（湖里段）国有土地上房屋拟征收范围的公告》（厦湖府〔2020〕44

号)载明的征收范围为准。

二、房屋征收管理部门：厦门市湖里区土地房屋征收办公室。

三、房屋征收组织协调单位：厦门市湖里区人民政府殿前街道办事处、厦门市湖里区人民政府禾山街道办事处。

四、房屋征收实施单位：厦门禾丰房屋征迁服务有限公司。

五、签约期限：本决定公告之日起至**2020年10月31日**止。

六、最后搬迁期限：**2020年11月30日**止。

七、房屋征收补偿方案：详见附件。

八、被征收人如不服本决定的，可在公告发布之日起**60日**内向上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。

特此决定。

- 附件：**1. 厦门第二东通道工程项目（湖里段）国有土地上房屋征收补偿实施方案**
- 2. 2020年度厦门市房屋征收房地产价格评估机构名单**

厦门市湖里区人民政府

**2020年8月4日**

---

厦门市湖里区人民政府办公室

**2020年8月4日**印发

## 附件1

# 厦门第二东通道工程项目（湖里段） 国有土地上房屋征收补偿实施方案

因厦门第二东通道工程项目（湖里段）建设需要，需征收位于湖里区辖区范围内的国有土地上房屋及其附属物（具体以《湖里区人民政府关于厦门第二东通道工程项目（湖里段）国有土地上房屋征收范围的公告》（厦湖府〔2020〕44号）文件确定的征收范围为准）。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》（省人民政府令第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实施意见的通知》（厦府办〔2015〕255号）及《关于明确已批的国有建设用地红线内空地土地使用权征收补偿标准的通知》（厦国土房〔2007〕458号）文等有关规定，制定本方案。

### 一、房屋征收管理部门

厦门市湖里区土地房屋征收办公室

地址：厦门市湖里区枋湖南路 161 号

联系电话：0592-5722451

### 二、房屋征收组织协调单位

受湖里区政府委托，殿前街道办、禾山街道办负责本项目范

围内土地房屋征收组织协调工作。

殿前街道办地址：湖里区长浩路 223 号

联系电话：0592-5692171

禾山街道办地址：湖里区枋湖北二路 889 号

联系电话：0592-5794002

### 三、房屋征收实施单位

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：殿前街道办 4 楼征迁办公室

联系电话：0592-2381084

### 五、征收范围

厦门市湖里区范围内的国有土地房屋及其附属物，具体征收范围以《湖里区人民政府关于厦门第二东通道工程项目（湖里段）国有土地上房屋征收范围的公告》（厦湖府〔2020〕44号）文件确定的征收范围为准。

### 六、基本情况

涉及厦门市湖里区范围内用地面积约 544340 平方米国有土地房屋及其附属物。

### 七、补偿办法

（一）合法批建非住宅土地房屋补偿、补助及奖励

## 1. 主体补偿

征收国有土地房屋，以一本产权证为一户给予补偿和奖励。一套房屋共有产权存在一本以上产权证的，视同一本产权证予以补偿和奖励。

被征收非住宅房屋及国有土地使用权实行货币补偿。征收补偿价格由选定的评估机构进行评估，评估结果可作为征收补偿依据。

## 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. 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：

### （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 **10** 万元。

### （3）三轮商谈期间的签约奖励

在第一、二、三轮商谈期限内签约的（具体商谈期限以征收

组织协调单位公布为准),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。

**(4) 三轮商谈期限届满后、签约期限届满前的签约奖励**

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。

**(5) 签约后15日内搬迁的限期搬迁奖励**

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。

**4. 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。区人民政府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或产权调换的,结合被征收房屋产权面积按**6个月**装修期计算临时安置费。

**5. 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**)。

**(二) 无合法批建非住宅房屋补助及奖励**

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被征收人，可根据房屋实测面积按重置价结合成新（含装修）给予搬迁奖励。

（三）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

1. 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。征收用于出租经营的非住宅房屋，应当给予被征收人停产停业损失补偿，被征收人与承租人（实际经营者）对停产停业损失补偿的分配有约定的，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。

**2.**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**（三）**款第**1**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%**给予奖励，奖励总额最高不超过**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。

3. 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，如经营者能在征收组织协调单位要求的时间内，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，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。

#### 八、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。

#### 九、未经批准改变房屋用途的认定及补偿

（一）认定办法按《关于印发〈厦门市城市房屋拆迁对未经批准改变房屋用途的认定办法〉的通知》厦国土房〔2003〕396号执

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 $\text{市场评估单价}$ —按原产权用途的 $\text{补偿单价}$ )×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、关于评估

### （一）评估机构的选定

1. 房屋征收组织协调单位在房屋征收范围内公示房屋征收评估机构推荐目录，发布选择评估机构公告。

2. 被征收人应当在征收公告发布之日起 5 日内自行协商选定房地产价格评估机构；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人意见确定评估机构。

3. 被征收人就评估机构的选定在规定的时间内无法形成多数意见的，由征收组织协调单位从报名的评估机构中采取摇号或抽签等随机方式选定。

4. 房屋征收组织协调单位应当在摇号前 3 日内在征收范围内公布摇号时间和地点。公开摇号时，邀请被征收人代表、被征收房屋所在街道、社区组织代表及公证机关参与监督、公证。随机抽取 1 家作为项目土地房屋征收补偿评估机构。

## （二）评估内容

由选定的评估机构对被征收房屋及土地、装修及资产进行评估，评估结果作为补偿依据。

### 对评估成果有异议的处理办法

1. 房屋征收组织协调单位或被征收人（以下简称当事人）对被征收房屋评估结果有异议的，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。

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. 当事人对被征收房屋评估结果复核意见有异议的，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。

## （四）评估时点：征收房屋公告发布之日。

十一、本项目房屋征收公告发布后，房屋征收组织协调单位

确定第一、二、三轮商谈的期限，并予以公布。

十二、签约期限及最后搬迁期限以征收公告载明的时间为准。

十三、房屋征收组织协调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，由房屋征收部门报请湖里区人民政府，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公布。

十四、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 2

## 2020 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	公司地址	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	资产 评估 资质
1	福建均恒房地产评估有限公司	厦门市思明区塔埔东路 151 号 6 层 603A 单元	53973 03	91350200726436292 7	一级	有	无
2	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	58261 69	9135020070545554 XL	一级	有	有
3	厦门国之策资产与房地产土地评估有限公司	厦门市思明区嘉禾路 321 号 1606	52088 52	913500751640690G	一级	有	无
4	厦门翰和资产评估土地房地产估价有限公司	厦门市思明区湖滨东路 11 号 501 单元之三	58016 22	91350200562840749 K	一级	有	有
5	厦门金科信土地房地产评估咨询有限公司	厦门市思明区仙岳路 456 号 301 室	50852 58	91350200671250465 P	一级	有	有
6	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	58178 11	91350200737880735 L	一级	有	有
7	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 1 层之 1	51266 32	9135020073786900 XM	一级	有	有
8	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	51268 98	91350200612254845 3	一级	有	有
9	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	51523 58	91350200769297851 D	一级	有	有

序号	公司全称	公司地址	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	资产 评估 资质
10	厦门润达资产评估土地房地产估价有限公司	厦门市思明区槟榔西里 253 号 1002 单元	52038 92	91350203796066960 C	一级	有	有
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	51663 39	91350200776007656 6	一级	有	有
12	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司	厦门市思明区湖滨南路 609 号厦门海峡农业科技交流中心 9 层 A\B\C\D 单元	58047 52	9135020015502324 XR	一级	有	有 (具备 证券业 资格)
13	厦门泰恒业资产评估土地房地产估价有限公司	厦门市思明区湖滨四里北 64 号之一第六层 B 单元 (湖光大厦) 之三	50702 02	91350203058374830 9	一级	有	有
14	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 号松柏大厦第 22 层	51012 08	91350200260069661 L	一级	有	有
15	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	51665 68	91350200705496034 0	一级	有	有
16	厦门信惠资产评估土地房地产估价有限公司	厦门市思明区湖滨南路 388 号 (国贸大厦) 16D1 室	22122 71	91350200776012463 6	一级	有	有
17	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 室	50592 68	91350200705460939 0	一级	有	有
18	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	23939 86	9135020055622179 XM	一级	有	有
19	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	22780 77	91350200260064051 D	一级	有	有
20	福建中恒资产评估土地房地产估价有限公司	厦门市思明区湖滨南路 90 号 1504 室	22051 56	91350800759398747 0	二级	有	有

序号	公司全称	公司地址	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	资产 评估 资质
2 1	厦门大成资产评估土地房地产估价事务所（普通合伙）	厦门市思明区汇文路 51-59 号之 三层 03C 室 B 单元	51852 08	91350200X1204376 14	二级	有	有
2 2	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 （七星园）第六层	52219 89	91350203MA2YQ53 W8K	三级	无	无
2 3	厦门华询房地产评估有限公司	厦门市思明区湖滨北路 44 号 802 室	50440 66	91350203MA348MKH 6P	三级	无	无
2 4	厦门欣广房地产评估有限公司	厦门市思明区斗西路 183 号 14A 座	22838 39	91350203051173964 N	三级	有	有
2 5	厦门至中资产房地产评估有限公司	厦门市湖里区高林中路 521 号 2 号楼 621 室	56112 46	91350206MA2YJ0NN X3	三级	无	有
2 6	北京东华天业房地产评估有限公司厦 门分公司	厦门市思明区斗西路 183 号 15G 室	22044 22	91350203089937245 A	分支 机构	分支 机构	无
2 7	北京仁达房地产评估有限公司厦 门分公司	厦门市思明区湖滨南路 328 号亿 宝大厦 21 楼东面	51511 98	91350200X1220817 5R	分支 机构	分支 机构	无
2 8	福建华审资产评估房地产土地估价有 限责任公司厦门分公司	厦门市思明区白鹤路 4-8 号	50300 20	91350200X1212083 5G	分支 机构	分支 机构	有
2 9	福建建科房地产估价有限公司厦 门分公司	厦门市湖里区枋湖西路 25 号 803 室	59135 27	91350206798055843 N	分支 机构	分支 机构	有
3 0	福建建友资产评估土地房地产估价有 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	22193 25	9135020059498902 XW	分支 机构	分支 机构	有
3 1	福州建融房地产评估咨询有限公司厦 门分公司	厦门市湖里区马垄路 11 号佳益大 厦 B 栋 310 室	57621 80	91350206MA31GCFC 7F	分支 机构	分支 机构	有

序号	公司全称	公司地址	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	资产 评估 资质
3 2	光明房地产评估有限责任公司厦门分公司	厦门市思明区厦禾路 415 号光明大厦西塔 23I	26853 25	91350200761700861 H	分支 机构	分支 机构	有
3 3	泉州宁朗资产评估房地产估价有限公司厦门分公司	厦门市湖里区台湾街 288 号 503 单元	26263 56	91350203079386750 6	分支 机构	分支 机构	有
3 4	上海立信中诚房地产土地估价有限公司厦门分公司	厦门市思明区前埔中二路 843 号 3 层之八	21189 80	91350203MA3468G2 93	分支 机构	分支 机构	有
3 5	深圳市戴德梁行土地房地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	23873 80	91350200699942121 L	分支 机构	分支 机构	无
3 6	深圳市世联土地房地产评估有限公司厦门分公司	厦门市思明区展鸿路 82 号 08 层 06 单元	51090 01	91350203MA31EAUW XY	分支 机构	分支 机构	无