

厦门市湖里区人民政府文件

厦湖府〔2021〕93号

湖里区人民政府关于东渡六中周边片区旧城改造项目（一期）国有土地房屋征收决定

因东渡六中周边片区旧城改造项目建设需要，经研究决定征收我区湖里街道办事处辖区内占地面积120494.896平方米的国有土地房屋及其附属物。我区按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《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土地房屋征收工作。

一、征收范围：厦门市湖里区湖里街道辖区范围内的国有土地房屋及其附属物，具体以《湖里区人民政府关于东渡六中周边片区旧城改造项目（一期）国有土地上房屋征收范围的公告》（厦

湖府〔2021〕2号）、《湖里区人民政府关于东渡六中周边片区旧城改造项目（一期）增补地块国有土地上房屋征收范围的公告》（厦湖府〔2021〕79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湖里街道办事处

四、房屋征收具体实施单位：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2022年1月31日止。

六、最后搬迁期限：2022年2月28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：1. 东渡六中周边片区旧城改造项目（一期）国有土地上房屋征收补偿实施方案

2. 2021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

2021年9月6日

（此件主动公开）

厦门市湖里区人民政府办公室

2021年9月6日印发

附件 1

东渡六中周边片区旧城改造项目（一期） 国有土地上房屋征收补偿实施方案

因东渡六中周边片区旧城改造项目（一期）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（具体以《湖里区人民政府关于东渡六中周边片区旧城改造项目（一期）国有土地上房屋征收范围的公告》（厦湖府〔2021〕2号）、《湖里区人民政府关于东渡六中周边片区旧城改造项目（一期）增补地块国有土地上房屋征收范围的公告》（厦湖府〔2021〕79号）文件确定的征收范围为准）。为维护征收当事人的合法权益，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）等有关文件规定，特制定本方案。

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

受区政府委托，湖里街道办事处负责辖区范围内土地房屋征

收的组织协调等工作。

地址：湖里区南山西路 551 号

联系电话：0592-5610157

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：厦门市湖里区金山街道前头社 137 号

联系电话：0592-5382870

四、征收范围

厦门市湖里区范围内的国有土地上房屋及其附属物，具体征收范围以《湖里区人民政府关于东渡六中周边片区旧城改造项目（一期）国有土地上房屋征收范围的公告》（厦湖府〔2021〕2号）、《湖里区人民政府关于东渡六中周边片区旧城改造项目（一期）增补地块国有土地上房屋征收范围的公告》（厦湖府〔2021〕79号）文件确定的征收范围为准。

五、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。因城市规划调整等原因，非住宅房屋给予货币补偿。

六、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结合产权面积按 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。违法建筑的装修不予补偿。

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，可采取评估重置价结合成新的办法给予搬迁奖励。

七、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）被征收房屋产权用途为办公、工厂、仓库等，按 7 元/平

平方米结合被征收房屋产权面积给予搬迁费。

(2) 征收非住宅房屋涉及企业设备搬迁的，根据评估结果或者下文的简易程序确定搬迁费用，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业停产补偿、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业停产补偿、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场所不相符的经营者,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、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. 鼓励选择货币补偿的奖励

非住宅被征收房屋按产权证登记的用途、面积给予 500 元/平方米的奖励。

2. 一次性搬迁奖励

被征收人在征收公告规定的最后搬迁期限内完成搬迁的，可以按照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）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的，分别按每户 8 万元、4 万元、2 万元给予奖励。

九、其他补偿、补助

(一) 过渡费（临时安置费）

被征收房屋实行货币补偿的，给予 6 个月的临时安置费。

(二) 水表、电表、电话、有线电视、空调等移机补助费

水表、电表、电话、有线电视、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、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。

十一、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张贴公布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，由房屋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 5 家评估机构对本征收项目的过渡费标准、标准房屋及安置房市场评估价进行评估。随机抽取 1 家作为被征收房屋、装修及资产的正选评估机构，随机抽取 1 家作为备选评估机构。

（二）评估内容

1. 过渡费标准

由选定的 5 家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，在去掉评估价的最高价、最低价后，取剩余三个评估价的平均值为最终值。房屋征收组织协调单位根据市场租金评估报告确定过渡费标准。

2. 标准房屋及安置房市场评估价

（1）标准房屋

标准房屋为土地使用权性质为出让，砖混结构三层，层高 2.8 米，成新率百分之八十，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，采光通风良好。

(2)由选定的5家评估机构对该征收项目的标准房屋市场评估价、安置房市场评估价进行评估，在去掉评估价的最高价、最低价后，取剩余三个评估价的平均值为最终值。

3. 对被征收房屋、装修及资产进行评估，评估结果作为补偿依据。

4. 区位房屋补偿价

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。

(三) 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)对被征收房屋评估成果有异议的，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日内对评估成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。

十二、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。

十三、签约期限及最后搬迁期限以征收公告载明的时间为准。

十四、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，由房屋征收管理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。

十五、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

2021 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 (排名不分先后)	公司地址	公司电话	统一社会信用代码	房地产估价资质	土地估价备案	资产评估备案
1	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	是	有
2	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	0592-5801622	91350200562840749K	一级	是	有
3	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 号体育中心综合楼 8 楼	0592-5051768	91350200671250465P	一级	是	有
4	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	是	有
5	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	0592-5126632	9135020073786900XMI	一级	是	有
6	厦门均和房地产土地资产评估咨询有限公司	厦门市思明区槟榔路 1 号 联谊广场七层	0592-5126898	913502006122548453	一级	是	有
7	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	0592-5152358	91350200769297851D	一级	是	有
8	厦门润达资产评估土地房地产估价有限公司	厦门市思明区禾祥西路 4 号 鸿昇大厦 24A 单元	0592-5203892	91350203796066960C	一级	是	有
9	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	0592-5166339	913502007760076566	一级	是	有

序号	公司全称 (排名不分先后)	公司地址	公司电话	统一社会信用代码	房地产估价资质	土地估价备案	资产评估备案
10	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司	厦门市湖里区高林中路523号701单元、702单元、703单元	0592-5804752	9135020015502324XR	一级	是	有
11	厦门泰恒业资产评估土地房地产估价有限公司	厦门市思明区湖滨南路334号809室之三	0592-5075553	913502030583748309	一级	是	有
12	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	0592-5101208	91350200260069661L	一级	是	有
13	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	是	有
14	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	0592-2212270	913502007760124636	一级	是	有
15	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	是	有
16	厦门银兴资产评估土地房地产估价有限公司	厦门市思明区金榜路61-67号第五层27A室	0592-2393986	9135020055622179XM	一级	是	有
17	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	是	有
18	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	是	无
19	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	0592-2205156	913508007593987470	二级	是	有
20	厦门中联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03C室B单元	0592-5185208	913502000MA33JUR02N	二级	是	有

序号	公司全称 (排名不分先后)	公司地址	公司电话	统一社会信用代码	房地产估价资质	土地估价备案	资产评估备案
21	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	三级	是	无
22	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	0592-5044066	91350203MA348MKH6P	三级	无	无
23	厦门明正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16D2室	0592-5882033	91350200072845280W	三级	是	有
24	厦门升德欣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609号12楼D单元	0592-5561879	91350203693000387A	三级	是	有
25	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	0592-2283839	91350203051173964N	三级	是	有
26	厦门鑫昇茂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6号2004室02单元	0592-5166900	91350203303089401F	三级	是	有
27	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	91350206MA2YJ0NXX3	三级	无	有
28	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	0592-2204422	91350203089937245A	一级分支机构	是(总公司)	无(总公司)
29	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楼东侧	0592-5117378	91350200X12208175R	一级分支机构	是(总公司)	有(总公司)
30	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	0592-5030020	91350200X12120835G	一级分支机构	是(总公司)	有(总公司)
31	福建建科房地产估价有限公司厦门分公司	厦门市思明区湖滨南路388号国贸大厦11A之一	0592-5913527	91350206798055843N	一级分支机构	是(总公司)	有(总公司)

序号	公司全称 (排名不分先后)	公司地址	公司电话	统一社会信用代码	房地产估价资质	土地估价备案	资产评估备案
32	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	0592-2219325	9135020059498902XW	一级分支机构	是(总公司)	有(总公司)
33	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	0592-5568952	913502006930417604	一级分支机构	是(总公司)	有(总公司)
34	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	0592-5762180	91350206MA31GCF7F	一级分支机构	是(总公司)	有(总公司)
35	光明房地资产评估有限责任公司厦门分公司	厦门市湖里区江头东路18号2310室	0592-2685325	91350200761700861H	一级分支机构	是(总公司)	有(总公司)
36	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	0592-2626356	913502030793867506	一级分支机构	是(总公司)	有(总公司)
37	上海立信中诚房地产土地估价有限公司厦门分公司	厦门市思明区嘉定工业区叶城路925号A35	021-62181798	91310114630228093M	一级分支机构	是(总公司)	无(总公司)
38	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	0592-2387380	91350200699942121L	一级分支机构	是(总公司)	无(总公司)
39	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	0592-5109001	91350203MA31EAUWXY	一级分支机构	是(总公司)	无(总公司)