

厦门市海沧区土地房屋征收办公室

海沧区第一农场工业用地“招拍挂”3号 地块用地范围房屋征收补偿方案

根据厦府地[2011]314号建设用地批复，海沧区第一农场工业用地“招拍挂”3号地块用地项目需征收位于厦门市海沧区国营厦门第一农场山边洪村范围内国有土地上房屋及附属物。为保障被征收人的合法权益，推进征收工作有序开展，按照《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

厦门市海沧区国营厦门第一农场山边洪村范围内房屋及附属物，具体以红线角点坐标确定的范围为准，详见征收范围图。

（二）征收住宅房屋6户，房屋面积2662.18 m²（其中住宅6栋，面积2662.18 m²，产权面积550.7 m²）。

（三）安置房地点：海沧区佳隆花园。

二、补偿办法

征收国有土地上房屋，以一本产权证（或一份公有房屋租赁合同）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，按一本产权证予以补偿和奖励。

住宅房屋被征收人可选择产权调换，也可选择货币补偿。

（一）住宅货币补偿办法

住宅实行货币补偿的，可根据《厦门经济特区城市房屋拆迁管理规定》第 26 条规定的指导公式计算补偿金额，或者根据被征收房屋分户评估结果确定补偿金额。

（二）私有住宅产权调换办法

1. 私有住宅选择产权调换的，应当结清被征收房屋价值与安置房价值的差价。被征收房屋价值由被征收人选择分户评估方式或按《厦门经济特区城市房屋拆迁管理规定》第 26 条规定的指导公式计算确定。

2. 选择小高层或高层安置房实行产权调换的，从第二层起计算楼层调节价，每增加一层递增 30 元/平方米。'

（三）装修补偿办法

1. 住宅房屋装修部分可选择按照评估结果或征收当事人协商估价结果给予补偿。

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/平方米的装修补助。

三、奖励措施

（一）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，按被征收房屋的产权建筑面积结合区位房屋补偿价的百分之十给予一次性搬迁奖励，最高不超过十万元。

（二）选择货币补偿的奖励

住宅房屋选择货币补偿方式且在签约期限前签约的，可根据实际情况再按被征收房屋类似房地产的市场价格计算给予不高于 10%按期签约奖励和 10%按期搬迁奖励。

四、其他补偿、补助

（一）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给予二次搬迁费；过渡安置的，给予三次搬迁费。

（二）临时安置费（过渡费）

1. 法定过渡期限内的自行过渡临时安置费

（1）法定过渡期限：安置地点在征收范围外，安置房为多层建筑的，临时安置期限不得超过二年；安置房为高层建筑的，临时安置期限不得超过三年。

（2）选择房屋产权调换：被征收人需自行过渡，在产权调换房屋交付前，征收部门应支付临时安置费。被征收人已缴清差价款的，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。

（3）住宅临时安置费计算标准：每月按（标准房市场评估价 $\times 0.4\% + 2$ ）元/ m^2 计算。

2. 逾期临时安置费

超过法定过渡期限的，统一按自行过渡临时安置费的 2 倍计算逾期临时安置费。

3. 临时安置费的起算时点和停发时点

(1) 起算时点：从被征收人签署被征收房屋移交单，并将被征收房屋完整移交给房屋征收部门之月起计算。

(2) 停发时点：安置房已竣工验收，且具备交房条件的，征收实施单位应予公告或书面通知被征收户交房时间和地点等信息，并从征收实施单位公告或书面通知交房时间之日起，停发临时安置费。

4. 选择货币补偿或现房安置的临时安置费

被征收人选择货币补偿或现房安置的，给予 6 个月的临时安置费。

(三) 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）。

五、其他事项

(一) 评估机构的选定

1. 由被征收人协商选定。通过自行协商或以多数人意见选定房地产价格评估机构的（需在市国土房产局公布的 2014 年度国有土地上房屋征收评估机构推荐目录中选取），被征收人在征收决定公告之日起 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选定的评估机构盖章确认，并附上被征收人签名的身份证及产权证（或公有房屋租赁合同）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，由被征收人代表在区监察局、被征收房屋所在街道、社区组织代表及公证机关的监督、公证下，随机抽取选定5家评估机构对该征收项目的标准住宅房屋市场评估价、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，取三个评估价的平均值为最终值。同时随机抽取一家作为被征收住宅房屋分户评估机构。

3. 被征收房屋补偿价值，可以用标准房结合指导公式计算的方式确定，也可采用分户评估的方式确定。凡是声明要求分户评估或协商不成的或需作征收补偿决定的，一律实行分户评估。

(二) 私有住宅被征收人符合城镇住房保障条件的，可按照下列原则优先给予住房保障：

1. 被征收人选择货币补偿的，根据被征收人的申请优先给予配租保障性住房；

2. 被征收人选择房屋产权调换的，被征收房屋建筑面积不足我市廉租房保障标准的，按不低于我市廉租房保障标准进行安置。增加的产权调换房屋面积部分，被征收人应当按照规定价格补交差价。

六、组织实施机构

(一) 房屋征收部门：厦门市海沧区土地房屋征收办公室
地址：海沧区滨湖北路9号
联系电话：0592-6051451

(二)征收实施单位：厦门市海沧区人民政府新阳街道办事处

地址：海沧区新光路 253 号

联系电话：0592-6809307

(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。

参照集体土地房屋征收相关政策制定的补偿标准

一、房屋产权的认定原则

(一)持有原厦门市土地房产管理局(厦门市国土资源与房产管理局)和原同安县人民政府、原厦门市郊区、集美区、杏林区土地、规划管理部门依法核发的建房手续(含扩建、加层)的房屋，给予确认产权。

(二)被征收户人均合法批建住宅建筑面积不足 50 平方米的，对人均不足 50 平方米的部分，已建成无合法批准手续房屋的，按人均 50 平方米认定产权予以补偿安置；未建成的，按本类区砖混结构住宅(一等)重置价(730 元/平方米)缴款后，按人均 50 平方米予以补偿安置。

(三)房屋产权证书遗失的，根据相关职能部门出具的有效证明给予认定。

二、被征收户人口认定原则

符合计划生育出生、在校大中专生、现役士官和义务兵、婚

嫁、劳教释放人员等正常入户，应计入被征收户（人）口。

（一）有下列情况之一的，不得计入被征收户（人）口：

1. 已被征收安置的户（人）口；
2. 2003 年 8 月 1 日全市取消农业户口后迁入的户（人）口；
3. 空挂户口；
4. 非本集体经济组织成员。

（二）关于农村大中专毕业生计入农村被征收户人口的认定条件：

1. 必须是被征收房屋所在地的集体组织成员，且是 1988 年国家取消大中专毕业生统一分配，实行自主择业后毕业的全日制大中专生。

2. 有下列情形之一的大中专毕业生，不得计入被征收户人口：

- （1）现在党政机关、事业单位工作的在编大中专毕业生；
- （2）已享受政府住房优惠政策（房改房、经济适用房、单位自管房、直管公房、廉租房、住房货币化补贴等）；
- （3）非本集体经济组织户口；
- （4）大中专生毕业后已迁出原集体经济组织三年（含三年）以上的。

三、房屋征收补偿安置计算办法

本征收项目的房屋征收补偿安置方式，允许被征收户自由选择货币补偿或产权调换。

（一）被征收户选择产权调换的，按“拆一补一、不补差价”计算；被征收户选择货币补偿的，被征收房屋补偿单价为本征收项目的安置房市场评估价（即 4805 元/m²，以下简略）。选择货币补偿且在征收通告规定期限内签定协议并按期搬迁的，按不高于两年过渡安置补助费及区位房屋补偿价的百分之十作为搬迁奖励，并可再按安置房市场评估价计算给予不高于 10%按期签约奖励和 10%按期搬迁奖励。

被征收人产权调换所选取的安置房的总面积按超出被征收住宅产权面积最小的原则控制。超出原产权面积部分按安置房市场评估价缴交购房款。

（二）持有合法批建手续，但在房屋征收通告发布之前未建成的，未建成部分，按本类区砖混结构住宅（一等）重置价（730 元/平方米）缴款后，给予合法产权补偿安置。

（三）具有合法批建手续的住宅房屋，装修补偿采取按评估补偿或按 280 元/平方米标准包干补偿两种方式，允许被征收人选择。被征收选择评估补偿的，不论评估结果高低，一律按评估补偿结果补偿；被征收人不选择评估补偿的，按 280 元/平方米的标准给予装修包干补偿。对人均合法批建住宅面积不足 50 平方米的部分和持有合法批建手续但未建成的部分，不给予装修补偿。

（四）征收无合法批建手续的房屋，不予补偿。但对 2002 年 12 月 1 日之前所建的房屋，凡被征收人配合征收工作并在规

定的搬迁期限内自行搬迁的，可根据以下情况适当给予搬迁补助、奖励：

1. 人均合法批建的住宅面积小于 50 平方米（含 50 平方米）的，在给予人均 50 平方米补偿安置的基础上，其无合法批建手续的部分，按人均 50 平方米，已建部分按每平方米 400 元（含装修）给予补助，未建部分按每平方米 240 元给予奖励；

2. 人均合法批建的住宅面积大于 50 平方米小于 100 平方米的，其无合法批建手续部分，按人均 100 平方米扣除合法批建面积的剩余部分面积，已建部分按每平方米 400 元（含装修）给予补助，未建部分按每平方米 240 元给予奖励；

3. 人均合法批建的住宅房屋建筑面积大于 100 平方米（含 100 平方米）的，其无合法批建手续的房屋不予补助，没有违建也不予奖励。

（五）对于 2002 年 12 月 1 日之后建造的无合法批建手续的住宅房屋，一律强行拆除，不给予任何补助。其认定办法：

1. 经行政执法部门巡查发现并开具制止违法建设通知书的；
2. 2003 年 1 月、2003 年 3 月快鸟卫星影像图无影像显示的；
3. 经公示后被举报查实的；
4. 其他可以证明属 2002 年 12 月 1 日以后建造的测绘资料。

（六）人均合法批建面积的计算，以具有常住户口且实际居住的家庭成员为依据，被征收人在本征收项目范围内，属“一户多宅”的，已批合法面积应合并计算，属“多户一宅”的，其人

口应合并计算。转让或赠与集体土地住宅的，其转让或赠与的建筑面积应计入转让或赠与方的人均合法批建面积。产权清晰的共有住宅（含祖厝），产权面积应按各自份额合并计算。宅基地申请表中记载的人口应合并计算人均合法批建建筑面积。对同一被征收人在征收范围内有多处产权房屋的、同一户口本成员中有两本以上产权证的，应合并补偿安置。夫妻不同户口本的应合并补偿安置。

四、其他补助奖励费用

（一）被征收人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及附属物完整交付征收实施单位拆除的，可按被征收房屋的产权面积结合区位房屋补偿价的百分之十给予一次性搬迁奖励，奖励金额最高不超过十万元。

（二）搬迁补助费：住宅搬迁补助标准按具有合法批建手续面积以 7 元/平方米·次，一次性安置的补助次数为二次，过渡安置的补助次数为三次。

（三）装修过渡补助费：按认定产权内的安置房面积给予 3 个月、每个月 10 元/平方米的装修过渡补助费。

（四）凡及时办理《厦门市农村房屋所有权证》或《福建省厦门市乡村房产契证》的，并能在征收公告规定的最后搬迁期限内完成搬迁的，可给予 5000 元/户的奖励。

（五）自行过渡补助费：在征收范围内安置，安置房为多层建筑的，过渡期限不得超过两年；安置房为高层建筑的，过渡期

限不得超过三年。在征收范围外安置，安置房为多层建筑的，过渡期限不得超过一年；安置房为高层建筑的，过渡期限不得超过两年。自行过渡补助费按安置面积 10 元/平方米/月给予补助（自签订补偿安置协议并将房屋交付拆除之日起计算）。逾期按 20 元/平方米/月给予补助。

（六）在征收过程中，如遇本安置方案未涉及的有关问题，按相关规定的有关条款执行。

厦门市海沧区土地房屋征收办公室

2014

年5月19日

办公室

