附件

霞飞路提升改造工程项目国有土地上

房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

根据市发展改革委关于霞飞路提升改造工程可行性研究报告的批复（厦发改审批〔2020〕256号）、《霞飞路提升改造工程建设项目用地预审与选址意见书》（用字第350205202010012号），霞飞路提升改造工程建设需要，需征收位于海沧区新阳街道辖区范围内的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，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）及《厦门市国土资源与房产管理局关于明确收回已批国有建设用地红线内空地土地使用权补偿标准的通知》（厦国土房〔2018〕473号等有关规定，制定本方案。

　　一、房屋征收部门：厦门市海沧区人民政府办公室

　　地址：厦门市海沧区滨湖北路9号

　　联系电话：0592-6512242 邮政编码：361026

1. 房屋征收组织协调单位：厦门市海沧区人民政府新阳街道办事处

地址：厦门市海沧区新阳街道新光路253号

联系电话：0592-6809306 邮政编码：361026

三、房屋征收实施单位：厦门新阳房屋征迁服务有限公司

地址：厦门市海沧区新阳街道霞阳南路9号新阳大厦18楼

联系电话：0592-6809308 邮政编码：361026

　　四、征收范围

以《厦门市海沧区人民政府关于霞飞路提升改造工程项目国有土地房屋征收范围的公告》（厦海政〔2021〕60号）公布的征收范围为准。

　　五、基本情况

（一）该项目涉及收回新阳街道范围内国有土地面积约93999.743平方米(含已征既有道路，折合141亩）（具体面积以现场放样为准），其中征收非住宅房屋1宗，面积约为600平方米。

　　（二）征收补偿方式

　　非住宅房屋采用货币补偿。

六、房屋征收补偿协议签约期限自征收决定公告之日起至2021年11月30日。

　　七、补偿具体实施办法

　　（一）非住宅货币补偿办法

 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，视同一本产权证予以补偿和奖励。

被征收房屋及国有土地使用权的征收补偿价格根据权属认定结果由选定的评估机构进行评估，评估结果作为征收补偿依据。

收回已批国有建设用地红线内空地土地使用权补偿标准，具体根据市国土房产局《关于明确收回已批国有建设用地红线内空地土地使用权补偿标准的通知》（厦国土房〔2018〕473号）等有关规定执行。

 （二）停产停业损失补偿

 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：

 （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。

 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。经营者与被征收人有约定的，从其约定。

（三）装修补偿费

非住宅房屋装修补偿费按照产权登记的建筑面积给予150元/平方米包干补偿，不采取包干方式补偿的，可选择评估补偿。对评估结果不同意、要求采取包干方式补偿的，评估费则自行承担。无合法批建手续房屋不予装修补偿。

（四）搬迁补助费

征收非住宅房屋，房屋产权性质为办公、工厂、仓库等，按7元/平方米结合产权面积给予一次搬迁补助费；

涉及企业设备搬迁按评估结果予以搬迁补助，不在给予前款搬迁补助费。

（五）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登记建筑面积给予一次性搬迁奖励（每户最高不超过10万元）。

1. 水表、电表、电话、有线电视转移、空调移机等补助费用，依据厦价房〔2003〕119号文件标准执行（水表补助费500元/户、电表补助费500元/户、有线电视转移补助费380元/户、电话移机费100/部、空调移机费150元/台）。
2. 非住宅房屋限期拆除奖励

征收非住宅房屋，在规定的签约期限内签约、并按协议约定的时间搬迁交房的，框架、砖混、钢架结构房屋按300元/平方米给予限期拆除奖励；其它结构房屋按150元/平方米给予奖励。

八、未登记建筑调查认定和处理办法

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。

九、其他事项

（一）评估机构的选定：根据国务院令第590号《国有土地上房屋征收与补偿条例》及住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）的条款执行。

（二）评估内容

对非住宅房屋、国有土地使用权、地上建（构）筑物、装修的征收补偿价格进行评估。

（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。

十、房屋征收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，由房屋征收部门向海沧区人民政府提出作出补偿决定的申请，并提交相关材料。海沧区人民政府在收到房屋征收部门的申请后，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。被征收人对补偿决定有异议的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

十一、本方案未尽事宜，按我市现行国有土地上房屋征收法律、法规、政策执行。