

厦海政征〔2022〕109号

**厦门市海沧区人民政府关于  
沈海高速公路厦门段马銮湾片区（前场二路）  
出入口及连接通道工程项目国有土地上  
房屋征收补偿方案征求意见的公告**

因沈海高速公路厦门段马銮湾片区（前场二路）出入口及连接通道工程项目建设需要，需征收位于海沧区东孚街道辖区范围内的国有土地上房屋及附属物（具体范围以本项目征收范围公告为准）。本府已拟定该项目国有土地上房屋征收补偿方案（详见附件或厦门市海沧区人民政府网：<http://www.haicang.gov.cn>与厦门市自然资源和规划局 <http://zygh.xm.gov.cn>）。现按照

《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）的规定，予以公布并征求意见。

征求意见期限自方案公布之日起三十日。被征收人若对方案有异议的，请在方案征求意见期限内向海沧区人民政府办公室（地址：滨湖北路 9 号 1127 室、联系电话：0592-6053247）提出书面意见，同时附带本人身份证和房屋权属证明原件、复印件各 1 份。

特此公告。

附件：沈海高速公路厦门段马銮湾片区（前场二路）出入口及连接通道工程项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）

厦门市海沧区人民政府

2022 年 12 月 22 日

---

厦门市海沧区人民政府办公室

2022 年 12 月 22 日印发

---

附件

## **沈海高速公路厦门段马銮湾片区（前场二路） 出入口及连接通道工程项目国有土地上房屋 征收补偿方案（征求意见稿）**

根据《厦门市发展改革委关于沈海高速公路厦门段马銮湾片区（前场二路）出入口及连接通道工程可行性研究报告的批复》（厦发改审批〔2021〕269号）、《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第350200202100310号），需征收位于海沧区东孚街道辖区范围内的国有土地上房屋及附属物用于沈海高速公路厦门段马銮湾片区（前场二路）出入口及连接通道工程建设。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

二、房屋征收组织协调单位：厦门市海沧区人民政府东孚街道办事处

地址：福建省厦门市海沧区洪诗路 98 号

联系电话：0592-6315667 邮政编码：361026

三、房屋征收实施单位：厦门东孚房屋征迁服务有限公司

地址：厦门市海沧区东孚街道天竺一里 209 号

联系电话：0592-6313787 邮政编码：361026

#### 四、征收范围

以《厦门市海沧区人民政府关于沈海高速公路厦门段马銮湾片区（前场二路）出入口及连接通道工程项目国有土地上房屋征收范围的公告》（厦海政征〔2022〕97 号）公布的征收范围为准。

#### 五、基本情况

（一）该项目涉及收回东孚街道范围内国有土地面积约 15806.86 平方米（折合 23.710 亩，具体面积以现场放样为准），其中非住宅房屋 8 栋，面积约为 11475.87 平方米（不含影响线）。

##### （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 2023 年 4 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。

停产停业损失的补偿期限根据《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》的规定执行。

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，上年度满一个自然年度的，按上年度在社会保障经办机构缴纳社保记录的月平均人数计算。

（2）营业执照注册登记（指注册登记地在被征收范围内）之月至房屋征收公告发布当月，期间未满一个自然年度的，按房屋征收公告发布当月往前推算 12 个月在社会保障经办机构缴纳社保记录的月平均人数计算，不足 12 个月的，按实际在社会保障经办机构缴纳社保记录的月份计算。

3. 停产停业的职工工资补偿期限按六个月计算。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 250 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。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。

### （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）。

（六）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元/部、空调移机费150元/台）。

#### （七）非住宅房屋按时签约并提前搬迁奖励

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、评估事项

（一）根据《厦门市自然资源和规划局、厦门市住房保障和房屋管理局关于印发进一步加强对房屋征收评估工作管理的意见》（厦资源规划规〔2022〕2号）的条款执行。

（二）请有意参与本项目评估的评估机构，于本公告公布之日起5日内到征收实施单位报名（报名电话：0592-6313787）。

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。