

厦门市海沧区人民政府文件

厦海政征〔2024〕44号

厦门市海沧区人民政府 关于海沧港区港北路工程项目 征地补偿安置方案公告

为实施海沧区国民经济和社会发展规划、国土空间规划，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《厦门市集体土地征收与补偿若干规定》等有关规定，经组织社会稳定风险评估、土地现状调查，现就海沧港区港北路工程项目征地补偿安置方案公告如下：

一、项目概况

(一)征收范围：根据《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第350200202300200号)等文件，确定项目征收土地范围，具体位置详见附图。

涉及的村集体经济组织（具体以土地现状调查结果为准）：
海沧街道困瑶村、海沧街道海沧社区、海沧街道后井村、海沧街道锦里村。

（二）征收目的：本次征收的土地用于海沧港区港北路工程项目，为政府组织实施的交通运输用地建设活动需要，符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定，符合公共利益情形。

（三）土地现状：本征收项目需征收土地面积 3.8194 公顷。其中海沧街道困瑶村其他农用地 0.0026 公顷，城镇村及工矿用地 0.1807 公顷，交通运输用地 0.0631 公顷；海沧街道海沧社区水浇地 0.0077 公顷，园地 0.1681 公顷，草地 0.3026 公顷，其他农用地 0.0031 公顷，城镇村及工矿用地 1.0103 公顷；海沧街道后井村水浇地 0.1641 公顷，旱地 0.007 公顷，园地 0.2367 公顷，其他农用地 0.3430 公顷，城镇村及工矿用地 0.9044 公顷，未利用地 0.0337 公顷；海沧街道锦里村水浇地 0.0002 公顷，旱地 0.0299 公顷，园地 0.0015 公顷，其他农用地 0.0753 公顷，城镇村及工矿用地 0.2496 公顷，未利用地 0.0421 公顷。

拟征收困瑶村 0.2464 公顷土地、海沧社区 1.4918 公顷土地、后井村 1.6826 公顷土地、锦里村 0.3986 公顷土地未承包到户，土地使用权人为困瑶村、海沧社区、后井村、锦里村集体经济组织，由困瑶村、海沧社区、后井村、锦里村集体经济组织经营、管理。困瑶村 0.0480 公顷已批建到户；海沧社区 0.2099 公顷已批建到户。

本次征收土地需安置农业人口 16 人（其中劳动力 8 人）。

(四) 补偿标准、安置方式、社会保障等事项详见附件。

二、公告期限：自 2024 年 7 月 19 日起 30 日。

三、异议反馈

拟被征地村集体经济组织应按照《村民组织法》的有关规定，组织召开会议，充分征求各权利人意见，并讨论研究决定。拟被征收土地四至范围内的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人，如对征地补偿安置方案有不同意见，应当在本公告之日起三十日内以书面形式向所在地街道办事处提出异议或提起听证申请。

四、签约期限：2024 年 8 月 18 日至 2024 年 9 月 20 日。

五、评估时点

以本征收项目征收土地预公告（厦海政征〔2024〕35 号）发布之日（2024 年 6 月 17 日）为准。

六、禁止事项

自本征收项目征收土地预公告发布之日起，任何单位和个人不得违反规定在征收范围内实施下列不当增加补偿费用的行为：抢栽、抢种、抢建；改变房屋结构和用途、装修及增加附属设施；房屋产权转移、分割、析产；商事登记、税务登记；迁入户口、分户等。

七、补偿登记

本征收项目所涉及的被征收土地的所有权人、使用人应当在本公告规定的签约期限内持不动产权属证明材料前往具体实施单位办理补偿登记。

八、签订协议

本征收项目被征收土地的所有权人、使用权人应在本公告规定的签约期限内与街道办事处、征收实施单位签订补偿安置协议。

九、经办机构

(一) 负责单位：厦门市海沧区人民政府办公室

联系地址：厦门市海沧区滨湖北路9号

联系电话：0592-6053247

(二) 具体实施单位：厦门市海沧区人民政府海沧街道办事处

联系人：林小清，联系电话：0592-6080956

(三) 征收实施单位：厦门海沧土地征收服务有限公司

联系人：刘丰，联系电话：0592-6806877

特此公告。

附件：1. 海沧港区港北路项目征地补偿安置方案
2. 海沧港区港北路项目征收范围图

厦门市海沧区人民政府

2024年7月18日

附件 1

海沧港区港北路项目征地补偿安置方案

因海沧港区港北路项目建设需要，根据我市集体土地征收有关规定，结合厦门市海沧区区域范围内各地块项目的实施方案及本征收项目的具体情况，特制定征收补偿安置方案如下：

一、征收土地补偿

（一）征地补偿标准

根据《厦门市人民政府关于公布征地区片综合地价标准的通知》（厦府〔2023〕156号）、《厦门市人民政府关于征地区片综合地价标准的补充通知》（厦府〔2023〕167号）、《厦门市人民政府关于公布被征收土地地上附着物和青苗等补偿标准的通知》（厦府〔2023〕251号）执行。

（二）社会保障

被征地农民社会保障费用的筹集、管理和使用按照国家、省、市有关规定执行。

二、住宅房屋征收补偿（补助）

（一）补偿标准

被征收人可自主选择产权调换或货币补偿（现金补偿、房票补偿）。经认定为应安置人口，人均合法产权面积不足 50 平方米的，按人均 50 平方米建筑面积予以补偿安置，具体方式可选择

产权调换或房票补偿。

产权调换房源为临港新城二期保障房安居工程 A 地块。

周转方式：自行过渡周转。

（二）补偿标准

1. 征收具有合法产权房屋的被征收人选择产权调换的，按“拆一补一”，不补差价计算。人均合法产权面积不足 50 平方米的，按人均 50 平方米给予安置。所选取的安置房按超出应安置面积最小原则控制。超面积安置的，超面积部分按产权调换标准房屋市场评估价缴交购房款。

2. 征收具有合法批建手续的住宅房屋，被征收人选择货币补偿（现金补偿、房票补偿）的，补偿标准按产权调换标准房屋市场评估价执行。

3. 被征收人选择部分产权调换、部分货币补偿，其货币补偿面积不得超过被征收住宅面积减去安置房面积的余额。

4. 应安置人口、应安置面积认定办法根据《厦门市自然资源和规划局关于印发厦门市集体土地征收住宅房屋应安置人口认定办法的通知》（厦资源规划规〔2021〕9号）、《厦门市人民政府办公厅关于印发集体土地征收与补偿若干规定的通知》（厦府办规〔2021〕15号）、区人民政府制定的相关政策规定执行。

5. 人均合法产权面积按《厦门市自然资源和规划局关于印发厦门市集体土地征收住宅房屋人均合法产权面积合并计算办法的通知》（厦资源规划规〔2021〕12号）规定执行。人均合法产

权面积以被征收住宅房屋的所有权人在征收范围内属于应安置人口的家庭成员为计算依据。属一户多宅的，已批合法产权面积合并计算；属多户一宅的，其人口合并计算。

参与宅基地申请且申请人口清晰的按申请人口分摊后合并计算，产权人的合法产权面积应合并计算，参与申请人口合法产权面积合并计算最高不超过 50 平方米；无法确定共同申请人的以被征收人现状家庭人口分摊后，以被征收住宅房屋的所有权人在征收范围内属于应安置人口的家庭成员为计算依据合并计算。

（三）其他补偿、补助及奖励

1. 装修补偿：①具有合法批建手续的住宅房屋，其装修可按 280 元/平方米实行包干补偿或选择评估补偿。若被征收人选择评估补偿的，不论评估结果高低，一律按评估结果补偿。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/平方米的装修补偿。

2. 搬迁补助：被征收房屋可认定的产权面积按 7 元/平方米计算搬迁补助费。若被征收人选择现房安置或货币补偿方式的，一次性给予二次搬迁补助费；被征收人选择期房安置的，一次性给予三次搬迁补助费。

3. 临时安置费：对被征收住宅房屋实行期房产权调换的，过渡期不得超过三年。在过渡期限内，房屋征收部门应按 20 元/平方米·月的标准向自行过渡的被征收人支付临时安置费，但已提供周转用房的除外。除不可抗力外，超过过渡期限安置的，房

屋征收部门应当从逾期之月起，向自行过渡的被征收人支付双倍临时安置费，对提供周转用房的被征收人按过渡安置期限内的临时安置费标准支付临时安置费。具体根据《厦门市人民政府办公厅转发市国土房产局关于调整住宅房屋征收过渡安置期限及临时安置费标准意见的通知》（厦府办〔2019〕40号）文件执行。

4. 一次性搬迁奖励：被征收人在签约期限内签订征收补偿安置协议，并一次性完成搬迁的，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10万元。

对选择货币补偿方式的被征收人在规定签约期限内签订征收补偿安置协议（以下简称签约）并按期搬迁的，可再按不高于两年过渡安置补助费奖励。

5. 货币补偿奖励：征收集体土地上具有合法产权住宅房屋（含依照规定可参照合法产权房屋予以补偿安置的权属未登记住宅房屋）选择货币补偿的，可按产权调换标准房屋市场评估价计算给予不高于10%按期签约奖励（按期签约特指在签约期限内签约，下同）和10%按期搬迁奖励。

6. 按期签约搬迁奖励：征收具有合法批建手续的住宅房屋和按规定可认定为应安置面积的，在规定期限内签约拆除的，第一轮按1000元/平方米给予签约搬迁奖励，第二轮按500元/平方米给予签约搬迁奖励，第三轮之后（含第三轮）不予奖励。

7. 抽取商谈流水号奖励：被征收人按规定的时间、地点参加

抽取商谈流水号的，给予 5000 元/户奖励。

8. 合法权证奖励：被征收住宅房屋已办理《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，给予 5000 元/户奖励。

9. 其他补助：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。

10. 无合法批建手续房屋补助、奖励

征收 2002 年 12 月 1 日之前所建的无合法批建手续住宅房屋时，对能在规定期限内签约并搬迁的，可按以下规定给予补助、奖励：

人均合法建筑面积小于 50 平方米的，其无合法批建手续房屋按人均 50 平方米，已建成的按 400 元/平方米给予补助（含装修），未建的按 240 元/平方米给予奖励。

人均合法建筑面积大于 50 平方米小于 100 平方米的，其无合法批建手续部分，可按人均 100 平方米扣除合法批建面积的剩余部分面积，已建成的按 400 元/平方米给予补助（含装修），未建的按 240 元/平方米给予奖励。

（四）房票补偿

1. 房票补偿是将房屋征收货币补偿金额计入房票面值并发放给被征收人，被征收人持房票购买房屋以实现补偿安置的方式，是货币补偿的一种补充方式。

2. 房屋主体补偿、装修补偿费、临时安置费、按期签约搬迁

奖励、一次性搬迁奖励、红线内空地补偿费、搬迁补助费、合法权证奖励以及无合法批建手续房屋补助、奖励等项目计算标准与现金补偿方式一致。同时为鼓励被征收人选择房票补偿方式，对于选择房票补偿方式的将适当给予房票奖励。

房票政策性奖励：征收集体土地上具有合法产权住宅房屋（含依照规定可参照合法产权房屋予以补偿安置的权属未登记住宅房屋）和应安置人口人均合法产权面积不足 50 平方米按人均 50 平方米给予安置的，若选择货币补偿中房票补偿方式，并在规定期限内签约，可享受以下房票政策性奖励：按照征收土地预公告发布之日产权调换标准房屋市场评估价结合合法产权面积计算给予不高于 20% 的房票政策性奖励。

3. 房票面值。房票面值由合法产权房屋的货币化补偿金额、无房户应安置面积货币化金额、房票政策性奖励组成。

装修补偿、临时安置费、一次性搬迁奖励、按期签约搬迁奖励、合法权证奖励、抽取商谈流水号奖励、无合法批建手续房屋补助奖励可以现金形式发放，或计入房票面值。

房票使用期限及兑付：

征收补偿协议生效后，房票经厦门市数字化房票应用系统核发，并以短信形式发送给被征收人。房票使用期限自房票激活核发之日起计算，使用期限最长不超过 24 个月，房票兑付由厦门市数字化房票应用系统自动结算后，推送相关信息给持票人。

（1）房票（含转让）在使用期限内完全未使用购房的，扣

除房票政策性奖励后，兑换成现金。（2）房票（含转让）使用期限内已使用购房但未超过面值的 85%（<85%），房票余额按照未使用购房的比例扣除房票政策性奖励后可兑换成现金。（3）房票（含转让）已使用购房且超过面值的 85%（≥85%），房票余额可兑换成等额现金。

4. 房票转让。在满足户人均居住面积不低于 35 平方米的前提下，允许被征收人将房票转让给第三人使用（不含境外人员），一张初始房票可以分割金额转让给多人。已转让的房票，不得再次转让。

5. 房票购房及购房奖励。房票可用于购买征收项目辖区范围内已办理预售许可、现售备案的新建商品房（住宅、商业、商办和车位），已办理不动产登记的商品房（住宅、商业、商办和车位），以及按规定可公开销售的安置型商品房、安置房和竞配建房。被征收人家庭人均居住面积不低于 35 平方米的，可使用房票购买上述非住宅房源（商业、商办和车位）。

自房票核发之日起，12 个月内使用房票购房的，可按该时段实际使用的房票金额给予不高于 5% 的房票购房奖励；第 13 个月至第 24 个月内使用房票购房的，可按该时段实际使用的房票金额给予不高于 2% 的房票购房奖励。

6. 本方案涉及房票补偿未尽事宜，按照《厦门市人民政府办公厅关于集体土地上住宅房屋征收推行房票补偿的意见（试行）》（厦府办规〔2022〕13 号）及相关规定执行。

三、非住宅房屋征收补偿（补助）

（一）补偿方式

采取货币补偿方式。

（二）补偿标准

1. 村镇企业用地补偿标准：征收合法批准的村镇企业用地且已缴交土地配套费的，按 400 元/平方米补偿给村集体经济组织；未按规定缴交土地配套费的，按 350 元/平方米给予补偿。

2. 非住宅房屋补偿标准：征收经依法批准建设的集体土地上非住宅房屋，按照市场评估价给予补偿；按时签约并提前搬迁的，框架、砖混、钢架结构房屋再按 300 元/平方米给予按时签约并提前搬迁奖励，其他结构房屋再按 150 元/平方米给予按时签约并提前搬迁奖励。

3. 停产停业补偿标准：停产停业损失补偿按照《厦门市自然资源和规划局关于印发〈厦门市征收国有土地上非住宅房屋停产停业损失补偿的规定〉的通知》（厦资源规划规〔2021〕5号）执行。

（三）其他补偿、补助及奖励

1. 装修补偿：按可认定的产权建筑面积 250 元/平方米装修包干补偿或评估补偿，若被征收人选择评估补偿的，不论评估结果高低，一律按评估结果补偿。

2. 租金补助：凡持有合法有效营业执照（下称营业执照）的生产型企业将合法批建手续的非住宅房屋作为企业注册地址的，

对房屋所有权人可按 10 元/平方米给予 3 个月的租金补助。

3. 搬迁补助：涉及企业设备搬迁的，按评估机构出具的评估报告确定补助金额。

4. 一次性搬迁奖励：被征收人在按期签约并完成搬迁的，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 10 万元。

5. 无合法批建手续非住宅房屋补助

(1) 2002 年 12 月 1 日前已建成且能提供企业营业执照和纳税证明材料的，可按下列办法给予搬迁补助：取得区级手续的非住宅房屋，以相关部门批准的建筑面积为基数，框架、砖混结构房屋按不高于 420 元/平方米给予补助；其他的非住宅房屋，框架、砖混结构按不高于 120 元/平方米给予补助。

(2) 其他补助：征收集体土地上非住宅房屋，造成企业停产、停业的，2007 年 11 月之前已建成的无合法批建手续房屋且经营者能提供企业营业执照和纳税证明材料的，其停产停业损失补偿、员工工资补偿、搬迁补助、租金补助等补偿、补助，参照合法批建手续房屋补偿标准的 50% 给予补偿、补助。

四、关于评估机构的选取

(一) 被征收人应当在规定期限（不少于 5 日）内，通过自行协商分别选定一家符合征收评估从业资质的评估机构承担住宅房屋和非住宅房屋的征收单体评估工作，被征收人在规定期限内协商不成的，由项目所在的街道办事处在 3 日内采取摇号或抽

签等随机方式从参与报名的评估机构中确定。

(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：0592-6806877）。

五、无合法批建手续的房屋按我市相关征收法律法规执行。

六、本补偿方案未涉及的问题，按我市现行征收的相关法律法规执行。

附件 2

海沧港区港北路工程项目征收范围图



