

厦门市海沧区人民政府文件

厦海政征〔2026〕12号

厦门市海沧区人民政府关于 孚莲路与海翔大道交叉口西北侧地块 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，现就孚莲路与海翔大道交叉口西北侧地块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《厦门市自然资源和规划局海沧分局关于孚莲路与海翔大道交叉口西北侧地块规划意见的函》(编号：

厦资源规划海意见〔2025〕第019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):东孚街道莲花社区。

(二)征收目的:本次征收的土地用于孚莲路与海翔大道交叉口西北侧地块项目,为政府组织实施的成片开发建设活动需要,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4.1136公顷。其中东孚街道莲花社区旱地0.0631公顷,园地3.9130公顷,其他农用地0.1375公顷。

拟征收东孚街道莲花社区4.1136公顷土地未承包到户,土地使用权人为莲花社区集体经济组织,由莲花社区集体经济组织经营、管理。

征收不涉及有手续的住宅房屋及非住宅房屋。

本次征收土地不涉及安置农业人口及劳动力人口。

(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2026年1月22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：2026年2月25日至2026年5月25日。

五、评估时点

以本征收项目征收土地预公告（厦海政征〔2025〕115号）发布之日（2025年12月24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、使用权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东孚街道办事处
联系人: 江志安, 联系电话: 0592-6315667
联系人: 杨夏雪, 联系电话: 0592-6313787

(三) 征收实施单位: 厦门海沧土地征收服务有限公司
联系人: 林业超, 联系电话: 0592-6319783
特此公告。

附件: 1. 孚莲路与海翔大道交叉口西北侧地块项目征地补偿
安置方案
2. 孚莲路与海翔大道交叉口西北侧地块项目征收范围图

厦门市海沧区人民政府
2026 年 1 月 21 日

(此件主动公开)

附件 1

孚莲路与海翔大道交叉口西北侧地块项目 征地补偿安置方案

因孚莲路与海翔大道交叉口西北侧地块项目建设需要,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补偿标准的通知》(厦府规〔2023〕5号)、《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、集体土地上住宅房屋征收补偿(补助)

(一) 补偿方式

被征收人可自主选择产权调换、货币补偿或房票补偿安置。经认定为应安置人口、且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、货币补偿或房票补偿安置。

产权调换房源为：佳隆花园安置房。

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单价缴交购房款。

2. 征收具有合法批建手续的住宅房屋，被征收人选择现金补偿或房票补偿安置的，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、部分货币补偿或房票补偿，其货币补偿面积或房票补偿不得超过被征收房屋产权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《厦门市集体土地征收与补偿若干规定》（厦府办规〔2021〕15号）、《厦门市集体土地征收住宅房屋应安置人口认定办法》（厦资源规划规〔2021〕9号）、《厦门市自然资源和规划局关于修订〈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〔2025〕351号）、《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》（厦资源规划规〔2021〕12号）等相关政策规定执行。

5. 人均为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

(1) 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。征收住宅房屋的临时安置费起算时点为，自被征收人签署被征收住宅房屋移交单，并将被征收住宅房屋完整移交拆除当月。具体参照《厦门市人民政府关于调整住宅房屋征收过渡期限及临时安置费标准的意见》（厦府规〔2024〕1号）文件执行。

(2) 征收住宅房屋需支付临时安置费的，临时安置费面积计算标准以被征收住宅房屋产权面积为准。征收集体土地上人均合法产权面积不足50平方米住宅房屋的，按照人均50平方米的标准计算临时安置费面积。

(3) 选择部分实行产权调换，部分实行货币补偿的，产权调换房屋临时安置费面积计算标准以被征收住宅房屋产权面积减去货币补偿面积的余额部分为准。

(4) 涉及多购买或就近上靠原则安置的安置房面积不纳入临时安置费面积计算。

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。

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单价计算给予不高于10%按期签约奖励和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，按1000元/平方米给予签约搬迁奖励。

7. 提前签约搬迁奖励：在签约期限内签约并在规定期限内交房拆除的给予产权户（含依照规定可参照合法产权房屋予以补偿安置的未登记住宅房屋）提前签约搬迁奖励20万元/户，未申请宅基地、享受“人均50平方米”的被征收人按10万元/户给予提前签约搬迁奖励。

8. 放弃多购奖励：已签约被征收人人均不足50平方米的，按20万元/户给予放弃多购奖励。

9. 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。

10. 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。

11. 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号文件执行。

12. 征收无合法批建手续房屋补助、奖励

征收2018年2月10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），未建成的按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），未建成的按240元/平方米给予奖励。

无合法批建手续住宅房屋按评估价（重置价结合成新）（含征收补偿安置方案中人均合法建筑面积100平方米以内已建成部分的400元/平方米补助）给予补助，再按500元/平方米给予奖励。

13. 应安置面积未建部分缴款：持有合法批建手续，但在土地征收启动公告发布之前未建成的，和按人均不足50平方米认定产权给予补偿安置未建成的，未建成部分按砖混结构住宅（一等）重置价1230元/平方米缴款后，给予合法产权补偿。

（四）房票补偿安置

房票补偿安置是指征收住宅房屋时，将住宅房屋征收补偿权

益货币量化后，计入房票面值并发放给被征收人，被征收人持房票自行购买符合条件的房源实现补偿安置的方式。

1. 房票补偿

征收集体土地上住宅房屋房票面值由合法产权房屋的货币补偿金额（包含选择货币补偿给予的按期签约奖励和按期搬迁奖励）、无房户应安置面积货币化金额和房票奖励金额组成。

上述补偿金额中的装修补偿、临时安置费、一次性搬迁奖励、提前签约搬迁奖励和符合规定的无合法批建手续房屋补助奖励，根据被征收人意愿可以选择现金形式发放或计入房票面值。

2. 房票奖励

（1）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，若选择房票补偿安置的，且在规定期限内签约，可按照产权调换标准房屋市场评估价结合产权面积计算给予不高于10%的房票奖励。

（2）征收具有合法产权的住宅房屋选择货币补偿中房票补偿方式的，在规定期限内签约的，按照合法产权面积的25%（最低保障50平方米）给予不高于1.1万/平方米的多购房房票奖励。

3. 房票使用

被征收人在房源库中自主选择区位、房型和适合价位的房源，可购买一套或多套房源，也可购买二手房（包括住宅、商业、办公、车位和可对外销售的通用厂房）。在满足户人均居住面积

不低于35平方米条件时,被征收人可使用房票购买非住宅(商业、办公、车位和可对外销售的通用厂房)房源。其中:

(1) 房票面值不足以支付购房款的,不足部分可现金支付或按规定办理商业性个人住房贷款、公积金个人住房贷款。

(2) 房票使用后的余额,可继续用于购买房票房源。房票使用超过面值(应扣除转让房票面值、购买二手房使用面值)95%(含)后,剩余部分可兑换成等额现金。

4. 房票转让

房票转让应当符合下列规定:

(1) 在满足户人均居住面积不低于35平方米的前提下,被征收人可将房票转让,一张初始房票可以分割金额转让给多人。

(2) 被征收人使用房票购买二手房,在不动产登记机构办理产权转移登记时,通过房票系统办理房票转让。

上述转让后的房票不得再次转让,不得兑换成现金,只能用于购买房源库中的新房、竞配建房,不得购买安置型商品房、安置房。

5. 房票购房奖励

自房票核发之日起12个月内,持票人使用房票购买房源库中的新房、竞配建房,按下列方式分段给予房票购房奖励:

(1) 6个月(含)内使用房票购房的,可按该时段实际使用房票金额的5%给予房票购房奖励。

(2) 第7个月至第12个月(含)使用房票购房的,可按该时

段实际使用房票金额的2%给予房票购房奖励。

持票人使用房票购买房源库其他房源或二手房，不享受房票购房奖励。

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进一步优化住宅房屋征收房票补偿安置政策的通知》（厦府办规〔2025〕4号）及相关规定执行。

三、集体土地上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，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：合法批建手续的非住宅房屋，凡持有合法有效工商营业执照的生产型企业，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结果确定补助金额。

4. 一次性搬迁奖励：被征收人在规定期限内签订征收补偿安置协议，在协议约定的搬迁期限内完成搬迁并签署房屋移交单，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10万元。

5. 征收无合法批建手续非住宅房屋补助

(1) 2002年12月1日前已建成的，且能提供企业工商登记和纳税证明材料的，可按下列办法给予搬迁补助：取得区级手续的非住宅房屋，按相关部门批准的建筑面积，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/平方米给予征收补助。

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，2018年2月10日之前已建成的无合法批建手续房屋且经营者能提供企业工商登记和纳税证明材料的，其企业税后利润、员工工资补偿、搬迁补助、租金补助等，参照合法批建手续房屋补

偿标准的50%给予补助。

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) 对于产权调换标准房屋市场评估价,由项目所在的街道办事处从参与报名的评估机构中采取摇号或抽签等随机方式另行确定五家评估机构;随机抽取评估机构时可以邀请被征收人代表、街道、基层组织代表及公证机构参与监督和公证。安置房市场评估均价应由选定的5家评估机构进行评估,在去掉评估价的最高价、最低价后,取剩余3个评估价的平均值为评估结果,并在征收范围内公示。

(三) 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日内到征收实施单报名(报名电话:0592-6319783)。

五、无合法批建手续的房屋按我市相关征收法律法规执行。

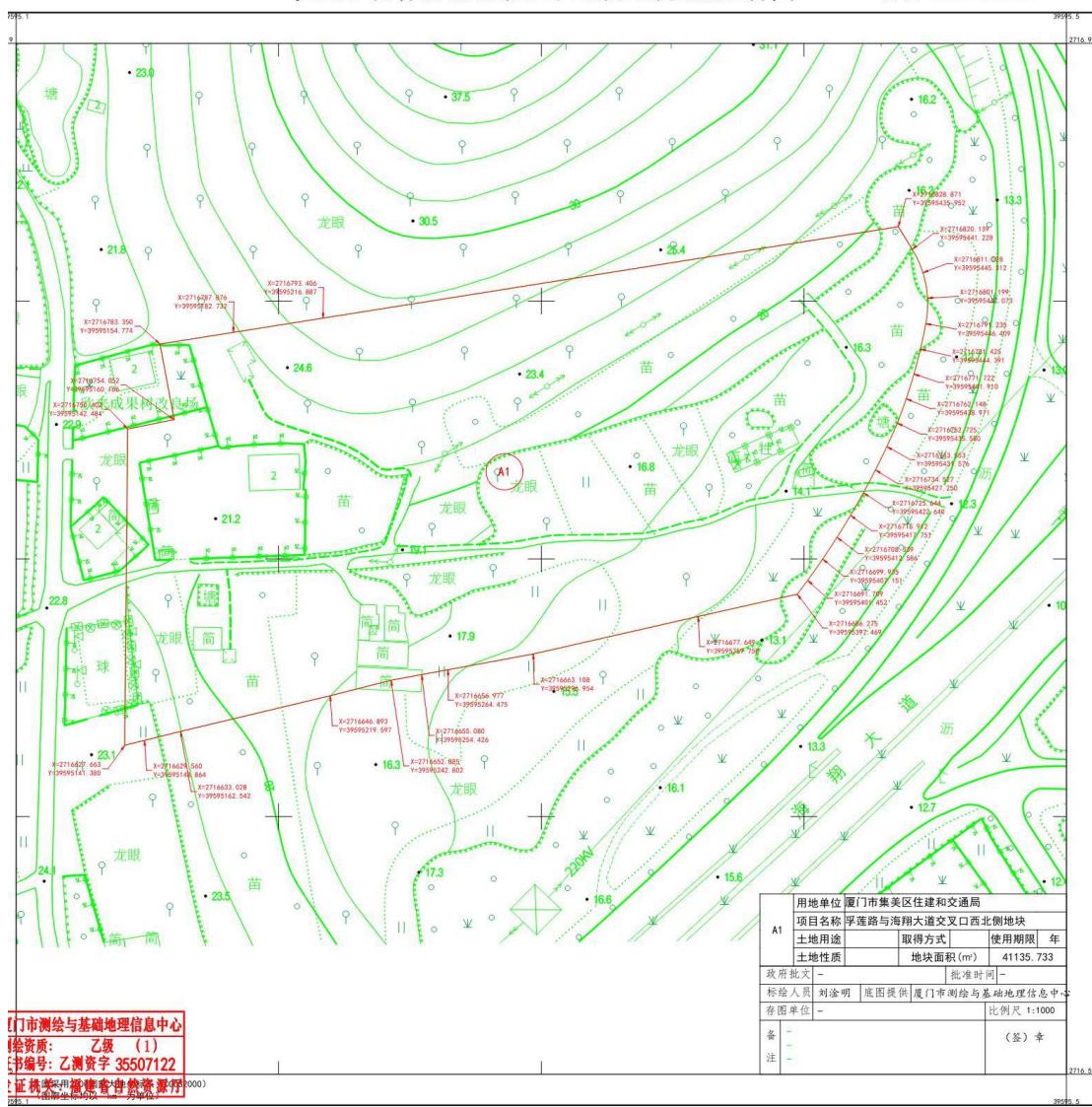
六、本补偿方案未尽事宜,按我市现行征收的相关法律、法规、政策执行。

附件 2

孚莲路与海翔大道交叉口西北侧地块项目 征收范围图

孚莲路与海翔大道交叉口西北侧地块勘测定界图

编号: 4010120251469



厦门市海沧区人民政府办公室

2026年1月21日印发