附件1

泉州市人民政府关于进一步

促进建筑业发展壮大的若干意见

 （2019年修订）

为进一步促进我市建筑业深化改革推动创新驱动发展，根据福建省人民政府办公厅《关于促进建筑业持续健康发展的实施意见》（闽政〔2017〕136号）等相关文件精神，经2019年12月 24日市政府第75次常务会议研究，重新修订进一步促进我市建筑业发展壮大的若干意见如下：

一、实施扶优助强发展战略

（一）优化建筑业结构体系和产业格局。鼓励建筑企业通过兼并重组，实行资源整合，控制企业总量，提升资质等级，扩大企业规模、规范企业管理，培育一批更具核心竞争力和品牌影响力的知名企业；在提升原有传统专业实力的同时，培育一批企业向公路、铁路、桥梁、港口航道、隧道、城市轨道、电力、石油化工、大型市政公用事业、城市综合体等重大工程以及科技含量高的专业发展，提升企业在高端市场的竞争力和专业施工能力。

（二）促进重点扶持企业加快发展。每年命名“泉州市建筑业龙头企业50强”和“泉州市建筑业优秀企业家”，树立典型，激励先进。各县（市、区）、泉州开发区、泉州台商投资区对重点扶持企业在总部大楼或基地建设方面要给予用地支持。对核准为邀请招标的政府投资项目（即全部使用国有资金投资或者国有资金投资占控股主导地位的工程项目，下同）以及房地产开发项目，建设业主应当邀请重点扶持企业参与投标；引导金融机构对重点扶持企业倾斜配置信贷资源，支持通过发行各类债券票据以及其他新型融资方式直接筹集资金。对具备上市条件的建筑业企业，推荐列入省级重点上市后备和优先列入市级上市挂牌后备资源库；对上市募集资金符合产业政策的计划投资项目，在规划、用地指标上优先安排，对项目审批（核准或备案）给予支持。

（三）鼓励企业晋升资质等级。各地要制定产业发展规划，引导企业转型升级，提升建筑业企业整体实力。企业晋升到一级或特级施工总承包资质、以及晋升到部批、省批一级专业承包资质，且承诺五年内工商注册地不予外迁，由属地政府予以一次性奖励（详见附件1.1：建筑业企业奖励汇总表），否则将收回全部奖励措施。

二、加快建筑企业转变提升

（四）支持企业拓展经营模式。积极推行工程总承包和全过程工程咨询服务。着力培育集设计、施工、采购为一体的工程总承包企业。鼓励大型工程总承包企业在我市设立总部或子公司。鼓励民间投资项目开展工程总承包；整合工程建设过程中所需的前期咨询、招标代理、勘察设计、造价咨询、工程监理及其他相关服务等咨询服务业务，为项目建设提供涵盖项目策划、可行性研究、环境影响评价等全过程工程咨询服务。

（五）创新经营管理一体化模式。探索建立基础设施建设与投资一体化、设计施工管理一体化、房地产投资与开发一体化的运行模式，逐步实现由建造建筑产品向经营建筑商品的转变，走产业资本与金融资本互动、生产经营与资产经营一体化的新路子。

三、积极促进银企紧密合作

（六）为企业发展提供金融支持。引导各金融机构加强与行业协会的合作，对接建筑企业，增进银企互信。对符合条件的建筑企业在贷款、保函、担保等业务方面给予支持。支持建筑企业以建筑材料、机械设备、在建工程项目和应收账款等作为银行贷款抵质押物；对我市重点扶持企业，由银行相应提高授信额度，适当降低开具保函条件，为企业生产经营提供财力支撑。

四、支持建筑企业总部建设

（七）优先保障建筑企业总部及基地建设用地。各县（市、区）、泉州开发区、泉州台商投资区应尽可能在土地利用总体规划上，安排适量用地建设建筑工业园区，支持建筑企业总部办公、科研、培训与工业化生产基地建设，发挥总部经济效益，加快形成建筑产业集群。对建筑企业总部及基地建设用地，在出让土地使用权“招、拍、挂”时，建筑企业应承诺在一定年限内达到的税收指标；对在规定时限内没有达到目标的企业，其已享受的优惠政策所产生的受益要退还给地方政府。对建筑业企业自筹资金建设的员工公寓，可纳入当地保障性住房建设计划，享受相应优惠政策。市本级统筹安排适度规模建筑总部区，单幅申请面积控制在10亩以内，满2年未动工建设的，依法收回土地使用权，并没收履约保证金。

（八）鼓励建筑企业发展总部经济。对我市特级、一级建筑业企业申请建设总部大楼和企业基地的，可按照省、市有关规定享受建设用地、财税支持、金融支持和人才保障、招商引资等方面的优惠奖励政策。积极引进外地优秀建筑业企业，鼓励具有甲级资质的设计单位、特级资质施工企业，以及我市稀缺的具有一级资质以上的公路工程、铁路工程、港口与航道工程、水利水电工程、电力工程、化工石油工程、通讯工程、隧道工程等优秀施工企业的总部迁移到我市境内工商登记注册，资质奖励及总部建设用地等按我市政策待遇实行。

五、支持企业拓宽高端市场

（九）支持企业参与重大项目建设。出台泉州市省、市重点工程建设项目招投标相关政策，完善信用评价结果在招标投标、资质升级、扶优扶强等方面的应用；促进本地实力较强、信誉度较高的建筑企业单独或通过联合体承担房建、市政、交通、水利、电力等重大设施项目建设。支持有条件的建筑业企业积极参与重大基础设施、城市综合体、旧城区改造等方面投资运营取得突破。发改、资源规划、住建、交通、水利、财政、国资委等行政主管部门应当按照各自职责分工，监督相关政策措施落实到位。

（十）积极拓展省外建筑业市场。各级政府要主动靠前服务和搭建平台拓展外埠市场，积极与外省市泉州商会和泉籍企业家沟通联系，引导企业开拓长江三角洲、珠江三角洲、环渤海湾地区，以及中部崛起、西部大开发、东北老工业基地改造等战略市场。在我市外向型企业比较集中地区，有条件的县级住建部门可派出专业人员或团队，为企业开拓省外市场提供服务，创造良好的市场环境和经营环境。对外向型企业在评先评优中给予适当倾斜。

（十一）支持龙头企业开拓境外市场。支持有拓展境外市场意向的企业申报对外经济合作相关经营权，充分发挥我市海上丝绸之路起点和海外资源优势，进行有效嫁接与共享资源，推进建筑企业积极参与“一带一路”建设。商务部门会同相关部门应为企业拓展境外市场提供对接洽谈、培训研讨以及融资、退税、人员和货物通关等高效便捷服务，对承包境外工程建设项目的，给予前期咨询考察、投（议）标设计、境外承包工程展、运营管理等方面的资金扶持，指导帮助企业用足用好国家扶持政策。

六、加大建设科技创新力度

（十二）推广建筑工业化体系。坚持推进标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理、智能化应用，坚持建造方式创新，大力发展装配式混凝土和钢结构建筑，不断提高装配式建筑在新建建筑中的比例。加大力度推动政府性投资项目中开展建筑工业化和新技术应用示范。积极推广装配式装修，引导建材企业研发适应新的建造方式的新材料、新工艺，推动我市建材产业链的升级发展。

（十三）引导企业加大科技创新投入。鼓励建筑企业与高校和科研单位合作，充分发挥科技进步的先导作用，增强企业核心技术储备，促进建筑企业进入高端市场，提高建筑业的科技水平。支持骨干企业建立科技研发中心，引导建筑企业参与省部级各类科技示范工程的建设。鼓励企业申报建筑业新技术应用示范工程，表彰奖励对科技示范工程和施工技术原始创新等有突出贡献的工程项目部和技术带头人（详见附件1.1：建筑业企业奖励汇总表）。

七、加强专业人才队伍建设

（十四）加大人才教育培养力度。除中央财政、税务主管部门另有规定外，施工企业实际发生的职工教育经费支出，超过工资薪金总额2.5%的，准予在以后纳税年度结转扣除。建立人才激励机制，建筑企业对职工获评中高级职称及各类注册工程师的，应给予相应的物质奖励，并签订一定年限的聘用合同，提高工资待遇水平。

（十五）积极引进建筑类专业高级人才。对企业引进外地高级职称、稀缺专业中级职称的，工信、人社、住建等部门要开通绿色通道予以认定，及时办理相关手续，其人事关系可放在市人才人事公共服务中心实行人事代理制，免收管理费；同时对其住房保障、医疗保障、养老保障、子女教育等方面按规定给予相关待遇。

（十六）做好建筑类专业职称评定指导服务工作。职称评定行政主管部门要为建筑企业技术人员的职称评定和任职资格认定提供指导和服务，对职称评审要简化程序。做好建筑类专业职称评定指导服务工作，制定和落实破格申报中、高级职称的扶持政策。不符合学历条件但取得二级注册建造师、二级注册建筑师、二级注册结构工程师执业资格者，可按规定破格申报评审工程师。获得一项及以上省优质工程奖的施工企业项目经理，可按规定破格申报工程师。各部门要全面落实省政府关于社会化评审职称和补充渠道评审职称具有同等效力的规定，为解决我市高素质建筑人才不足打造宽松的外部环境。

八、规范建筑劳务分包市场

（十七）加强规范用工行为的监管。要加大监管力度，加强劳动合同管理，从源头上切实解决拖欠农民工工资问题。对产生劳动工资纠纷，由人力资源和社会保障部门牵头会同有关部门及时协调处理，化解矛盾，切实维护农民工的合法权益。对恶意拖欠的单位，要加大查处力度，并将其列入黑名单并予以媒体曝光。所有建筑工地必须推行农民工实名制、工资支付实名制，工资通过银行直接发放给农民工，严禁由“包工头”或“班组长”代发，工资发放情况要在工地张榜公布。

（十八）严格执行工资保证金制度。工程施工项目在开工前，施工企业必须预存工资保证金。各工程建设项目的工资保证金按工程建设项目中标金额或合同价比例缴存，缴存标准为中标金额或合同价的3%。继续完善落实农民工工资保证金差异化缴存制度，强化工资保证金的管理、使用、退还和信息化监管等工作机制。

九、强化建筑市场监督管理

（十九）探讨“市场决定价格”机制。探讨“市场决定价格”机制，逐步建立以市场为导向的工程造价管理体系，及时调整材料价格信息指导价与市场接轨。市、县两级工程造价管理部门应进一步加强造价管理职能，加强对工程造价成果文件的检查力度，强化造价咨询企业的信用评价工作。严厉打击在工程承发包、工程招投标过程中高估冒算、随意压价、哄抬标价和低于成本价中标等违法违规行为。

（二十）健全完善企业质量安全保证体系。积极推进“智慧工地”建设，探索建设工地“差异化”管理模式，强化企业内控体系。实施精品带动战略，鼓励企业申报优质工程、优秀工法，推动建筑品质提升。支持规划、设计大师及名师领衔设计，提升城市规划设计水平。

（二十一）支持企业品牌建设。支持建筑企业以核心技术和核心产品为依托，创立企业特色品牌，对获得认定“驰名商标”的予以适当奖励。打造“泉州建筑”品牌，鼓励企业创建优质工程，实施“优质优价”政策，对获得市、省、部优工程项目，根据相应级别的优质工程，工程结算时给予总承包单位和参建单位1%、3%、5%的创优增加费，建设单位应当将该条款写入招标文件和施工合同中。对我市建筑业企业总承包的工程项目获得鲁班奖等国家级、省级优质工程奖项的给予适当奖励（详见附件1.1：建筑业企业奖励汇总表）。

（二十二）扶持民营建筑企业发展。鼓励支持具有一定实力的民营建筑业企业组成联合体，或利用国企的人才、技术、品牌、管理和融资等优势，形成较强的市场竞争力，参与国内外大型项目建设，进一步提升我市企业的品牌影响力和市场占有率。我市“高、大、精、尖”项目、政府投资的基础设施项目和重点建设项目，以及标志性建筑工程项目，鼓励我市优秀勘察、施工、招标代理、监理等企业单独或通过联合体依法参加投标；各地不得设置各类条件排斥本市建筑、建材企业承接业务，特别是民营企业承接业务。各县（市、区）、泉州开发区、泉州台商投资区不得设立本市建筑业企业跨区承接业务开办分机构等准入条件和排斥、限制条款。

（二十三）加强工程履约管理。推行银行保函、工程担保、建设工程保证保险作为工程履约保证形式。若建设单位要求施工单位提供以建设单位为受益人的承包商履约担保，则建设单位应当同时提供以施工单位为受益人的业主工程款支付担保。各监管部门或其委托的机构发现招标文件和施工合同条款设定不符合规定的，应责令改正。

十、及时办理工程验收决算

（二十四）严格按照规定时限拨付工程款项。建设单位应按照有关规定和合同约定及时办理工程竣工结算并支付工程款，不得无故延期办理工程结算或以未完成审计作为拖欠工程款的理由。建设单位未完成竣工结算的项目，不予办理产权登记。对长期拖欠工程款的单位不得批准新项目开工。严格执行工程预付款制度，及时按合同约定足额向承包单位支付预付款。投资项目建设业主拖欠工程款、无正当理由不办理竣工验收的、未按相关规定时限办理工程款结算的，项目行政监管部门应将建设单位及其相关责任人员归集到国家企业信用信息公示系统和市公共信用信息平台。建设项目主管部门及相关建设单位未按相关规定时限办理的，根据有关规定严肃问责。

（二十五）及时办理工程竣工验收。施工单位提交竣工验收报告后，建设业主必须按照国务院《建设工程质量管理条例》（国务院令第279号）规定及时办理工程的竣工验收。未经验收，建设业主擅自使用的或试运行超过半年的，不得以存在质量争议为由不办理工程竣工结算。

十一、推进行业诚信体系建设

（二十六）鼓励建筑企业增产创收。将建筑业发展指标纳入市对县（市、区）、泉州开发区、泉州台商投资区考核范围。对建筑业年度总产值、纳税额超过一定标准，开拓省外（境外）市场成绩突出，按企业对我市形成的地方经济贡献给予适当的奖励，并推荐突出贡献的企业家享有相应政治待遇。我市企业投资建设的市外建设项目，业主单位将工程业务依法发包给本市企业的，按承包企业该项目产值贡献予以奖励。每年对在科技进步、抢险救灾、创先争优、社会奉献等方面表现突出的建筑业企业，给予通报表扬（详见附件1.1：建筑业企业奖励汇总表）。

（二十七）全面实施信用综合评价。对在我市区域内开展建筑活动的所有建筑企业进行信用综合评价，建立全市建筑业信息数据库和企业信用档案，形成全市信息互通共享平台。综合评价结果与招标投标、资质管理、市场监管、评先评优等方面挂钩，并实行差异化管理，加大企业失信成本，努力营造统一开放、公平竞争、诚信受益、失信惩戒的建筑市场氛围。

各级建设行政主管部门要强化建筑市场和施工现场“两场”联动，建立奖优罚劣机制，定期发布“红黑榜”，加大市场监管力度，严厉打击围标串标、转包挂靠、违法分包行为，进一步规范建筑市场行为。

本意见有效期至2024年12月31日止，原《泉州市人民政府关于进一步促进建筑业发展壮大的若干意见》（泉政文〔2014〕98号）同时废止。

附件1.1：建筑业企业奖励汇总

附件1.1

建筑业企业奖励汇总

|  |  |
| --- | --- |
| **奖励事项** | **奖励金额** |
| **资质奖励** | 企业资质首次晋升到右列等级、或迁入企业具备右列资质等级的 | 晋升至特级施工资质的 | 500万元 |
| 晋升到部批一级施工总承包资质的 | 100万元 |
| 晋升到部批或省批一级专业承包资质的 | 50万元 |
| 晋升至综合甲级设计资质或行业甲级设计资质的 |
| **工程创优** | 我市企业在本市行政区域内承建的工程项目获得“詹天佑奖”“鲁班奖”“李春奖”“大禹奖”的 | 50万元 |
| 我市企业承建的泉州市行政区域外工程项目获得“詹天佑奖”“鲁班奖”“李春奖”“大禹奖”的 | 25万元 |
| 我市企业在本市行政区域内承建的工程项目获得“闽江杯”的 | 5万元 |
| **科技进步** | 具备省级企业技术中心的 | 50万元 |
| 施工企业主编工程建设国家标准(标准代号:GB、GB/T,不包含产品国家标准)或工程建设行业标准(标准代号:JGJ、CJJ、CJJ/T或JG、JG/T，不包含产品行业标准)或建筑企业申报的科研项目被列入住建部科技计划项目并通过评审 | 10万元 |
| 主编工程建设地方标准（标准代号：DBJ、DBJ/T、DBJT）或参编工程建设国家标准(标准代号:GB、GB/T,不包含产品国家标准)或参编工程建设行业标准（标准代号:JGJ、CJJ、CJJ/T或JG、JG/T，不包含产品行业标准）或第一主编住建系统国家级工法 | 5万元 |
| 笫一主编住建系统省级工法, 或参编省级工程建设地方标准,或获得省级及以上新技术应用示范工程[包括“建筑信息模型(BIM)试点示范项目”“建筑业十项新技术”应用示范工程、科技示范工程或绿色施工示范工程]并通过验收的，或企业科研项目被列入省级建设系统科技计划项目并通过评审 | 1万元 |
| **兼并重组** | 企业兼并重组参照《关于推进企业兼并重组的十条措施》(泉委发〔2016〕4号)执行 |
| **经营贡献** | 1.企业完成年度建筑业总产值增速等指标前10名的，上交税收前10名的 | 分别奖励30万元 |
| 2.对外向型企业按其在泉州市行政区域外承建的工程项目回乡产生的地方财政贡献额给予奖励  | 按其实际地方财政贡献额的30%给予奖励 |
| 3.对迁入我市的建筑业企业，按其入驻时间和在我市的地方财政贡献分别给予创办奖励和扶持奖励  | 入驻当年起连续3个年度内按其地方财政贡献额的50%给予创办奖励入驻后第4个年度起至第6年度，按其地方财政贡献额的30%给予扶持奖励 |
| 4.对积极参与我市地方财政贡献的外来企业，给予参与贡献奖 | 按其实际地方财政贡献额30%给予奖励 |
| 5.泉州籍的省、市外企业家将市外施工任务依法发包给我市施工企业的，对泉州籍企业家给予奖励 | 按该项目回乡产生的地方财政贡献额的20%给予奖励 |
| 6.我市非国有投资项目业主将施工任务依法发包给我市施工企业、或者以我市施工企业为牵头人的联合体，对项目建设业主给予奖励 | 按该项目产生的地方财政贡献额的20%给予奖励 |

**备 注：**1.以上所有奖励均为获奖企业受益财政按体制分成比例一次性兑现。

2.同一家企业的资质晋升奖励和科技进步奖励按就高原则奖励，可补差价，但不叠加奖励。

3.取得资质奖励或工程创优前两项奖励、科技进步前两项奖励的企业应同时承诺获奖后5年内不迁出或将最高总承包资质分立出原所在县（市、区），否则收回全部奖励资金及相应期限银行利息。

附件2

泉州市国有土地上房屋征收与补偿规定

（2019年修订）

第一章 总 则

一、为了规范泉州市国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据国务院《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》（省政府令第138号）和其他法律、行政法规的有关规定，结合我市实际，制定本规定。

二、各县（市、区）人民政府负责本辖区内房屋征收与补偿工作，并确定房屋征收部门负责具体组织实施本辖区内国有土地上房屋征收与补偿工作。

三、泉州市住房和城乡建设局为市房屋征收部门，负责制定中心市区国有土地上房屋征收补偿安置指导意见，统一中心市区国有土地上房屋征收补偿安置政策，并监督、指导各县（市、区）国有土地上房屋征收与补偿工作。

各县（市、区）房屋征收部门应当根据上级有关法规及补偿政策拟定本辖区内国有土地上房屋征收项目的房屋征收补偿安置方案。

四、各县（市、区）发改、公安、审计、财政、资源规划、城市管理等部门应当依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）的规定和各自职责，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

发改、资源规划等部门应当依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定制定国民经济和社会发展规划（包括年度计划）、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。

五、房屋征收部门可以委托房屋征收项目所在地街道办事处（乡镇人民政府）作为房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。

房屋征收部门可以通过公开招投标等竞争方式向具备承担相应工作能力的社团组织或中介机构购买服务，由其承担房屋征收法律服务、调查摸底、劳动力服务等具体工作。

六、从事房屋征收工作的人员应当具备与其岗位相适应的专业知识，熟练掌握房屋征收相关法律、法规、规章等规定和其他业务知识，应当参加房屋征收业务培训考试。

七、房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开原则，依法实行信息公开，鼓励推广运用电子信息技术。

第二章 征收决定

八、房屋征收决定作出前，应当组织对项目进行成本概算，确保房屋征收补偿安置资金按时到位，保证被征收人得到合法、合理、及时、公正的补偿。

房屋征收成本概算纳入项目概算。其中，被征收房屋拆除回收残值纳入征收成本，一并结算。中心市区房屋征收项目按成本概算逐步实行“总额控制、包干负责”制度。

九、属于《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条规定的情形之一，确需征收房屋的建设项目，市、县级人民政府在作出房屋征收决定前，应当组织发改、资源规划等有关部门进行论证，并出具论证意见；经论证，建设项目符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划的，由市、县级人民政府确定房屋征收范围并予以公布。

十、房屋征收部门拟定征收补偿方案，报市、县级人民政府。区人民政府作出房屋征收决定前，区房屋征收部门应当将征收补偿方案及方案论证意见等相关资料报市房屋征收部门备案。

市、县级人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证，并在房屋征收范围内和房屋征收信息平台上公布论证后的征收补偿方案，征求公众意见。征求意见期限不得少于30日。被征收人需提交意见的，应当持本人身份证明和房屋权属书证材料在征求意见期限内以书面形式提出。

十一、市、县级人民政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况，及时在房屋征收范围内和房屋征收信息平台上公布。

因旧城区改建需要征收房屋，过半数被征收人在征收补偿方案征求意见期限内认为征收补偿方案不符合规定的，市、县级人民政府应当组织由被征收人和被征收房屋所在地街道办事处（乡镇人民政府）、社区居委会（村委会）等公众代表参加的听证会。房屋征收部门应当根据听证会情况修改方案，并将修改方案报市、县级人民政府。

十二、市、县级人民政府作出房屋征收决定前应当组织成立由发改、资源规划、住建、城市管理、司法行政、政法、信访、项目所在街道办事处（乡镇人民政府）等部门共同参与的项目社会稳定风险评估小组，或委托专门机构，通过征求人大代表、政协委员及群众意见、专家评议和有关职能部门论证相结合的办法，对征收项目社会稳定风险进行评估，并出具《社会稳定风险评估报告》。

房屋征收决定涉及被征收人500户（含500户）以上的，应当经政府常务会议讨论决定。

十三、市、县级人民政府作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储到房屋征收部门指定的账户内，专款专用。

十四、市、县级人民政府作出征收决定前，房屋征收部门应当发布房屋征收预告，组织对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积、未登记产权情况等进行调查登记。

房屋征收部门应当将调查登记结果及时在征收范围内向被征收人公布。被征收人对公布的调查结果有异议的应当书面向房屋征收部门提出，房屋征收部门应当进行核实并公布核实结果。

十五、被征收人应当配合房屋征收部门的调查登记工作，如实陈述被征收房屋的权属情况，并提供被征收房屋权属材料复印件。被征收人拒不如实陈述或拒不提供被征收房屋的权属材料的，房屋征收部门应当组织到有关档案部门调取被征收房屋权属证据材料。各级档案部门应当配合并出示有关证明材料。对查无权属资料记载的，房屋征收部门可以按未经登记的房屋进行认定处理，由此造成的损失由被征收人自行负责。

被征收人拒绝配合房屋征收部门调查登记工作的，房屋征收部门可以不予奖励。被征收人提供虚假书证材料的，依法追究有关责任。

十六、市、县级人民政府作出征收决定的项目，项目所在地人民政府应当成立未经登记房屋调查认定处理工作组，成员由城市管理、资源规划、住建、市场监管、税务、项目所在地街道办事处（乡镇人民政府）、社区（村）等部门组成，负责对未经登记房屋进行调查认定处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，原则上不予补偿。

十七、市、县级人民政府作出房屋征收决定后，应当于作出房屋征收决定之日起3个工作日内在房屋征收范围内和房屋征收信息平台上公告。

房屋征收公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

第三章 补 偿

十八、房屋征收决定公告后，房屋征收部门应当在征收范围内公布房地产价格评估机构名单、基本信息，并将协商选定房地产价格评估机构的期限等相关事宜告知被征收人。

被征收人应当在规定期限内协商选定房地产价格评估机构；被征收人在规定时间内无法协商选定房地产价格评估机构的，由房屋征收部门组织被征收人采取随机或者投票方式确定。采取随机方式确定的，可在摇号、抽签二者之中选其一。参与投票决定或者随机选定的房地产价格评估机构不得少于3家。采用投票方式确定的，参与投票的被征收人数量应当过半数，过半数投票人选择同一房地产价格评估机构的为多数决定。

采取随机或者投票方式确定房地产价格评估机构的，房屋征收部门应当在公开选定前5日内，在征收范围内公布选定时间和地点。公开选定时，被征收人代表、被征收房屋所在地基层政府、有关部门代表可以到场监督。

十九、市住房和城乡建设局应当向社会公布一批综合实力强、社会信誉好、具有相应资质的房地产价格评估机构，供被征收人选择。

二十、被征收人或者房屋征收部门对房屋评估价值有异议的，可以自收到估价报告之日起10日内向原房地产价格评估机构申请复核。对复核结果仍有异议的，可以自收到复核结果10日内向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房屋征收鉴定费用参照政府价格主管部门规定的征收评估收费标准执行。

二十一、房屋征收与补偿应当以有效的土地使用权契证或房屋所有权契证为计户依据。被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收房屋实行产权调换的，房屋征收部门、被征收人应当根据签订的房屋征收补偿协议、搬迁交房的先后顺序进行选房，并按规定结清差价。

因城市规划调整确实无法对被征收企业经营性用房实行产权调换的，给予货币补偿。

二十二、推进房屋征收货币化安置。市、县（市）人民政府可以根据本地实际情况，制定出台鼓励被征收人选择货币补偿方式的具体政策。

二十三、产权调换的房屋应当提前规划，按期建设，符合国家和我省的房屋设计标准，水、电等配套设施齐全，经竣工验收合格后方可交付使用。产权调换房屋的住宅专项维修资金按《泉州市住宅专项维修资金管理规定》执行。

安置房建设可采取政府统一建设或回购等方式，市财政出资的房屋征收项目，剩余的安置房由政府统筹安排，用于其他房屋征收项目的安置或周转用房等。

二十四、房屋征收补偿协议由房屋征收部门与被征收房屋所有权人订立。被征收房屋存在租赁关系的，被征收人应当与承租人依照合同法的有关规定，自行协商被征收房屋的腾空搬迁问题。

二十五、征收个人住宅，被征收人符合城镇住房保障条件的，作出征收决定的市、县级人民政府应当按照下列原则给予住房保障：

（一）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；

（二）被征收人选择房屋产权调换的，被征收房屋建筑面积不足当地廉租房保障标准的，按不低于当地廉租房保障标准进行安置。增加的产权调换房屋面积部分，被征收人应当按照征收补偿方案确定的价格补交差价。

二十六、因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费。

被征收人选择货币补偿或现房产权调换的，房屋征收部门应当支付6个月的临时安置费。

被征收人选择产权调换的，产权调换过渡期限不得超过3年，在签约期限内签订协议并搬迁的，过渡期限自签约期限结束之日起计算，超过签约期限签订协议搬迁的，过渡期限自搬迁之日起开始计算。在过渡期限内，房屋征收部门应当按规定的标准支付被征收人临时安置费，但已提供周转用房的除外；除不可抗力和被征收人原因外，超过规定过渡期限的，房屋征收部门应当从逾期之月起对自行过渡的被征收人双倍支付临时安置费，对提供周转用房的被征收人支付临时安置费。逾期安置期间，遇临时安置费标准调整的，应当自调整之月起按调整后标准发放临时安置费。

房屋征收项目遇逾期安置的，房屋征收部门应当向作出房屋征收决定的市、县级人民政府报告。

各区搬迁费和临时安置费的具体标准（含最低、最高标准）由市人民政府统一制定。县（市）搬迁费和临时安置费的具体标准（含最低、最高标准）由县（市）人民政府结合本地实际制定。

二十七、因征收房屋造成停产停业的，停产停业损失的补偿标准被征收人可选择以下标准之一进行补偿：

（一）根据生产经营者近3年的年平均净利润确定。生产经营期限不足3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。

（二）根据被征收非住宅房屋所在区位，按被征收非住宅建筑面积每平方米的标准，分地段分档次给予停产停业损失补偿。具体分类标准由各县（市、区）人民政府根据各自房屋征收项目的实际自行确定。

二十八、实行产权调换的，被征收人停产停业损失补偿期限按照实际停产停业期限计算；实行货币补偿的，被征收人停产停业损失补偿期限按照6个月计算。

二十九、房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府依法作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。补偿决定所确定的搬迁期限不得少于15日。房屋征收部门在报请市、县级人民政府依法作出补偿决定前，应当书面通知被征收人进行最后一次协商。协商通知书应当载明协商的时间、地点。

对所有权人不明确的被征收房屋拆除前，房屋征收部门应当就被征收房屋的有关事项向公证机关办理证据保全。

三十、补偿决定作出后，被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由市、县级人民政府依法申请房屋所在地人民法院强制执行。

强制执行前，房屋征收部门应当提供产权调换房和周转用房的地点和面积，并附具补偿金额和专户存储账号。

人民法院强制执行后，被征收人仍拒绝接受被征收房屋货币补偿款或产权调换房的，被征收房屋货币补偿款或产权调换安置房由市、县级房屋征收部门统一监管。

三十一、市、县级房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围公示栏内及房屋征收信息平台上向被征收人公布，公布期限至房屋征收项目结束止。

三十二、房屋征收项目结束后，房屋征收部门组织对房屋征收的所有档案资料进行整理，并及时将其移交市、县级政府档案部门统一保存。

三十三、审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

被征收房屋分户补偿情况公布后，接受群众举报。对有举报情况的，经接受举报部门核查确实违反项目的补偿安置标准的，由接受举报的部门按有关规定处理。

第四章 附 则

三十四、本规定今后与国家及省相关部门出台的规定或办法不一致的，从其规定。

各县（市）人民政府可参照本规定制定各自辖区内国有土地上房屋征收与补偿规定。

三十五、本规定自公布之日起施行，有效期实施至2024年12月31日，原《泉州市人民政府关于印发泉州市国有土地上房屋征收与补偿暂行规定的通知》（泉政文〔2015〕139号）同时废止。本规定施行前已依法取得房屋拆迁许可证或县（市、区）人民政府依法作出征收决定的项目，继续沿用原有规定办理。本规定施行后由县（市、区）人民政府依法作出征收决定的项目适用本规定。