

惠州市惠城区人民政府桥西街道办事处

关于《西湖周边建筑立面改造工程（一期）项目国有土地上房屋征收与补偿安置实施方案（征求意见稿）》公开征求意见的公告

为确保西湖周边建筑立面改造工程（一期）项目国有土地上房屋征收与补偿安置工作的顺利进行，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》等法律法规以及《惠州市 2022-2024 年市级政府投资项目三年滚动计划》（惠府办函〔2022〕38 号）等有关要求，惠城区人民政府拟依法对西湖周边建筑立面改造工程（一期）项目范围内的国有土地上房屋进行征收。现将《西湖周边建筑立面改造工程（一期）项目国有土地上房屋征收与补偿安置实施方案（征求意见稿）》予以公布，公开征求利害关系人和社会公众的意见。

凡被征收房屋范围内涉及的有关单位、住户及其他相关人士，均可以在本通告发布之日起 30 日内，通过以下方式对该方案征求意见稿提出意见或者建议：

一、通过当面方式提出意见或者建议

请携带身份证、房产证等有效证件直接前往惠城区人民政府桥西街道办事处提出意见或者建议。地址：惠州市惠城区花边南路6号桥西街道办事处更新办收，联系人：黄东旭，联系电话：0752-2383271，13928316683。

二、通过网络方式提出意见或者建议

请登录 <http://www.hcq.gov.cn>，向惠城区人民政府网络问政中心提交意见或者建议。

三、通过书面信函方式提出意见或者建议

请将意见或者建议邮寄至：惠州市惠城区花边南路6号桥西街道办事处更新办收（邮编：516001）。请在信封扉页上注明“征收补偿方案意见”字样，在意见或者建议书中签署姓名、住址并注明联系方式。

附件：《西湖周边建筑立面改造工程（一期）项目国有土地上房屋征收与补偿安置实施方案（征求意见稿）》

惠州市惠城区人民政府桥西街道办事处

2022年11月29日



西湖周边建筑立面改造工程（一期）项目国有土地上房屋征收与补偿安置实施方案 （征求意见稿）

为确保西湖周边建筑立面改造工程（一期）项目国有土地上房屋征收与补偿安置工作依法依规顺利进行，根据《中华人民共和国城乡规划法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》等法律法规及《惠州市 2022-2024 年市级政府投资项目三年滚动计划》（惠府办函〔2022〕38 号）等文件精神，结合实际，制订《西湖周边建筑立面改造工程（一期）项目国有土地上房屋征收与补偿安置实施方案》，现公布如下：

一、房屋征收范围及用途

征收位于惠城区桥西街道辖区西湖周边建筑立面改造工程（一期）项目范围内的国有土地上房屋和其他建（构）筑物（详见项目征收范围红线图），被征收地块用于西湖周边建筑立面改造工程（一期）项目建设。

二、房屋征收补偿原则

对项目征收范围内认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿。

三、房屋征收签约时限

自征收决定公告发布之日起 90 日内完成全部房屋征收签约工作。

四、房屋征收部门及其实施单位

（一）房屋征收部门：惠州市惠城区自然资源局。

（二）征收实施单位：惠州市惠城区人民政府桥西街道办事处。

五、房屋征收补偿及价值确认

（一）房屋征收补偿标准：对被征收房屋价值的补偿，不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

（二）被征收房屋价值的确认：被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》有关规定进行评估确定。

本次房地产价格评估机构的选定，由被征收人在征收决定公告发布之日起 30 日内自行协商选定；协商不成的，由房屋征收实施单位通过组织被征收人按照少数服从多数原则投票决定，或采取摇号、抽签等随机方式确定。

（三）未依法登记房屋（框架、混合、砖木结构）及其他地上建（构）筑物的价值确认。

1. 对征收范围涉及未经依法登记或手续不齐或无手续经认定可参照合法建筑补偿房屋的认定程序。由被征收人提出申请，经当地村（居）委会调查核实，先确认房屋权属关系并经公示无异议后，由桥西街道办事处核实，报惠城区住房和城乡建设局认定。

2. 未依法登记经认定可参照合法建筑补偿的房屋实际用作办公的，按实际用途的评估价值扣除相关费用后给予补偿。

其他合法的地上建（构）筑物和附着物等，参照《惠州市集体土地征收与补偿办法》（惠府〔2021〕27号）相关标准给予补偿。

六、搬迁补助费标准

房屋征收部门给予被征收人搬迁补助费。具体补助标准如下：

（一）搬迁补助：搬迁补助按被征收房屋的建筑面积 15 元/平方米计，不足 1000 元/户的按 1000 元/户补助；

（二）有线电视移装费：150 元/户；

（三）固定电话移装费：150 元/号；

（四）空调拆装费：300 元/台；

（五）热水器移装费：100 元/台；

（六）网络移装费：150 元/户；

（七）太阳能热水器移装费：600 元/台；

（八）管道燃气迁移费按市场监管部门核定的标准向被征收人支付；

（九）涉及大型机器设备或特殊设备设施的搬迁补助费，按照评估方式给予补偿。

七、过渡期停产停业损失补助标准

被征收人一律自行过渡，实行过渡期货币补助。具体补助标准如下：

（一）经认定实际用作商业经营的房屋，按被征收房屋的建筑面积首层每月 70 元/m²，第二层及以上每月 28 元/m²的标准，一次性计补 6 个月停产停业损失补助费。

（二）产权登记为写字楼（办公）的房屋，按被征收房屋的建筑面积每月 30 元/m²的标准，未依法登记经认定可视为合法的写字楼每月 20 元/m²的标准，按 6 个月一次性计补停业损失补助费。

（三）对被征收房屋在《征求意见稿》发布前已存在租赁关系且目前仍在实际经营的，承租人在房屋征收部门或征收实施单位送达分户评估报告给被征收人之日起 10 日内搬迁腾空的，参照上述被征收房屋类型标准给予实际经营人或承租人一次性 6 个月停产停业损失补助。其他有关费用由被征收人与承租人按其租赁合同约定处理（有合同约定且被征收人确认支付给承租人的，可直接支付给承租人，但被征收人必须负责协调实际经营人或承租人按征收补偿协议约定时间搬迁腾空房屋）。

（四）被征收人要求对停产停业损失按评估价值补助的，房屋征收前的效益，原则上以房屋征收前一年内实际月平均税后利润为准，不能提供纳税情况等证明或者无法核算税后利润的，按上年度本地区同行业平均税后利润计算。停产停业期限按 6 个月计算。

八、奖励办法

（一）限时搬迁奖励。被征收人自房屋征收实施单位送达评估机构出具的分户评估报告之日起 30 日内签订征收补偿协议并按照协议约定时间搬迁腾空房屋并交付房屋征收部门清拆的，奖励办法如下：

被征收房屋用途为住宅、商铺、办公的，按照 300 元/m²的标准奖励，每户最低 2 万元，最高 15 万元。

超过 30 日签订补偿协议或超过补偿协议约定时间搬迁腾空房屋的，取消搬迁奖励金。限时搬迁奖励金原则上按每一证为一户计算，不计建筑面积的构筑物不计算限时搬迁奖励金。

限时搬迁奖励金在被征收人签订补偿协议并按补偿协议约定时间搬迁腾空和移交房屋及相关产权资料后 15 个工作日内，以货币方式一次性支付。

九、房屋征收补偿安置方式

被征收人选择货币补偿的，由征收实施单位以货币方式支付给被征收人。

征收补偿总额=房屋价值补偿款（含装饰装修）+ 限时搬迁奖励金 + 搬迁补助费 + 过渡期停产停业损失补助。

被征收人按征收补偿标准取得的补偿款免征个人所得税。

十、其他

对在本实施方案中未能明确的其他具体事项和遇到的个案问题，由房屋征收部门和征收实施单位会同有关部门根据实际情况具体研究处理。