

惠州市惠城区人民政府文件

惠城府〔2020〕50号

关于发布惠州市1号公路（南北轴线）工程 先行动工段（惠河高速惠州互通连接线工程） 项目国有土地上房屋征收决定的公告

为确保惠州市1号公路（南北轴线）工程先行动工段（惠河高速惠州互通连接线工程）项目国有土地上房屋征收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》等法律法规的有关要求，惠城区人民政府决定依法征收位于惠州市小金口街道白石村、金鸡村、柏岗村、青塘村的惠州市1号公路（南北轴线）工程先行动工段（惠河高速惠州互通连接线工程）项目国有土地上房屋和其他建（构）筑物，同时依法收回征收范围内的国有土地使用权，现公告如下：

一、项目名称：惠州市1号公路（南北轴线）工程先行动工

段（惠河高速惠州互通连接线工程）项目。

二、征收范围：征收位于惠州市小金口街道白石村、金鸡村、柏岗村、青塘村的惠州市1号公路（南北轴线）工程先行动工段（惠河高速惠州互通连接线工程）项目国有土地上房屋和其他建筑（构）筑物（详见现场张贴的房屋征收范围图）。

三、房屋征收部门：惠州市惠城区国有土地上房屋征收与补偿办公室；房屋征收实施单位：惠州市惠城区人民政府小金口街道办事处。

四、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。

自本公告发布之日起，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋或改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为。违反规定实施的，一律不予补偿。

五、完成期限：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搬迁工作。

六、房屋征收部门及其实施单位应严格按照《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》等有关法律法规和《惠州市1号公路（南北轴线）工程先行动工段（惠河高速惠州互通连接线工程）项目国有土地上房屋征收与补偿安置实施方案》（下称《征收补偿方案》）有关要求实施房屋征收和补偿安置工作。

七、被征收人应积极配合房屋征收部门及其实施单位开展征

收工作，依照《征收补偿方案》的规定与房屋征收部门签订《房屋征收补偿协议书》，并在协议书约定的搬迁期限内将房屋搬迁腾空交付房屋征收部门拆除。

八、被征收人与房屋征收实施单位在《征收补偿方案》确定的签约期限内达不成补偿协议或被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门及其实施单位报请本府按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）和《征收补偿方案》有关规定作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人应在补偿决定规定的搬迁期限内完成搬迁。

九、被征收人对本征收决定不服的，可在本公告发布之日起 60 日内向惠州市人民政府申请行政复议，也可以在 6 个月内向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。

特此公告



《征收补偿方案》和征收宣传资料查阅索取地点：惠州市小金口金叶街 2 号小金口街道办事处征地中心，或登录惠城区人民政府网站：<http://www.hcq.gov.cn/>查询。

附件

惠州市 1 号公路（南北轴线）工程先行动工段 （惠河高速惠州互通连接线工程）项目国有 土地上房屋征收与补偿安置实施方案

为确保惠州市 1 号公路（南北轴线）工程先行动工段（惠河高速惠州互通连接线工程）项目国有土地上房屋征收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》等法律法规的有关要求，结合实际，制订《惠州市 1 号公路（南北轴线）工程先行动工段（惠河高速惠州互通连接线工程）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

征收位于惠州市小金口街道白石村、金鸡村、柏岗村、青塘村的惠州市 1 号公路（南北轴线）工程先行动工段（惠河高速惠州互通连接线工程）项目征收范围内的国有土地上房屋和其他建（构）筑物（详见现场张贴的房屋征收范围图）。被征收房屋土地作为惠州市 1 号公路（南北轴线）工程先行动工段（惠河高速惠州互通连接线工程）项目建设用地。

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搬迁工作。

四、房屋征收部门及其实施单位

（一）房屋征收部门：惠州市惠城区国有土地上房屋征收与补偿办公室。

（二）房屋征收实施单位：惠州市惠城区人民政府小金口街道办事处。

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《国有土地上房产征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）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，由房屋征收部门会同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，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。

（三）被征收房屋改变用途价值的确认。产权登记为住宅的临街房屋，在 2020 年 6 月 28 日《惠州市 1 号公路（南北轴线）工程先行动工段（惠河高速惠州互通连接线工程）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）（以下简称《征

征求意见稿》)公告前实际用作商业经营的,被征收人能够提供合法有效的经营和纳税凭证的,按商业性房屋评估价值的 70%给予补偿;对经营和纳税手续不齐全或证照已过期或虽无证照但长期实际用作商业经营的房屋补偿问题,为有利于房屋征收工作顺利推进,按同类型商业性房屋评估价值的 60%进行补偿。

(四)未经依法登记的房屋(框架、混合、砖木结构)的合法性、实际用途及价值确认。

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,经房屋征收实施单位组织当地村(居)委会进行调查核实,先确认房屋权属关系并提出是否可按合法建筑进行补偿的意见,经公示无异议后,报区住房和城乡建设局给予认定。

2. 未依法登记经认定可参照合法建筑补偿的房屋,在 2020 年 6 月 28 日《征求意见稿》公告前实际用作商业经营的,被征收人能够提供合法有效的经营和纳税凭证的,按商业性房屋评估价值的 50%给予补偿;对经营和纳税手续不齐全或证照已过期或虽无证照但长期实际用作商业经营的房屋补偿问题,为有利于房屋征收工作顺利推进,按同类型商业性房屋评估价值的 40%进行补偿。

3. 未依法登记经认定可参照合法建筑补偿的房屋实际用作居住、办公、商业的,按实际用途的评估价值按有关规定扣除补办土地和房产手续的相关费用后给予补偿。

(五)未依法登记经认定可参照合法建筑补偿的房屋及产权

登记为住宅的房屋实际用作商业经营的，由房屋征收实施单位会同当地市场监管部门、税务部门调查核实后予以认定。

（六）其他合法建（构）筑物和附着物等，参照《惠州市集体土地征收与补偿暂行办法》（惠府〔2017〕189号）等有关标准给予补偿。

六、住宅房屋一次性签约补助标准

住宅房屋或经认定可参照合法建筑补偿的住宅房屋，被征收人按本《征收补偿方案》规定签订房屋补偿安置协议书的，给予一次性签约补助。其标准按实际用作居住房屋的建筑面积计算，每平方米建筑面积给予本项目安置房评估单价 20% 的一次性签约补助。有办理房屋产权证件的房屋按建筑面积计算一次性签约补助；部分或完全未办理房屋产权证件的住宅房屋，对房屋总建筑面积不超过 480 平方米部分给予一次性签约补助。

七、搬迁补助费标准

被征收人一律自行搬迁，以货币形式给予搬迁补助费。具体标准如下：

（一）搬迁补助按被征收房屋的建筑面积 15 元/平方米计算，每户不足 1000 元的按 1000 元补助（住宅房屋给予二次搬迁补助）；

（二）有线电视移装费：150 元/户；

（三）固定电话移装费：150 元/号（不含分机）；

（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给予补偿;

(九) 涉及大型机器设备或特殊设备设施的搬迁补助费, 可按照市场评估方式给予补偿。

八、过渡期安置及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。具体标准如下:

(一) 永久性住宅房屋

1. 选择货币补偿的, 按被征收房屋的建筑面积给予被征收人每月 15 元/平方米临时过渡费 (每月不足 700 元/户的按 700 元/户补助), 一次性补助 12 个月。

2. 选择安置房产权调换的, 过渡期安置补助费分段计算, 从搬迁腾空房屋之日起, 按被征收房屋的建筑面积给予被征收人每月 15 元/平方米临时过渡费 (每月不足 700 元/户的按 700 元/户补助), 一次性补助 6 个月。从第 7 个月开始, 按所选择调换的安置房房屋建筑面积给予被征收人每月 15 元/平方米的临时过渡费 (每月不足 700 元/户的按 700 元/户补助), 补助款每 6 个月支付一次, 补助至安置房建成后通知交付使用之日后 90 日止。

3. 产权登记为住宅经认定实际用作商业经营的房屋, 如被征收人选择住宅房屋产权调换的, 从搬迁腾空房屋之日起第 7 个月开始, 按所选择调换的安置房房屋建筑面积给予每月 15 元/平方

米的临时过渡费（每月不足 700 元/户的按 700 元/户补助），补助款每 6 个月支付一次，补助至安置房建成后通知交付使用之日后 90 日止。

（二）产权登记为商业（商铺）的房屋

1. 选择货币补偿的，按被征收商业（商铺）房屋的建筑面积首层每月 60 元/平方米，第二层及以上每月 25 元/平方米的标准给予被征收人一次性补助 6 个月的停产停业损失补助或者按评估的标准给予补助。

2. 选择商铺产权调换的，停产停业损失补助费分段计算，从搬迁腾空房屋之日起，按被征收商业（商铺）房屋的建筑面积首层每月 60 元/平方米，第二层及以上每月 25 元/平方米的标准给予被征收人停产停业损失补助或者按评估的标准给予补助，一次性补助 6 个月。从第 7 个月开始，按所选择调换的安置房房屋建筑面积首层每月 60 元/平方米，第二层及以上每月 25 元/平方米的标准给予补助或者按评估的标准给予补助，补助款每 6 个月支付一次，补助至安置房建成后通知交付使用之日后 90 日止。

（三）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 50 元/平方米、第二层及以上每月 20 元/平方米的标准，按 6 个月一次性计补或者按评估的标准给予补助。

（四）厂房、仓库按建筑面积每月 15 元/平方米的标准给予补助，按 6 个月一次性计补或者按评估的标准给予补助。

（五）对本《征求意见稿》发布前已存在租赁合同关系且目前仍在实际经营的，承租人按约定要求搬迁腾空的，参照本条上

述经营性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。

九、奖励办法

(一) 选择货币补偿奖励。鼓励符合住宅或商业房屋产权调换条件的被征收人选择货币补偿，对符合房屋产权调换条件的被征收人自愿放弃房屋产权调换，全部选择货币补偿的，给予选择货币补偿一次性奖励金，按符合房屋产权调换条件的房屋建筑面积计算，每平方米奖励900元，每户房屋最低2万元，最高40万元。

(二) 限时搬迁奖励。被征收人自房屋征收部门或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、写字楼的，按照被征收房屋的建筑面积300元/平方米的标准计算给予限时搬迁奖励，每户最低2万元，最高15万元。

被征收房屋用途为厂房、仓储等其他房屋，按照被征收房屋的建筑面积100元/平方米的标准计算给予限时搬迁奖励，每户最低2万元，最高30万元。

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，不计建筑面积的建（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补偿，不计入房屋产权调换价值。

选择房屋产权调换的，同时享受按签订房屋征收补偿协议的先后顺序优先选择安置房的奖励。但被征收人签订协议后未按协议约定时间腾空并移交被征收房屋的，按实际腾空移交被征收房屋的时间与在该时间签约的其他被征收人的同一顺序重新确定选房先后顺序。

十、房屋征收补偿安置方式

被征收人可以选择货币补偿或选择房屋产权调换，也可以选择部分房屋货币补偿及部分房屋产权调换。

（一）被征收人选择货币补偿的，由房屋征收实施单位以货币方式支付给被征收人

征收补偿总额=被征收房屋价值（含装饰装修）+ 一次性签约补助 + 限时搬迁奖励金 + 搬迁补助费 + 过渡期安置及停产停业损失补助 + 选择货币补偿一次性奖励金。

被征收人按征收补偿标准取得的补偿款免征个人所得税。征收个人住宅的，被征收人选择货币补偿签订征收补偿安置协议后并自行购买商品房的，在产权登记时，对购房成交价格中相当于征收补偿款的部分免征契税。选择货币补偿后申请公租房，符合申请条件的，住房保障管理部门予以优先安排。

（二）被征收人选择房屋产权调换的原则

1. 有产权手续房屋的被征收人可选择货币补偿，亦可选择安

置房进行房屋产权调换。

2. 选择房屋产权调换的，被征收人应按照等值调换原则和可调换的被征收房屋建筑面积最接近原则选择安置房产权调换。其中安置房产权调换面积不得大于被征收房屋建筑面积 10 平方米以上，不得大于等值置换计算出的安置房建筑面积 10 平方米以上。

3. 依法登记经认定可参照合法建筑补偿的房屋，选择房屋产权调换的，安置房产权调换面积不得大于 480 平方米。

4. “住改商”房屋产权调换只能选择住宅房屋产权调换的，不能选择商业房屋（商铺）产权调换。

5. 被征收的房屋价值与安置房的价值由同一评估机构按同一时点评估确定。

（三）被征收人选择房屋产权调换的，被征收房屋可调换价值=被征收房屋价值（含装饰装修）+ 一次性签约补助，限时搬迁奖励金、搬迁补助费、过渡期安置及停产停业损失补助以货币方式支付。

（四）对于房屋征收实施单位与被征收人在房屋征收签约时限内达不成补偿协议或被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门会同房屋征收实施单位报请惠城区人民政府按照相关法律法规和本方案的规定作出补偿决定。征收补偿方式原则上采取货币补偿的方式进行，补偿金额由房屋征收实施单位提交公证机构办理公证提存手续。

十一、住宅房屋产权调换的安置房地点、交付标准、时间及

产权性质

（一）安置房地点：根据就近原则，安置房选址在江北西 16 号小区。

（二）安置房交付标准及交付时间：安置房交付标准为按照国家房屋建筑工程竣工验收规定，经有关部门验收合格的毛坯房，交付时间为 2024 年 12 月 31 日（以实际交付时间为准）。

（三）安置房交付使用后，由房屋征收实施单位负责办理房屋产权证。

（四）安置房建设用地为国有划拨用地，被征收房屋进行产权调换后取得的安置房应按有关规定补交地价和缴交有关税费后方可进入市场交易。

十二、其他

对在本实施方案中未能明确的其他事项和房屋征收补偿与安置工作中遇到的个案问题，由惠城区人民政府根据相关法律法规和政策规定，结合实际情况研究处理。

公开方式：主动公开

抄送：区委办公室，区人大常委会办公室，区政协办公室，区纪委监委办公室，区法院，区检察院，各人民团体。

惠州市惠城区人民政府办公室

2020年9月8日印发
