

惠州市惠城区人民政府办公室文件

惠城府〔2019〕12号

关于发布惠州市惠城区第四十一学校项目 国有土地上房屋征收决定的公告

为确保惠州市惠城区第四十一学校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》等法律法规及《关于惠州市惠城区第四十一学校项目建议书的批复》（惠城发改资〔2017〕26号）文件要求，惠城区人民政府决定依法征收位于惠城区桥东街道辖区第四十一学校项目范围内的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：惠州市惠城区第四十一学校项目。

二、征收范围：位于惠州市惠城区第四十一学校建设项目范围内的国有土地上房屋和其他建（构）筑物。

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。征收实施单位：惠州市惠城区桥东街道办事处。

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》等有关法律法规规定和《惠州市惠城区第四十一学校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部门在《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，由房屋征收部门报请区政府按照《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：惠州市惠城区桥东街道办事处，或登录惠城区人民政府网站：
<http://www.hcq.gov.cn/>查询。

惠州市惠城区第四十一学校项目国有土地上房屋征收与补偿安置实施方案

为确保惠州市惠城区第四十一学校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《关于惠州市惠城区第四十一学校项目建议书的批复》（惠城发改资〔2017〕26号）等文件精神，结合实际，制订《惠州市惠城区第四十一学校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

征收位于惠城区桥东街道辖区惠州市惠城区第四十一学校项目范围内的国有土地上房屋和其他建（构）筑物。被征收范围内地块用于惠州市惠城区第四十一学校建设。

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：惠州市惠城区国有土地上房屋征收与

补偿办公室。

(二) 征收实施单位：惠州市惠城区人民政府桥东街道办事处。

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，由房屋征收部门及征收实施单位推荐房地产价格评估机构给被征收人，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) 被征收房屋改变用途价值的确认

1. 产权登记为住宅的临街房屋，在《惠州市惠城区第四十一学校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《征求意见稿》）发布之日（即 2018 年 3 月 27 日）前实际用作商业经营的，且被征收人能够提供在《征求意见稿》发布之日（即 2018 年 3 月 27 日）前取得的合法有效的经营凭证，按商业性房屋评估价值的 70% 给予补偿。

2. 产权登记为工业、仓储的房屋，在《征求意见稿》发布之

日（即 2018 年 3 月 27 日）前实际用作商业经营的，且被征收人能够提供在《征求意见稿》发布之日（即 2018 年 3 月 27 日）前取得的合法有效的经营凭证，按商业性房屋评估价值的 60% 给予补偿。

（四）未依法登记房屋（框架、混合、砖木结构）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，经当地居（村）委会调查核实，先确认房屋权属关系并经公示无异议后，由桥东街道办事处核实，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居住、办公、工业、仓储的，按实际用途的评估价值扣除相关费用后给予补偿。

3. 未依法登记经认定可参照合法建筑补偿的房屋用作商业经营的，在《征求意见稿》发布之日前实际用作商业经营的，且被征收人能够提供在《征求意见稿》发布之日（即 2018 年 3 月 27 日）前取得的合法有效的经营凭证，按商业性房屋评估价值的 50% 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、工业、仓储的房屋实际用作商业经营的，由桥东街道办事处会同市场监督管理局等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）相关标准给予补偿。

六、住宅房屋一次性签约补助标准

针对被征收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。

七、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）宽带网络移装费：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发展改革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。

（十）住宅房屋被征收人选择房屋调换的，按照所选择的调

换房屋的建筑面积给予第二次搬迁补助费，第二次搬迁补助费在安置房屋建成后通知交付使用时支付。

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。具体补助标准如下：

（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临时过渡费每月 16 元/m²（每月不足 800 元/户的按 800 元/户补助），一次性补助 12 个月。

2. 选择住宅房屋产权调换的，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临时过渡费每月 16 元/m²（每月不足 800 元/户的按 800 元/户补助），一次性补助 6 个月。从第 7 个月开始，按所选择的调换房屋建筑面积计算支付临时过渡费，每月 16 元/m²（每月不足 800 元/户的按 800 元/户补助），补助至安置房建成后通知交付使用之日后 3 个月止，补助款每 6 个月支付一次。

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。从第 7 个月开始按所选择的调换房屋建筑面积计算支付临时过渡费，每月 16 元/m²（每月不足 800 元/户的按 800 元/户补助），补助至安置房建成后通知交付使用之日后 3 个月止，补助款每 6 个月支付一次。

4. 被征收人选择住宅产权调换的,如被征收人搬迁腾空在当月15日(含15日)之前的,第7个月的临时过渡费按整月计算;在当月15日之后的,第7个月的临时过渡费按半个月计算。

(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100元/m²,第二层及以上每月40元/m²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。

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100元/m²,第二层及以上每月40元/m²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,按所选择的调换房屋建筑面积首层每月100元/m²,第二层及以上每月40元/m²的标准给予补助或者按评估的标准给予补助,补助至安置房建成后通知交付使用之日后3个月止,补助款每6个月支付一次。如被征收人搬迁腾空在当月15日(含15日)之前的,第7个月的临时过渡费按整月计算;在当月15日之后的,第7个月的临时过渡费按半个月计算。

(三) 经认定实际用作商业经营选择货币补偿的房屋,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。

(四) 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,未依法登记经认定参照合法建筑

补偿的写字楼按每月 20 元/m²的标准，一次性计补 6 个月停业损失补助费。

（五）厂房、仓库按建筑面积每月 15 元/m²的标准，一次性计补 6 个月停产停业补助费。

（六）对在《征求意见稿》发布前（即 2018 年 3 月 27 日）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）。

（七）被征收人要求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

九、奖励办法

（一）选择货币补偿奖励。鼓励符合房屋调换条件的被征收人选择货币补偿的。对符合房屋调换条件的被征收人自愿放弃房屋调换，全部选择货币补偿的，给予选择货币补偿一次性奖励金，按符合房屋调换条件的房屋建筑面积计算，每平方米奖励 900 元，每栋（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 300 元/m²的标准奖励，每户最低 2 万元，最高 15 万元。

被征收房屋用途为厂房、仓库的，按照 100 元/m²的标准奖励，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。

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

(一) 被征收人选择货币补偿的，由房屋征收部门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. 住宅房屋产权调换。住宅房屋选择住宅产权调换的，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进行调换。

2. “住改商”房屋产权调换。产权登记为住宅改成商业用途的房屋选择住宅产权调换的，以被征收的房屋建筑面积为依据，按户型面积最接近原则和等值原则调换相应建筑面积的住宅安置房，并结清差价。

3. 商铺产权调换。产权登记为商业（商铺）的房屋选择商铺产权调换的，按照被征收商铺评估价值与安置房商铺评估价值等值及面积最接近原则进行调换，并结清差价。

4. 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）对于房屋征收部门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，由房屋征收部门报请区政府按照相关法律法规和本《征收补偿方案》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部门提交公证机构办理公证提存手续。

十一、安置房选址及安置方式

（一）安置房地点：东泮居（惠城区东平长湖东路2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，经依法验收合格的毛坯房，交付时间为2020年12月31日前。

（三）安置房的住宅专项维修资金由征收部门按照有关标准支付，资金支出纳入征收成本。

十二、其他

（一）被征收人签订补偿安置协议并收到补偿款或选定安置房后，应当将被征收房屋的全部产权资料原件交征收部门，并配合办理产权注销登记。

（二）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。

公开方式：主动公开

抄送：区委办公室，区人大办公室，区政协办公室，区纪委办公室，区法院，区检察院。

惠州市惠城区人民政府办公室

2019年3月28日印发
