

惠州市惠城区人民政府文件

惠城府〔2019〕25号

关于发布惠州市惠民大道退后绿化带及两侧辅道建设项目国有土地上房屋征收决定的公告

为确保惠州市惠民大道退后绿化带及两侧辅道建设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》等法律法规及惠州市发展改革局《关于惠州市惠民大道退后绿化带建设项目可行性研究报告的批复》（惠市发改〔2012〕441号）等文件的有关要求，惠城区人民政府决定依法征收位于汝湖镇东亚村、新光村、虾村，惠民大道两侧约35米范围内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：惠州市惠民大道退后绿化带及两侧辅道建设项目。

二、征收范围：位于汝湖镇东亚村、新光村、虾村，惠民大道两侧约 35 米范围内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）。

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：惠州市惠城区汝湖镇人民政府。

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《惠州市惠民大道退后绿化带及两侧辅道建设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



惠州市惠城区人民政府

2019 年 6 月 13 日

《征收补偿方案》和征收宣传资料查阅索取地点：惠州市惠城区汝湖镇兴湖一路 1 号汝湖镇人民政府（汝湖镇征地中心），或登录惠城区人民政府网站：<http://www.hcq.gov.cn/>查询。

惠州市惠民大道退后绿化带及两侧辅道 建设项目国有土地上房屋征收与 补偿安置实施方案

为确保惠州市惠民大道退后绿化带及两侧辅道建设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发展改革局《关于惠州市惠民大道退后绿化带建设项目可行性研究报告的批复》（惠市发改〔2012〕441号）等文件的有关要求，结合实际，制订《惠州市惠民大道退后绿化带及两侧辅道建设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

位于汝湖镇东亚村、新光村、虾村，惠民大道两侧约 35 米范围内国有土地上的房屋和其他建（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惠民大道退后绿化带及两侧辅道的建设用地。

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，由房屋征收部门及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

1. 产权登记为住宅的临街房屋，在 2019 年 3 月 16 日《惠州市惠民大道退后绿化带及两侧辅道建设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凭证的，按商业性房屋评估价值的 70% 给予补偿。

2. 产权登记为工业的房屋，在 2019 年 3 月 16 日《征求意见稿》发布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凭证的，按商业性房屋评估价值的 60% 给予补偿。

（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，经辖区镇（街道）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参照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进行认定。

2. 未依法登记经认定可参照合法建筑补偿的房屋，在 2019 年 3 月 16 日《征求意见稿》发布前实际用作商业经营且被征收人能够提供合法有效的经营凭证的，按商业性房屋评估价值的 50% 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实际用作居住、办公、工业、仓储的，按实际用途的评估价值按有关规定扣除补办土地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或工业的房屋实际用作商业经营的，由辖区镇（街道）会同当地市场监管、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。

五、搬迁补助费标准

房屋征收部门给予被征收人搬迁补助费。具体标准如下：

（一）搬迁补助按被征收房屋的建筑面积 12 元/平方米计算，每户不足 500 元的按 500 元补助；

- (二) 有线电视移装费: 468 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: 200 元/台;
- (六) 网络移装费: 200 元/户;
- (七) 太阳能热水器移装费: 500 元/台;
- (八) 管道燃气迁移费按市发展改革部门核定的标准支付;
- (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。

六、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临时过渡费每月 12 元/平方米 (每月不足 700 元/户的按 700 元/户补助), 一次性补助 6 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临时过渡费每月 12 元/平方米 (每月不足 700 元/户的按 700 元/户补助), 一次性补助 6 个月, 如腾空移交房屋在当月 15 日 (含 15 日) 前的, 当月的临时过渡费按整月计算; 如腾空移交房屋在当月 15 日之后的, 当月的临时过渡费按半个月计算, 在支付第七个月临时过渡费时按选择调换房屋的建筑面积结算。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 12 元/平方米（每月不足 700 元/户的按 700 元/户补助），补助至安置房建成后通知交付使用之日止，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 12 元/平方米（每月不足 700 元/户的按 700 元/户补助），补助至安置房建成后通知交付使用之日止，补助款每 6 个月支付一次。

（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 24 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。

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 24 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，如腾空移交房屋在当月 15 日（含 15 日）前的，当月的临时过渡费按整月计算；如腾空移交房屋在当月 15 日之后的，当月的临时过渡费按半个月计算，在支付第七个月停产停业损失补助费时按选择调换房屋的建筑面积结算。从第 7 个月开始，按所选择的调换房屋建筑面积首层每月 60 元/平方米，第二层及以上每月 24 元/平方米的标准给予补助或者按评估的标准给

予补助，补助至安置房建成后通知交付使用之日止，补助款每6个月支付一次。

(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，一次性计补6个月停产停业损失补助费。

(四) 厂房、仓库按建筑面积每月12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。

七、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=房屋评估价值补偿款(含装饰装修)+限时搬迁奖励金+搬迁补助费+过渡期安置及停产停业损失补助。

被征收人按征收补偿标准取得的补偿款免征个人所得税。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。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。未依法登记经认定可参照合法建筑补偿的房屋，原则上给予货币补偿。

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。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）的房屋选择安置房商铺产权调换的，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）被征收人选择安置房屋产权调换的，被征收房屋可调换价值=被征收房屋评估价值（含装饰装修）+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惠州市惠城公证处办理公证提存手续。

八、限时搬迁奖励办法

（一）被征收人自房屋征收部门或实施单位送达评估机构出具的分户评估报告之日起15日内、30日内和45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：

房屋 实际 用途	签 约 时 限		
	15 日 内	30 日 内	45 日 内
住宅 商铺 写字楼	1000 元/平方米 (每户不足 2 万 元按 2 万元奖励, 最高奖励金不超 过 20 万元)	600 元/平方米(每 户不足 1.5 万元按 1.5 万元奖励,最高 奖励金不超过 15 万元)	300 元/平方米(每 户不足 1 万元按 1 万元奖励,最高奖 励金不超过 10 万 元)
厂房 仓库	100 元/平方米(每 户不足 2 万元按 2 万元奖励, 最高 奖励金不超过 30 万元)	90 元/平方米(每 户不足 1.5 万元按 1.5 万元奖励,最高 奖励金不超过 27 万元)	80 元/平方米(每 户不足 1 万元按 1 万元奖励,最高奖 励金不超过 24 万 元)

超过 45 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。选择货币补偿的, 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。

(二) 选择房屋产权调换的, 限时搬迁奖励金原则上应计入被征收房屋可调换价值总额等值调换相应面积的安置房产权面积, 已按本条第(一)项规定享受限时搬迁奖励的不给予重复奖励。

(三) 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。

九、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：根据就近原则进行选址，具体地点待市政府明确后再予公布。

（二）安置房交付标准及交付时间：交付标准为符合国家有关规范的毛坯房，交付时间视项目工程进度而定。

（三）安置房交付使用后，由房屋征收部门及其实施单位负责办理房屋产权证。

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，各人民团体。

惠州市惠城区人民政府办公室

2019年6月13日印发
