

广东（仲恺）人工智能产业园房屋补偿安置实施方案

为推进广东（仲恺）人工智能产业园补偿安置依法依规按计划实施，助力仲恺建设国家一流高新园区。根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《仲恺高新区关于促进节约集约利用土地的实施意见（试行）》（惠仲委〔2019〕23号）等有关文件规定，参照《惠州市集体土地征收与补偿暂行办法》（惠府〔2017〕189号），结合广东（仲恺）人工智能产业园实际，制定本方案。

一、征收部门及其实施单位、被征收人

（一）征收部门

惠州市国土资源局仲恺高新技术产业开发区分局（以下简称区国土分局）、仲恺高新区住房和城乡建设局（以下简称区住建局）。

（二）征收协调部门

广东省仲恺高新区人工智能产业发展中心（以下简称产业发展中心）。

（三）实施单位

仲恺高新技术产业开发区陈江街道办事处、沥林镇人民政府。

（四）被征收人

本方案被征收人是指国有土地上合法产权房屋所有权人或集体土地上合法产权房屋权属人。

二、 房屋补偿原则

土地征收启动公告发布后，对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、 安置房交付标准

(一) 安置房用地性质为国有出让。

(二) 安置房交付标准为：已通过竣工验收的新建商品房，公共配套，室外装修，小区园林绿化已完成，已安装入户门、铝合金窗、水电燃气安装到户、室内装修为毛坯。

四、 国有土地上住宅房屋征收与补偿

(一) 合法产权住宅标准房

房屋占用的土地为国有出让用地；房屋为框架或混合结构，有完好的外墙及屋盖，层高在 2.2 米以上，室内普通装修，门、窗、水、电设施已安装，具备居住使用条件的永久性建筑物。

(二) 合法产权住宅房屋征收补偿安置方式

被征收人可以选择货币补偿或者置换安置房（即产权调换，下同），也可以选择部分置换安置房加部分货币补偿。

1. 被征收人选择货币补偿的

由区国土分局（区住建局）委托具有相应资质的评估机

构评估被征收人拥有合法产权的房屋确定其补偿金额，并按《惠州市人民政府办公室关于加强土地征收征用盘整补偿及出让项目评审管理工作的实施意见》(惠府办〔2020〕1号，以下简称《评审实施意见》)的规定予以确定。

(1) 被征收房屋价值

被征收房屋的价值，由具有相应资质的评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)有关规定评估确定，应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素。

(2) 住宅房屋一次性签约补助

针对被征收的合法产权住宅，被征收人在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议书的，给予住宅房屋一性签约补助。其标准按照被征收符合居住使用条件的永久性住宅房屋不超过480平方米建筑面积计算，每平方米建筑面积补助金额为本项目安置房评估单价的20%。

(3) 限时搬迁奖励

自征收部门向被征收人送达评估报告之日起30日内签订补偿安置协议，并在签订协议之日起7日内搬迁腾空房屋和交付实施单位清拆的，按被征收符合居住使用条件的永久性住宅房屋建筑面积，给予每平方米300元的限时搬迁奖励，每户最多15万元。

(4) 放弃安置房奖励

放弃安置房奖励标准按被征收符合居住使用条件的永久性住宅房屋建筑面积计算，每平方米奖励 900 元，每户最高 40 万元。

2. 被征收人选择置换安置房的

本方案“拆一补一”是指一平方米被征收的合法产权住宅房屋置换一平方米安置房，按照认定的被征收的合法产权住宅建筑面积和安置房证载建筑面积计算。选择按“拆一补一”补偿的，需符合本方案关于限时搬迁奖励规定，即自征收部门向被征收人送达评估报告之日起 30 日内签订补偿安置协议，并在签订协议之日起 7 日内搬迁腾空房屋和交付实施单位清拆。

有合法产权且达到或者超过“标准房”标准的住宅房屋按等值置换原则，被征收人可以选择以“拆一补一”进行补偿，有合法产权但未达“标准房”标准的住宅房屋应当进行调整，具体按照附件 1《住宅置换安置房计算表》计算补偿。

被征收人也可以选择以评估确定的补偿金额（包括房屋价值补偿、一次性签约补助）等值置换安置房，安置房价格由区国土分局（区住建局）委托具有相应资质的评估机构评估确定，最多可置换建筑面积不超过 480 平方米的安置房。

被征收人选择部分置换安置房的，合法产权内置换安置房部分按“拆一补一”进行置换安置房，合法产权内货币补

偿部分达到或者超过“标准房”标准的住宅房屋，按均价 6000 元/平方米（包含房屋价值补偿、一次性签约补助及限时搬迁奖励）折算货币补偿，未达“标准房”标准的住宅房屋补偿金额应当进行适当调整，具体按照附件 1《住宅置换安置房计算表》计算补偿。

超过合法产权建筑面积经认定可参照合法建筑补偿的住宅房屋参照《惠州市集体土地征收与补偿暂行办法》（惠府〔2017〕189 号）标准或委托具有相应资质的评估机构评估建筑重置价格确定其货币补偿金额。

3. 临时安置补助

对被征收符合居住使用条件的永久性住宅房屋，给予临时安置补助，由被征收人自行解决临时住房，跨月的按足月计算。

选择置换安置房的，临时安置补助分段计算，从搬迁腾空房屋之日起 6 个月内，按被征收符合居住使用条件的永久性住宅房屋建筑面积给予每月 20 元/平方米计算。从第 7 个月开始，按所选择的安置房建筑面积给予每月 20 元/平方米计算，补助至安置房建成后通知交付使用之日后 90 日止。临时安置补助每 6 个月支付一次，安置房建成后通知交付使用时，镇（街道）应当根据安置房实际建筑面积与被征收人据实结算临时安置补助。

选择货币补偿的，按被征收符合居住使用条件的永久性

住宅房屋建筑面积给予每月 20 元/平方米计算，一次性补助 12 个月。

4. 搬迁补助

住宅房屋搬迁补助按被征收符合居住使用条件的永久性住宅房屋建筑面积计算，每平方米补助 15 元，每户不足 1000 元的按 1000 元补助。

被征收人选择货币补偿或者置换安置房涉及被征收房屋的移装费用（空调、家用热水器、太阳能热水器、空气能热水器等）按照有关规定执行。

五、 集体土地上住宅房屋征收与补偿

（一）合法产权住宅标准房

房屋占用的土地为符合“一户一宅”的宅基地；房屋为框架或混合结构，有完好的外墙及屋盖，层高在 2.2 米以上，室内普通装修，门、窗、水、电设施已安装，具备居住使用条件的永久性建筑物。

（二）合法产权住宅房屋分类

1. 土地征收启动公告发布前户籍在被征收土地所在的村或村小组、具有宅基地资格权的集体经济组织成员的合法住宅；

2. 被征收土地所在的村或村小组村民的祖屋；

3. 被征收土地所在的村或村小组的原村民，户口迁出本村之前建设的合法住宅。

上述房屋需由农村集体经济组织申报，并经辖区镇（街道）组织相关业务主管部门认定后方可予以补偿。

（三）农村集体经济组织成员身份确认

农村集体经济组织成员身份确认应充分尊重成员主体地位，实行民主管理和民主监督，成员身份确认方案和名单由村民（代表）会议民主决定，并报镇（街道）核实批准。确认过程应充分体现公开、公平、公正。符合下列条件的可认定为被征收土地的农村集体经济组织成员：

（1）原人民公社、生产大队、生产队社员，户口保留在农村集体经济组织所在地，履行法律法规和组织章程规定义务的；

（2）实行以家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制时起，农村集体经济组织成员所生的子女，户口保留在农村集体经济组织所在地，并履行法律法规和组织章程规定义务的；

（3）因合法的婚姻、收养关系，在本农村集体经济组织所在地生产、生活，并将户口迁入本农村集体经济组织所在地，履行法律法规和组织章程规定义务的；

（4）因国防建设或者其他政策性原因，通过移民进入本农村集体经济组织所在地生产、生活，并将户口迁入本农村集体经济组织所在地的人员；

（5）属于农业户口并因离异将户口回迁原农村集体经济

组织所在地、曾在原农村集体经济组织分有责任田的人员；

(6) 符合法律法规、规章、政策和本农村集体经济组织章程等有关规定的。

农村集体经济组织成员符合下列情形之一的，可以认定为“一户”：

(1) 夫妻与未成年子女同为一户；

(2) 成年人可为一户。

(四) 合法产权住宅房屋占用的宅基地权益面积的确定

第(二)项第1类合法产权住宅房屋的宅基地权益面积统一按120平方米认定，权益容积率为4.0。

第(二)项第1类多户合建的住宅房屋，根据产权证确定各户的宅基地面积；没有办理产权证的，应当根据各户确定的实际宅基地面积分别认定，各户宅基地权益面积最多不得超过120平方米。

第(二)项第1类一户在一处宅基地建有多栋房屋，多栋房屋合计建基面积不超过120平方米。

第(二)项第2、3类合法产权住宅房屋的宅基地面积按实际占地进行认定，最多不超过120平方米，权益容积率为4.0。

(五) 合法产权住宅房屋补偿面积的确定

合法产权住宅房屋补偿面积不得超过根据宅基地面积、宅基地权益面积和权益容积率确定的面积。

第（二）项第 1 类多户合建的住宅房屋，各户“拆一补一”建筑面积不得超过根据实际宅基地面积和权益容积率确定的面积，房屋现状建筑面积不足 480 平方米部分宅基地使用权权益价值采用货币补偿。

（六）合法产权住宅房屋征收补偿安置方式

被征收人可以选择货币补偿或者置换安置房，也可以选择部分置换安置房加部分货币补偿。

1. 被征收人全部选择货币补偿的

由区国土分局委托具有相应资质的评估机构评估被征收人拥有合法产权的房屋确定其补偿金额，并按《评审实施意见》的规定予以确定。

（1）被征收房屋价值

被征收房屋的价值，应综合考虑房屋的区位、用途、建筑结构、装饰装修、新旧程度、建筑面积及占地面积、土地使用权等影响村民住宅价值的因素。

（2）住宅房屋一次性签约补助

针对被征收的合法产权住宅，被征收人在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议书的，给予住宅房屋一性签约补助。其标准按照被征收符合居住使用条件的永久性住宅房屋不超过 480 平方米建筑面积计算，每平方米建筑面积补助金额为本项目安置房评估单价的 20%。

（3）限时搬迁奖励

自征收部门向被征收人送达评估报告之日起 30 日内签订补偿安置协议，并在签订协议之日起 7 日内搬迁腾空房屋和交付实施单位清拆的，按被征收符合居住使用条件的永久性住宅房屋建筑面积，给予每平方米 300 元的限时搬迁奖励，每户最多 15 万元。

(4) 放弃安置房奖励

放弃安置房奖励标准按被征收符合居住使用条件的永久性住宅房屋建筑面积计算，每平方米奖励 900 元，每户最高 40 万元。

2. 被征收人选择置换安置房的

有合法产权且达到或者超过“标准房”标准的住宅房屋按等值置换原则，以“拆一补一”进行置换安置房，有合法产权但未达“标准房”标准的住宅房屋应当进行调整，具体按照附件 1《住宅置换安置房计算表》计算补偿。

被征收人也可以选择以评估确定的补偿金额（包括房屋价值补偿、一次性签约补助）等值置换安置房，安置房价格由区国土分局委托具有相应资质的评估机构评估确定，最多可置换建筑面积不超过 480 平方米的安置房。

被征收人选择部分置换安置房的，合法产权内置换安置房部分按上述“拆一补一”进行置换安置房，合法产权内货币补偿部分达到或者超过“标准房”标准的住宅房屋，按均价 6000 元/平方米（包含房屋价值补偿、一次性签约补助及

限时搬迁奖励)折算货币补偿,未达“标准房”标准的住宅房屋补偿金额应当进行适当调整,具体按照附件 1《住宅置换安置房计算表》计算补偿。

合法产权住宅房屋置换安置房面积最高不超过 480 平方米。房屋现状建筑容积率不足 4.0 部分宅基地使用权权益价值采用货币补偿。

超过合法产权建筑面积经认定可参照合法建筑补偿的住宅房屋参照《惠州市集体土地征收与补偿暂行办法》(惠府〔2017〕189 号)标准或委托具有相应资质的评估机构评估建筑重置价格确定其货币补偿金额。

3. 临时安置补助

对被征收符合居住使用条件的永久性住宅房屋,给予临时安置补助,由被征收人自行解决临时住房,跨月的按足月计算。

选择置换安置房的,临时安置补助分段计算,从搬迁腾空房屋之日起 6 个月内,按被征收符合居住使用条件的永久性住宅房屋建筑面积给予每月 20 元/平方米计算。从第 7 个月开始,按所选择的安置房建筑面积给予每月 20 元/平方米计算,补助至安置房建成后通知交付使用之日后 90 日止。临时安置补助每 6 个月支付一次,安置房建成后通知交付使用时,镇(街道)应当根据安置房实际建筑面积与被征收人据实结算临时安置补助。

选择货币补偿的，按被征收符合居住使用条件的永久性住宅房屋建筑面积给予每月 20 元/平方米计算，一次性补助 12 个月。

4. 搬迁补助

住宅房屋搬迁补助按被征收符合居住使用条件的永久性住宅房屋建筑面积计算，每平方米补助 15 元，每户不足 1000 元的按 1000 元补助。移装费用（空调、家用热水器、太阳能热水器、空气能热水器等）按照有关规定执行。

5. 符合“一户一宅”住宅房屋改作非住宅用途的，仍按照住宅评估补偿。住宅改作经营性用途，且经营手续齐全，土地征收启动公告发布前仍在实际依法经营的，给予停产停业损失补偿。

停产停业损失补偿，根据土地征收前房屋的效益、停产停业期限等因素确定，计算方法如下：

(1) 按实际用作经营的房屋建筑面积和同期、同区域、同类经营性房屋市场租金（根据房屋市场租金分析报告确定）计算，给予一次性 6 个月的停产停业损失补偿；

(2) 被征收人不同意按前项规定计算补偿的，可按土地征收前 1 年内实际月平均税后利润（不能提供纳税凭证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率计算）和 6 个月停产停业期限，由具有相应资质的评估机构评估予以确定。

被征收人与实际经营者的房屋租赁关系由签约双方依法解决。

(七) 未建住宅的宅基地使用权（含已建非永久性建筑）、宅基地资格权的补偿

1. 未建住宅的宅基地使用权（含已建非永久性建筑）补偿条件：

- (1) 符合一户一宅；
- (2) 宅基地使用权人具有宅基地资格权并经依法批准；
- (3) 符合乡（镇）土地利用规划、村庄规划，没有占用永久基本农田。

2. 宅基地资格权的补偿条件

被征收人具有宅基地资格权并经依法认定。

3. 补偿方式

宅基地权益面积统一为 120 平方米，并由具有相应资质的评估机构按照有关规定评估确定其补偿额。地上附着物参照《惠州市集体土地征收与补偿暂行办法》（惠府〔2017〕189 号）标准或委托具有相应资质的评估机构评估建筑重置价格确定其货币补偿金额。

被征收人可以选择以按均价 6000 元/平方米购买不超过建筑面积 120 平方米的安置房。

六、 非住宅房屋建（构）筑物补偿

非住宅房屋建（构）筑物补偿金额，委托具有相应资质

的评估机构评估后确定。非住宅房屋建（构）筑物的奖励标准（包括因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿、停产停业损失的补偿）按照省、市有关法律法规和政策规定执行。

七、 其他

（一）本实施方案未明确的其他补偿事项根据省、市有关法律法规和政策规定执行。

（二）本方案公布实施后，市政府颁布有关征收补偿的新标准，可根据有利于征地工作、保护被征地农民集体经济组织、农民及其他权利人合法权益的原则，在和上级政策文件不冲突的情况下，由管委会研究决定，继续按原标准条款实施，或按新标准条款实施。

（三）按“拆一补一”补偿已包含了征收村庄建设用地的区片综合地价及其产生的留用地的补偿，不再另外给予补偿。

（四）合法产权房屋认定根据市、管委会有关房屋征收补偿认定办法执行。

（五）镇（街道）应当建立“一户一宅”档案和台账。根据“一户一宅”的规定，对已经得到宅基地补偿（包括重新安排宅基地、住宅建设用地、货币补偿或房屋置换）的村民，以后征地涉及宅基地补偿时，除上次征地时安排的宅基地被再次征收的外，不再给予宅基地补偿。

（六）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，应当将房屋的土地使用证、房产证等全部产权资

料原件交给实施单位，并配合实施单位办理产权注销登记。

（七）征收补偿安置工作中遇到的个案问题，由区国土分局会同区住建局、产业发展中心、镇（街道）根据有关法律法规和政策规定，结合实际情况研究并提出处理意见，报管委会同意后实施。

附件 1

住宅置换安置房计算表

结构	类别	调整因素	调整系数	备注
框架或混合结构	住宅标准房	——	1:1	
框架或混合结构	砼一类	外墙及内墙抹灰；已安装门、窗、水电。	1:0.98	不符合相应等级的按下一等
	砼二类	外墙及内墙未抹灰；未安装门、窗、水电。	1:0.92	
	砼三类	仅浇筑框架部分	1:0.86	
砖木结构	砖一类	红砖、水泥砖、灰砂砖等砖瓦房，檐高 2.2 米或以上，内墙抹灰	1:0.87	
	砖二类	泥砖瓦房，檐高 2.2 米或以上，内墙抹灰	1:0.84	

- 注：1. 合法产权内选择置换安置房（含部分置换安置房、部分货币补偿）的，房屋为非住宅标准房，依据上表的调整系数进行相应的调整。
2. 如国有土地上住宅房屋占用的土地使用权为划拨，应扣减土地使用权调整额，减值调整额为国有出让土地使用权市场价值的 40%。
3. 经认定属于村民唯一住宅且符合“一户一宅”的砖墙琉璃瓦房、砖墙树脂瓦房、砖墙铁皮房，可参考砖木结构房屋进行补偿。