

惠州市惠城区人民政府文件

惠城府〔2020〕1号

关于发布惠州市市民服务中心建设项目 国有土地上房屋征收决定的公告

为确保惠州市市民服务中心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《关于惠州市市民服务中心维修改造项目可行性研究报告的批复》（惠市发改〔2019〕211号）精神，惠城区人民政府决定依法征收位于惠城区江北街道辖区惠州市市民服务中心建设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：惠州市市民服务中心建设项目。

二、征收范围：位于惠州市市民服务中心建设项目范围内的国有土地上房屋和其他建（构）筑物（原市高级技工学校内1栋

宿舍楼，详见《惠州市市民服务中心建设项目房屋征收示意图》）。

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：惠州市惠城区江北街道办事处。

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 60 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《惠州市市民服务中心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

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》《惠州市市民服务中心建设项目国有土地上房屋征收与补偿安置实施方案》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：惠州市惠城区江北街道办事处，或登录惠城区人民政府网站：

<http://www.hcq.gov.cn/>查询。

惠州市市民服务中心建设项目国有土地上房屋征收与补偿安置实施方案

为确保惠州市市民服务中心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《关于惠州市市民服务中心维修改造项目可行性研究报告的批复》（惠市发改〔2019〕211号）精神，结合实际，制订《惠州市市民服务中心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

征收位于惠州市市民服务中心建设项目国有土地上房屋和其他建（构）筑物（原市高级技工学校校内1栋宿舍楼，详见现场张贴的房屋征收示意图）。被征收范围内房屋地块作为惠州市市民服务中心建设项目建设用地。

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60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)征收实施单位：惠州市惠城区人民政府江北街道办事处。

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，由房屋征收部门及其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2019年6月21日《惠州市市民服务中心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证照的，按商业性房屋评估价值的70%给予补偿。

2.产权登记为住宅的临街房屋，在《征求意见稿》发布前长期实际用作商业经营（以下简称“住改商”房屋），但经营证照不齐全或证照已过期或无证照的，按同类型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,经江北街道办事处组织当地村(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《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证照的,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的房屋实际用作商业经营的,由江北街道办事处会同市场监管和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)有关标准给予补偿。

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,被征收人按本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。其标准按照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,每平方米建筑面积给予本项目拟安置在惠州市江北 12 号小区安置房评估单价的 20%的一次性签约补助。

七、搬迁补助费标准

被征收人一律自行搬迁，房屋征收部门以货币形式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 15 元/m² 计，不足 1000 元/户按 1000/户元补助（住宅房屋给予二次搬迁补助）；

（二）有线电视移装费：150 元/户（以开户登记为准）；

（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发展改革部门核定的标准给予补偿；

（九）涉及机器设备、物资等动产搬迁补助费，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

根据被征收房屋类型给予被征收人相应的过渡期安置补助及停产停业损失补助，具体如下：

（一）过渡期安置补助

对永久性住宅房屋，给予住宅房屋过渡期安置补助，由被征收人自行解决过渡期住房。

1. 选择货币补偿的，按被征收住宅房屋建筑面积按给予被征收人临时过渡费每月 20 元/m²（每户每月不足 800 元按 800 元补助），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6个月内，按被征收住宅房屋建筑面积给予被征收人临时过渡费每月20元/m²（根据房屋市场租金分析报告确定），原则上一次性补助足6个月（腾空当月按足月计算）；从第7个月开始，按所选择的安置房建筑面积给予被征收人临时过渡费每月20元/m²。补助至安置房建成后交付使用之日止，补助款每6个月支付一次。

自安置房通知交付使用之次日起，按照第7个月起计算的过渡期安置补助费标准，一次性给予被征收人3个月的装修过渡期补助。

3.对“住改商”房屋，选择货币补偿的，不给予住宅房屋过渡期安置补助费；选择住宅房屋调换的，从搬迁腾空房屋之日起6个月内给予停产停业损失补助，按本条第二款规定执行；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/m²住宅房屋过渡期安置补助费，补助至安置房建成后交付使用之日后3个月止，补助款每6个月支付一次。

（二）停产停业损失补偿

1.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。

2.经认定实际用作商业经营的房屋，在《征求意见稿》发布前已存在租赁合同关系，且项目征收与《补偿实施方案》发布之日仍在实际经营，承租人（或实际经营人）配合征收工作并根据实施单位要求，按时搬迁腾空房屋的，参照本条上述经营性房屋类型标准给予承租人（或实际经营人）一次性6个月停产停业损

失补偿。

征收部门或实施单位根据实际情况确定补偿方式，可直接支付给承租人（或实际经营人），也可支付给被征收人；支付给被征收人的，被征收人须负责支付给承租人（或实际经营人）并协调好房屋搬迁腾空。

涉及搬迁费、装修费、广告费等其他各项费用均由被征收人与承租人自行协商处理或者按其租赁合同的约定处理。有合同约定且被征收人确认同意支付给承租人的，可直接支付给承租人，但被征收人须负责协调承租人或实际经营人按征收补偿协议约定时间搬迁腾空房屋。

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。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。每户最低 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。

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。

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，可以选择产权调换，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，亦可选择在安置房进行房屋产权调换。被征收房屋进行产权调换应遵循等值调换原则和建筑面积最接近原则。

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。

1.住宅房屋：以被征收房屋价值补偿（含房屋评估价值及装饰装修评估价值、经依法认定可参照合法建筑补偿被征收房屋的评估价值）和一次性签约补助总额，与所选择安置房的评估价值等值调换建筑面积最接近的安置房。由于安置房为其余项目剩余房源，户型与被征收房屋原建筑面积不对应，可允许被征收人选择建筑面积大于且最接近等值调换面积的安置房。

2.“住改商”房屋：被征收人按等值原则选择与被征收房屋建筑面积最接近的住宅安置房，以被征收房屋价值补偿（含房屋评估价值及装饰装修评估价值）与所选择安置房的评估价值等值调换，且实际选择安置房的建筑面积不得超过被征收“住改商”房屋证载建筑面积或实测建筑面积10平方米。被征收“住改商”房屋价值超出实际选择安置房评估价值的部分以货币形式给予补偿。

（三）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。

（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。

十一、安置房相关规定

（一）安置房地点：根据就近原则，安置房位于惠州市江北12号小区 JBN-12-A、JBN-12-B 地块。

（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；交付时间预计为 2022 年 12 月 31 日前，实际时间视项目工程进度而定。

（三）如因政策变化或安置房交付使用推迟，或其他不可抗力原因，导致安置房不能按项目征收与补偿实施方案交付使用而导致违约的，支付被征收人双倍的过渡期安置补助或停产停业损失补偿，因此而增加的费用列入项目征收成本费用。

（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。

（五）安置房的评估价格分为两种，分别是建设用地为划拨土地的安置房评估价格（简称“划拨价”），和建设用地为出让土地的安置房评估价格（简称“出让价”）。

被征收房屋进行产权调换时，房屋土地为划拨用地的，以划拨价进行等值计算；房屋土地为出让用地的，以出让价进行等值计算。

（六）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。被征收人安置房土地使用权性质以新证随旧

证的原则办理，即被征收房屋土地使用权性质为划拨（或出让）的，产权调换后的安置房土地使用权性质亦相应办理为划拨（或出让）。因办理土地使用权性质变更而增加的非个人承担部分的费用，由征收部门按照有关标准支付，纳入项目征收成本费用。

（七）安置房的住宅专项维修资金、安置房办证相关税金及费用非个人承担部分等，由征收部门按照有关标准支付，资金支出纳入征收成本费用。

十二、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。

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

2020年1月2日印发
