

惠州市惠城区人民政府文件

惠城府〔2020〕45号

关于发布小石湖一横巷道路完善工程项目 国有土地上房屋征收决定的公告

为确保小石湖一横巷道路完善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》等法律法规及《惠州市人民政府办公室关于同意2018年度惠州市城市规划建设维护项目财政资金直接投资类及其他资金投资类项目资金计划的复函》（惠府办函〔2018〕33号）有关要求，惠城区人民政府决定依法征收位于惠城区河南岸街道辖区小石湖一横巷道路完善工程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：小石湖一横巷道路完善工程项目。

二、征收范围：位于小石湖一横巷道路完善工程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：惠州市惠城区河南岸街道办事处。

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。

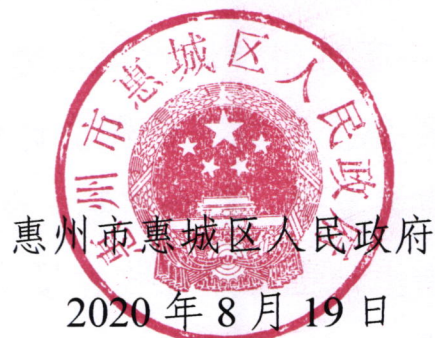
七、被征收人应积极配合房屋征收部门及其实施单位开展征收工作，依照征收补偿方案的规定与征收实施单位签订《房屋征收补偿协议书》，并在协议书约定的搬迁期限内将房屋搬迁腾空交付征收实施单位拆除。

八、被征收人与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，由房屋征收部门报请区政府按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》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：惠州市惠城区河南岸街道办事处，或登录惠城区人民政府网站：
<http://www.hcq.gov.cn/>查询。

小石湖一横巷道路完善工程项目国有土地上房屋征收与补偿安置实施方案

为确保小石湖一横巷道路完善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》等法律法规及《惠州市人民政府办公室关于同意2018年度惠州市城市规划建设维护项目财政资金直接投资类及其他资金投资类项目资金计划的复函》（惠府办函〔2018〕33号）有关要求，结合实际，制订《小石湖一横巷道路完善工程项目国有土地上房屋征收补偿安置实施方案》（以下简称《征收补偿方案》），现公布如下：

一、房屋征收范围及用途

征收位于惠城区河南岸街道辖区小石湖一横巷道路完善工程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小石湖一横巷道路完善工程建设。

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河南岸街道办事处。

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》（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）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，经当地村（居）委会调查核实，先确认房屋权属关系并经公示无异议后，由河南岸街道办事处核实，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 2019 年 10 月 31 日《小石湖一横巷道路完善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。

（四）未依法登记经认定可参照合法建筑补偿的房屋实际用作商业经营的，由河南岸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。

（五）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、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场监管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。

七、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) 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。

（二）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。

（三）对《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 15 日内搬迁腾空的，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。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）。

（四）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。

八、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:

被征收房屋用途为商铺的,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。

九、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）+ 限时搬迁奖励金+ 搬迁补助费+ 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。

（二）被征收人选择房屋产权调换的原则

1. 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。

2. 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）被征收人选择商铺产权调换的，可调换价值为被征收商铺评估价值（含装饰装修），限时搬迁奖励金、搬迁补助费、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、安置房选址及安置方式

（一）安置房选址：根据就近原则进行选址，该项目安置房选址金山湖片区 JSH-B04-02、JSH-B04-03 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，交付时间为 2024 年 12 月 31 日前。

（三）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。

（四）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。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，由征收部门及其实施单位按照有关标准支付，纳入项目征收成本费用。

（五）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，由征收部门及其实施单位按照有关标准支付，资金支出纳入项目征收成本费用。

十一、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实施单位，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,由房屋征收部门及其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, 区人大常委会办公室, 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8月19日印发
