

惠州仲恺高新区管理委员会文件

惠仲委〔2020〕25号

仲恺高新区管委会关于仲恺大道沿线城市 更新单元国有土地上房屋征收 决定的公告

为确保仲恺大道沿线城市更新单元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《中华人民共和国土地管理法》《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》等法律法规的规定，仲恺高新技术产业开发区管理委员会决定依法征收位于仲恺大道沿线城市更新单元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：仲恺大道沿线城市更新单元国有土地上房屋征收项目。

二、征收范围：位于仲恺大道项目沿线范围，东起惠环街道，西至仲恺大道与陈江大道交汇处，涉及惠环街道、陈江街道辖区内国有土地上房屋和其他建（构）筑物（详见房屋征收范围图），同时依法收回城市更新单元改造范围内的国有土地使用权。

三、房屋征收部门：惠州市国土资源局仲恺高新技术产业开发区分局。征收实施单位：仲恺高新技术产业开发区惠环街道办事处、陈江街道办事处。

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。

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《仲恺大道沿线城市更新单元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管委会按照《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六十日内向惠州市人民政府申请行政复议，也可以在六个月内向有管辖权的人民法院提起行政诉讼，复议和诉讼期间不停止执行。

特此公告。

- 附件：1. 仲恺大道沿线城市更新单元国有土地上房屋征收与补偿安置实施方案
2. 仲恺大道沿线城市更新单元国有土地上房屋征收范围图



仲恺大道沿线城市更新单元国有土地上房屋征收与补偿安置实施方案

为确保仲恺大道沿线城市更新单元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《中华人民共和国土地管理法》《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》等法律法规的规定，结合实际，制订《仲恺大道沿线城市更新单元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

征收位于仲恺大道项目沿线范围，东起惠环街道，西至仲恺大道与陈江大道交汇处，涉及惠环街道、陈江街道辖区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），同时依法收回城市更新单元改造范围内的国有土地使用权。被征收范围内房屋地块作为仲恺大道沿线城市更新单元改造项目用地。

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：惠州市国土资源局仲恺高新技术产业开发区分局。

（二）实施单位：仲恺高新技术产业开发区惠环街道办事处、陈江街道办事处。

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发布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，由房屋征收部门及实施单位按程序推荐房地产价格评估机构给被征收人，在房屋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 2020 年 6 月 2 日《关于<仲恺大道沿线城市更新单元改造项目国有土地上房屋征收与补偿安置实施方案>征求公众意见的公告》发布前实际用作商业经营，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《关于<仲恺大道沿线城市更新单元改造项目国有土地上房屋征收与补偿安置实施方案>征求公众意见的公告》发布前实际用作商业经营，但经营证照不齐全或证照已过期或无证照的，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的房屋，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，报区住建局给予认定。

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，在《关于<仲恺大道沿线城市更新单元改造项目国有土地上房屋征收与补偿安置实施方案>征求公众意见的公告》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，由辖区镇（街道）会同当地市场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

针对被征收的住宅房屋或经认定可参照合法建筑补偿的住宅房屋，被征收人按项目征收与补偿实施方案规定签订房屋征收补偿安置协议书的，给予住宅房屋一次性签约补助。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，每平方米建筑面积补助金额为本项目安置房评估单价的20%。

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，不足1000元按1000元补助（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）；

（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、过渡期安置补助及停产停业损失补偿标准

被征收人一律自行过渡, 以货币形式给予补助或补偿。具体标准如下:

(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给予被征收人临时过渡费每月 20 元/ m^2 (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/ m^2 , 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/ m^2 。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. 产权登记为商业（商铺）的房屋选择货币补偿的，按被征收商业（商铺）房屋的建筑面积和同期同类房屋市场租金（根据房屋市场租金分析报告结合房屋是否改变用途来确定，如产权登记为商业、住改商等商业类房屋可适当区分补偿标准）计算给予被征收人停产停业损失补偿或者按评估的标准给予补偿，一次性补偿 6 个月。

选择商业（商铺）产权调换的，停产停业损失补偿分段计算，从搬迁腾空房屋之日起，按被征收商业（商铺）房屋的建筑面积和同期同类房屋市场租金（根据房屋市场租金分析报告结合房屋是否改变用途来确定，如产权登记为商业、住改商等商业类房屋可适当区分补偿标准）计算给予被征收人停产停业损失补偿或者按评估的标准给予补偿，一次性补偿 6 个月。从第 7 个月开始，补偿款按所选择的调换房屋建筑面积和同期同类房屋市场租金（根据房屋市场租金分析报告确定）计算，支付至安置房建成后通知交付使用之日后 3 个月止，补偿款每 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 个月的停

产停业损失补偿按整月计算；在当月 15 日之后的，第 7 个月的停产停业损失补偿按半个月计算。

2. 厂房、办公、仓库类房屋，按被征收厂房、办公、仓库房屋的建筑面积和同期同类房屋市场租金（根据《惠州仲恺高新技术产业开发区房地产市场租金分析报告》确定）计算给予补偿或者按评估价值给予补偿，一次性计补 6 个月。

3. 其他国有土地上建（构）筑物，在项目征收与补偿实施方案征求公众意见前已实际用于经营的，被征收人能够提供合法有效的经营证照的，可按前款规定一次性计补 6 个月停产停业损失。

4. 被征收人要求按评估价值补偿的，经营性房屋的效益原则上以项目征收与补偿实施方案发布公告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和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额计算。

5. 对项目征收与补偿实施方案征求公众意见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）选择货币补偿一次性奖励金

鼓励符合房屋产权调换条件的住宅房屋和商业（商铺）房屋（“住改商”房屋除外），被征收人选择货币补偿。对符合房屋产权调换条件的被征收人自愿放弃房屋产权调换，全部选择货币补偿的，给予选择货币补偿一次性奖励金，按符合房屋产权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。

对被征收人第四层以上（不含第四层）产权登记手续不齐全的被征收房屋，不给予该项奖励。

（二）限时搬迁奖励

对被征收人自分户评估报告送达之日起 30 日内签订房屋征收补偿协议书，并按照协议书约定时间将房屋搬迁腾空及交付清拆的，给予限时搬迁奖励，奖励办法如下：

1. 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。
2. 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。

3. 超过 30 日签订房屋征收补偿协议书或未按照房屋征收补偿协议书约定的时间搬迁腾空房屋并交付清拆的，不予（或取消）限时搬迁奖励金。

限时搬迁奖励金原则上按被征收房屋建筑面积计算。对被征收人第四层以上（不含第四层）产权登记手续不齐全的被征收房屋，不给予该项奖励。

限时搬迁奖励金在被征收人签订房屋征收补偿协议书，并按协议书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。

（三）选择房屋产权调换的，同时按签订房屋征收补偿协议书的先后顺序享受优先选择安置房的奖励。但被征收人签订房屋征收补偿协议书后，未按协议书约定时间腾空并移交被征收房屋的，则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=房屋评估价值补偿款（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。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。

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。

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）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管委会按照相关法律法规和本方案的规定作出补偿决定。

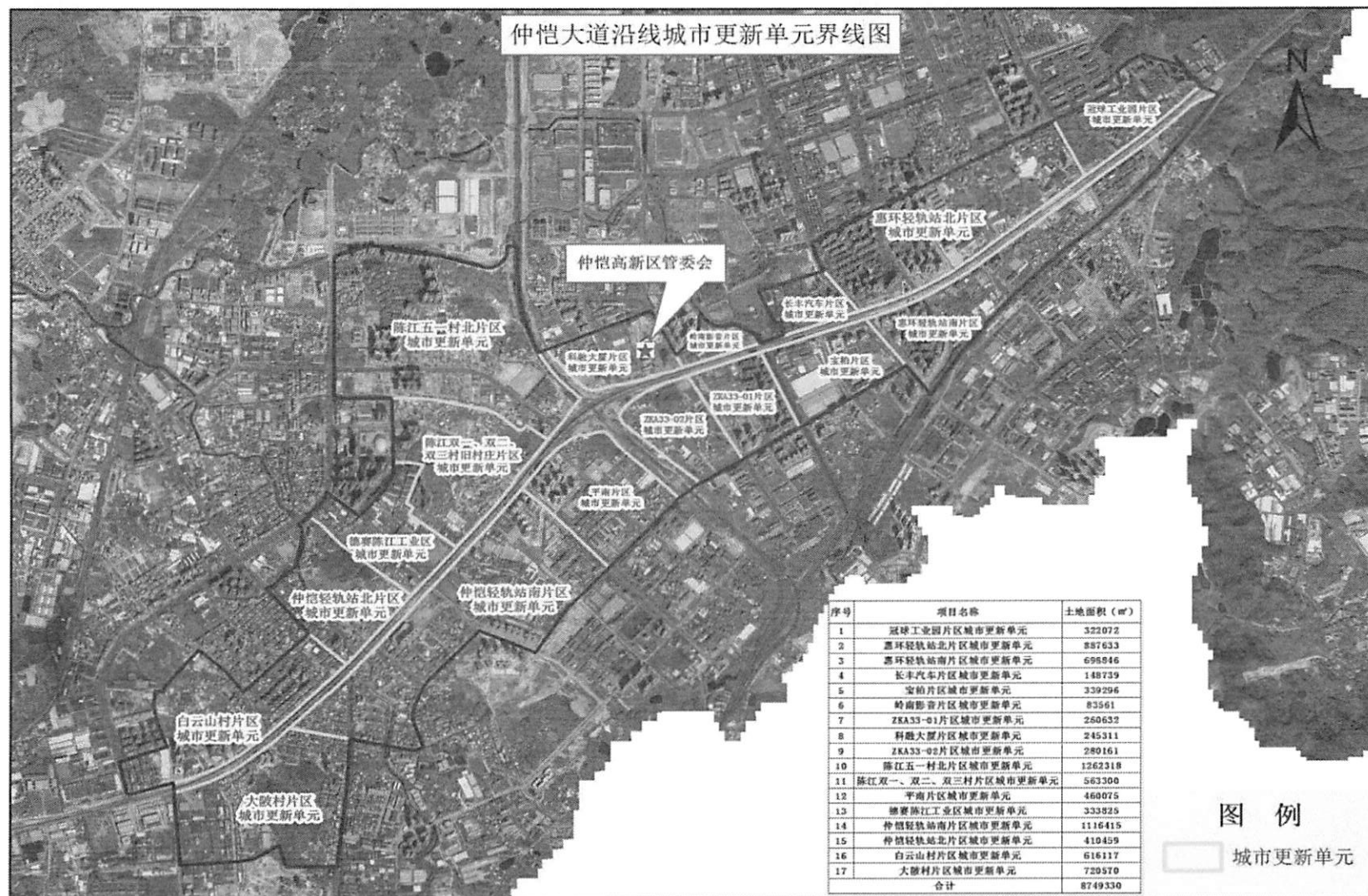
征收补偿方式原则上采取货币补偿的方式进行，补偿金额由房屋征收部门提交惠州市惠城公证处办理公证提存手续。

十一、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，由房屋征收部门和实施单位会同有关部门根据实际情况具体研究处理。

仲恺大道沿线城市更新单元国有土地上房屋征收范围图



公开方式：主动公开

惠州仲恺高新区管委会办公室

2020 年 8 月 18 日印发
