

附件

# 揭阳市榕城区城南滨江文化基础设施改造提升工程（一期）房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

## 一、征收补偿依据

**第一条** 为确保揭阳市榕城区城南滨江文化基础设施改造提升工程（一期）房屋征收工作顺利进行，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》、《房地产估价规范》及《滨江西湖文化创意产业带工作领导小组会议纪要》（2023年2月6日）等有关规定，结合本征收区域实际情况制定本方案。

## 二、房屋征收范围

**第二条** 征收范围：西马街道新风社区原揭阳造船厂及周边；具体详见附件《揭阳市榕城区城南滨江文化基础设施改造提升工程（一期）房屋征收范围图》。

## 三、征收补偿方式

**第三条** 本次被征收房屋只实行货币补偿方式。

**第四条** 住宅的建筑物货币补偿标准如下（以建筑面积计）：

序号	类别		补偿金额
1	钢筋混凝土框架结构	层高 4.5 米以上	1800-1950 元/m <sup>2</sup>

		层高 4.5 米以下	1700-1800 元/m <sup>2</sup>
2	砖混结构	层高 4.5 米以上	1700-1800 元/m <sup>2</sup>
		层高 4.5 米以下	1600-1700 元/m <sup>2</sup>
3	砖木结构	层高 4.5 米以上	1600-1700 元/m <sup>2</sup>
		层高 4.5 米以下	1500-1600 元/m <sup>2</sup>
4	简易钢结构	层高 4.5 米以上	600-700 元/m <sup>2</sup>
		层高 4.5 米以下	400-500 元/m <sup>2</sup>
5	简易结构	层高 4.5 米以上	300-400 元/m <sup>2</sup>
		层高 4.5 米以下	200-300 元/m <sup>2</sup>

**第五条** 非住宅（指厂房、仓库、工棚、办公室、娱乐场所等）的建（构）筑物补偿标准如下（以建筑面积计）：

序号	类别	层高 (H)	补偿金额 (元/m <sup>2</sup> )
1	钢筋混凝土框架结构	6 米以上	1700-1800
		4.5 米以上、6 米以下	1600-1700
		4.5 米以下	1500-1600
2	砖混结构	6 米以上	1600-1700
		4.5 米以上、6 米以下	1500-1600
		4.5 米以下	1400-1500
3	砖木结构	6 米以上	1500-1600
		4.5 米以上、6 米以下	1400-1500
		4.5 米以下	1300-1400
4	全钢结构	6 米以上	1000-1200
		4.5 米以上、6 米以下	900-1000
		4.5 米以下	800-900
5	砖墙铁屋顶结构/ 铁棚铁屋顶	7.5 米以上	700-900
		6 米以上、7.5 米以下	600-700
		4.5 米以上、6 米以下	500-600
		4.5 米以下	400-500
6	简易结构/铁皮屋	6 米以上	300-400

		4.5米以上、6米以下	200-300
		4.5米以下	100-200
7	围墙		120-200
8	挡土墙、石篱		200-300 (元/m <sup>3</sup> )
9	灰埕		100-150
10	水泥砖墙水池		50-80
11	变压器		40000-60000
12	铁皮、铁网围护		40-50

**第六条** 收回国有土地使用权的货币补偿,按所持有效契证面积计、以现行基准地价上浮 20%计,非住宅按 1020 元/m<sup>2</sup> 补偿;若属于划拨土地的,政府无偿划拨用地,原则上由政府无偿收回,属于有偿划拨的,有明确划拨价格的则按原划拨土地价格补偿,无明确划拨价格的则按上述有效契证补偿价的 60%补偿;若用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日之前的征收房屋的所有权人无法提供房地产权属证件,但有相关证据证明其所有和用途,无权属争议且超出所持有效契证面积的,以实际丈量的占地面积计,则按上述补偿价的 90%补偿;土地使用权属共有的,土地使用权的货币补偿按各户拥有建筑面积的比例由各户分享。

#### 四、奖励和其他补偿(补助)

**第七条** 搬迁补助费,按房屋征收建筑面积计,给予 20 元/m<sup>2</sup> 补助;涉及大型机械按 35 元/m<sup>2</sup> 补助。水电补助费,按房屋征收建筑面积计,给予 30 元/m<sup>2</sup> 补助。

**第八条** 住宅临时租住补助、非住宅停产停业补助按实丈建筑面积给予 50 元/m<sup>2</sup> 的一次性补助。

**第九条** 征收范围内的青苗补偿按照《揭阳市自然资源局关于印发〈揭阳市区征地青苗、地上附着物补偿标准〉的通知》（揭市自然资发〔2020〕20号）规定执行，确需砍伐、迁移城市树木的，依照《广东省城市绿化条例》的规定执行。

**第十条** 被征收人在2023年 月 日前签订《征收补偿协议书》的，由征收人按征收补偿评估价的3%给予奖励，但最高不超过3000元。

## 五、其它规定

**第十一条** 被征收房屋的室内装修和附属物由有资质的评估机构评估后给予适当货币补偿。

**第十二条** 房屋夹层中的木楼、技术层、插层，其层高在2.1米以上的，计全面积；2.1米以下的，按1/2计建筑面积。对于形成建筑空间的坡屋顶，层高指从地面至坡屋顶最低点的垂直距离，层高在2.1米以上的，计全面积；1.2米至2.1米的，按1/2计建筑面积；1.2米以下的，不计建筑面积，但可给予适当货币补偿。

**第十三条** 未超过批准期限的临时建筑物，按残值给予货币补偿。

**第十四条** 征收补偿期限：自政府征收决定公告发布之日起，至2023年 月 日止，征收范围内的房屋所有权人（或经授权的使用人或管理人）应持相关权属证明和身份证明材料，到揭阳市榕城区西马街道办事处与征收人签订征收补偿协议并办

理相关手续。

**第十五条** 本次征收项目的红线定点，建（构）物的测量由榕城区住房和城乡建设局（区房屋征收中心）按有关程序选定有资质的第三方测量机构进行；评估机构按有关规定选定。

**第十六条** 本方案所称的“以上”均含本数，“以下”均不含本数。货币指人民币。

**第十七条** 本方案自颁布之日起实施。本方案未尽事宜，由征收人与被征收人依照相关法律法规协商解决。