

广东省揭阳活力古城改造提升工程项目 (西湖片区)房屋征收补偿方案

一、征收补偿依据

为落实《区政府工作会议纪要》（〔2024〕29号）精神，推动活力古城保护建设和活化利用，确保活力古城改造提升工程建设顺利进行，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》、《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）、《揭阳市榕城区人民政府办公室关于印发揭阳市榕城区房屋征收货币补偿标准的通知》（榕府办〔2022〕7号）等有关规定，结合实际，特制定本方案。

二、房屋征收范围

涉及西马街道新风社区，详见《广东省揭阳活力古城改造提升工程项目（西湖片区）房屋征收范围图（附件）》。

三、征收补偿方式

本次征收实行货币补偿方式。

四、货币补偿标准

本项目货币补偿标准按照《揭阳市榕城区房屋征收货币补偿标准》执行，其中：

(一) 住宅建(构)筑物补偿标准(按建筑面积计, 不含地价):

序号	类别	层高(H)	补偿金额(元/m ²)
1	钢筋混凝土框架结构	4.5米以上	1800-2000
		4.5米以下	1700-1800
2	砖混结构	4.5米以上	1700-1800
		4.5米以下	1600-1700
3	砖木结构	4.5米以上	1600-1700
		4.5米以下	1500-1600
4	砖墙铁屋顶结构	4.5米以上	600-700
		4.5米以下	400-500
5	简易结构	4.5米以上	300-400
		4.5米以下	200-300

(二) 非住宅(指厂房、工棚、办公室、车场、娱乐场所等)的建(构)筑物货币补偿标准如下(以建筑面积计、不含地价):

序号	类别	层高(H)	补偿金额(元/m ²)
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 ³)
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

(三)收回国有土地使用权的货币补偿,按所持有效契证面积计、参照《揭阳市人民政府办公室关于印发揭阳市重点地区土

地执法与管控工作方案的通知》（揭府办〔2019〕27号）的有关规定执行，对已批已建的商业、非住宅用地按基准地价上浮20%计补，即商业按3960元/m²、工业用地按1020元/m²；对已批已建的住宅用地以第三方评估机构评估的市场价值给予补偿；若属于政府无偿划拨的土地，原则上由政府无偿收回，若属于政府有偿划拨的土地，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，以第三方评估机构评估的市场价值给予补偿；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。

五、奖励和其他补偿（补助）

在政府发布房屋征收决定公告前，以沿路住宅改建并在实际经营（持有相关证明）的，按经营面积给予一次性补助：20 m²以下每户8000元，20~40 m²每户12000元，40 m²以上每户15000元。搬迁补助费按被征收房屋建筑面积计，给予20元/m²一次性补助；但涉及大中型机械设备（含机械设备基础），按被征收房屋建筑面积计，给予35元/m²一次性补助。水电补助费按被征收房屋建筑面积计，给予30元/m²一次性补助。住宅临时生活补助、非住宅停产停业补助按被征收房屋建筑面积给予50元/m²的一次性补助。

六、其它规定

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。

房屋夹层中的木楼、技术层、插层，其层高在 2.2 米以上的，计全面积；2.2 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）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。

征收范围内的青苗补偿参照《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》和《揭阳市城市绿化管理办法》的规定执行。

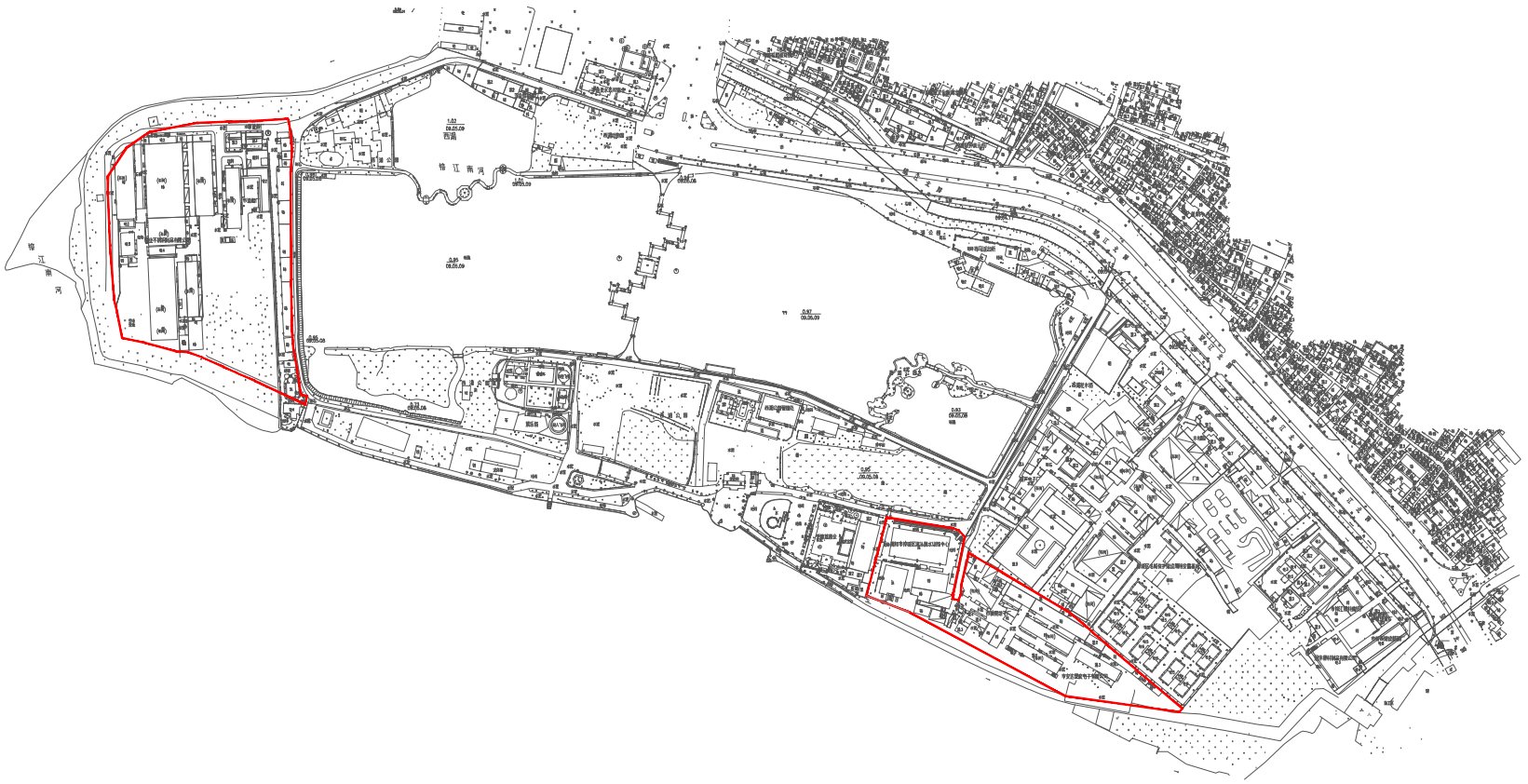
被征收人配合政府工作，主动签订《征收补偿协议书》的，由征收人按征收补偿评估总额的 3% 给予奖励，但最高不超过 3000 元。

征收补偿期限：自政府征收决定公告发布之日起 30 天内，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，按被征收房屋所属地西马街道与征收人签订征收补偿协议并办理相关手续。

本次征收项目的评估机构按有关规定选定。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。本方案自政府征收决定公告发布之日起实施。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。

附件：广东省揭阳活力古城改造提升工程项目（西湖片区）
房屋征收范围图

广东省揭阳活力古城改造提升工程项目(西湖片区)房屋征收范围图



图例

 房屋征收范围线

广东创新空间信息科技有限公司			
审 核		施 测	张机敏
校 对		制 图	黄松柏
比 例	1:4000	检 查	