

揭阳市 榕城区人民政府办公室文件

榕府办〔2025〕4号

揭阳市榕城区人民政府办公室关于印发揭阳市 人民医院改扩建项目房屋征收补偿 方案的通知

榕华街道办事处，区直有关单位：

《揭阳市人民医院改扩建项目房屋征收补偿方案》已经七届区政府第54次常务会议审议同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向区住房城乡建设局反映。

揭阳市榕城区人民政府办公室

2025年3月3日

揭阳市人民医院改扩建项目房屋征收补偿方案

一、征收补偿依据

为落实《区政府工作会议纪要》（〔2025〕1号）精神，保障被征收房屋所有权人（以下称被征收人）的合法权益，确保揭阳市人民医院改扩建项目房屋征收工作的顺利进行，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

涉及榕华街道北门社区，详见《揭阳市人民医院改扩建项目房屋征收范围图（附件1）》。

三、征收补偿方式

私人住宅实行两种补偿方式，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换；公有房产、厂房、办公场地、仓库、车场以及其它不宜作产权调换的建（构）筑物只实行货币补偿或补助。

四、货币补偿标准

本项目货币补偿标准，其中：

（一）住宅房连地补偿标准：主体结构以第三方评估机构评估的市场价值 2650-2850 元/m² 给予补偿（按有效契证建筑面积计）。

（二）住宅（租地建房）补偿标准：主体结构以第三方评估机构评估的市场价值 1700-1900 元/m² 给予补偿（按有效契证建筑面积计）。

（三）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：以建筑面积计、不含地价（详见附件 2）。

（四）收回国有土地使用权的货币补偿：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，按所持有效契证面积计，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、非住宅按 1020 元/m² 补偿；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)被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,且无权属争议的,或超出所持有效契证面积的,按本方案的同类房屋货币补偿标准的 90%给予补偿。

五、房屋产权调换办法

为保障被征收人的住房问题,榕城区人民政府将在榕东街道南厝社区建设产权调换房(毛坯房)与被征收人的房屋进行产权调换,实行产权调换的被征收人可享受本方案(除房、地货币补偿外)的相关补偿、补助、优惠条款。

选择房屋产权调换、增购、补助的标准按下列规定执行:

(一)住宅(含土地)的被征收人选择房屋产权调换的,只可以在回迁区域内实行调换,调换基数按有效契证建筑面积计,被征收房屋主体结构按 1:1 产权调换。

(二)被征收房屋属租地建房、公房私叠的,按产权调换标准的 70%给予房屋产权调换。

(三)被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,且无权属争议的,或超出所持有效契证面积的,按本方案的同类房屋产权调换标准的 90%给予调换。

(四)被征收房屋可调换建筑面积大于调换房建筑面积部分,按评估价格只作货币补偿,不能进行产权转让及不得享受货币补偿相关奖励等优惠条款。

(五)用于产权调换的房屋建筑面积超出经确认可调换建筑面积部分由被征收人进行增购,增购价格以第三方评估产权调换房建成时市场价格。

(六)房屋产权调换的选择,按签订《征收补偿协议书》的协议号先后顺序确定,按先签订者优先选房,选房时,征收单位与被征收人另行签订《房屋征收产权调换协议书》并结清因房屋产权调换差异的款项。

(七)产权调换房屋办理不动产权证的产权人与被征收房屋契证的产权人一致的,产权调换房屋的不动产权证建筑面积不超过被征收房屋契证登记建筑面积部分,办理不动产权证契税由征收单位承担,除此之外,概由被征收人(含承接被征收人产权人)承担。

(八)被征收人选择产权调换,在过渡期限内应自行安排住处,房屋征收单位发给被征收人自搬迁之日起至通知回迁之日起三个月止的临时安置补助费,补助费按被征收房屋的建筑面积计,住宅给予每月 13 元/m²补助。

六、奖励和其他补偿(补助)

(一)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,按经营建筑面积给予一次性补助:20m²以下每户 8000 元,20~40m²每户 12000 元,40m²以上每户 15000 元。

(二)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。

（三）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。

（四）住宅被征收人选择货币补偿的，按被征收房屋建筑面积计，给予 50 元/m² 一次性临时生活补助费。非住宅按被征收房屋建筑面积计，给予 50 元/m² 的一次性停产停业补助费。

七、其它规定

（一）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。

（二）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。

（三）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》和《揭阳市城市绿化管理办法》的规定执行。征收范围内涉及文物的，按照《中华人民共和国文物保护法》等有关规定办理。

(四)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。

(五)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,到榕华街道办事处签订征收补偿协议并办理相关手续。

(六)“房改房”“集资房”虽未办房产证,按有房产证的房屋同等货币补偿或产权调换。

(七)签订补偿协议的主体

1.被征收房屋由其产权人作为补偿协议签订主体,产权人死亡的,由该房屋的继承人作为补偿协议签订主体,继承人有多人的,可以协商委托确定签约代表。

2.没有房地产权登记证书或有效房屋权属证明文件的,由所在居委会及街道等部门调查核实后,以能有效证明的当事人作为补偿协议签订主体。

3.补偿协议签订主体确定后,应由签订主体本人签订补偿协议;确因特殊情况本人不能签订的,可以委托他人签订,但必须提供委托和被委托双方签名盖章的书面委托书或办理公证的委托文书。

4.当事人提交虚假证明材料或委托书,导致补偿错误,造成征收部门或其他人损失的,有关当事人应承担法律责任。

（八）达不成补偿协议的处理办法

1. 补偿决定：房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报区人民政府。区人民政府依法按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

2. 补偿决定的司法强制执行：被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，或经行政复议或行政诉讼维持补偿决定的，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。

（九）未按时搬迁的处理办法

1. 被征收人应当在补偿协议或补偿决定规定的搬迁期限内，负责将房屋使用人和同住人迁出。房屋使用人和同住人未迁出的，视同被征收人未完成搬迁。

2. 被征收人未完成搬迁，或区人民政府作出补偿决定，或司法强制执行的，被征收人应承担相关责任以及不享受本方案的各项奖励。

（十）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，征收人与被征收人严格在法律规定许可范围内依据相关规定

进行协商，并严格按该内容执行。

附件：1. 揭阳市人民医院改扩建项目房屋征收范围图
2. 非住宅建（构）筑物货币补偿标准