

附件

揭阳市榕城区观音仔街两侧片区 房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

一、征收补偿依据

为落实《区政府工作会议纪要》（〔2025〕5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，确保揭阳市榕城区观音仔街两侧片区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》、《国有土地上房屋征收评估办法》、《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

涉及中山街道东门社区、南门社区详见《揭阳市榕城区观音仔街两侧片区房屋征收范围图（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、货币补偿办法

（一）住宅的货币补偿

1. 住宅（房连地）的主体结构，由第三方评估机构评估的市场价格给予补偿（按有效契证建筑面积计）（详见附件 2）。

2. 利用建筑主体扩建、叠建、加建的固定建（构）筑物不得产权调换，按如下补偿标准：

（1）框架、钢混结构按 800-1000 元/m² 给予补偿；

（2）砖墙铁屋顶结构 4.5 米以上的按 600-700 元/m² 给予补偿，4.5 米以下的按 400-500 元/m² 给予补偿；

（3）简易结构 4.5 米以上的按 300-400 元/m² 给予补偿，4.5 米以下的按 200-300 元/m² 给予补偿。

（二）非住宅，包括厂房、办公场地、仓库、车场等的建（构）筑物补偿按建筑面积计、不含地价（详见附件 3）。

（三）被征收人无法提供有效契证，但有相关证据证明其所有和用途，且无权属争议的，按本方案的同类房屋货币补偿标准的 90% 给予补偿。超出所持有效契证面积的部分，按本方案的同类房屋货币补偿标准的 90% 给予补偿。

（四）收回国有土地使用权的货币补偿

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、非住宅用地按所在区域土地用途基准地价上浮20%计补，即商业按3960元/m²、工业按1020元/m²、公共服务按828元/m²给予补偿；对已批已建的住宅用地以第三方评估机构已评估的市场价格（即2950元/m²）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格补偿；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、房屋产权调换办法

为保障被征收人的居住权益，榕城区人民政府将建设产权调换房屋（毛坯房）与被征收人的房屋进行产权调换，房屋产权调换、增购、补助的标准按下列规定执行：

（一）住宅（房连地）的被征收人选择房屋产权调换的，只可以在征收单位提供的产权调换房屋中进行产权调换，且仅能选择同类房屋进行产权调换，调换基数按有效契证建筑面积计，调换办法以被征收房屋的主体结构总层数为基准，单层的按1:1.3、二层的按1:1.15、三层的按1:1.05、四层及以上的按1:1进行产权调换。

（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）被征收人无法提供有效契证的，但有相关证据证明其所有和用途，且无权属争议的，按本方案的同类房屋产权调换标准的 90%予以调换。超出所持有效契证面积的部分，按本方案的同类房屋产权调换标准的 90%予以调换。

（四）被征收房屋经确认可调换建筑面积超过产权调换房屋建筑面积的，超过部分按评估价值只作货币补偿，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）产权调换房屋建筑面积超过被征收房屋经确认可调换建筑面积的，超过部分由被征收人进行增购，增购价格以第三方评估机构评估的产权调换房屋（建成时）的市场价格为准。

（六）产权调换房屋的选择，按签订《征收补偿协议书》的协议号先后顺序确定，先签订者优先选房。选房时，征收人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等产生的款项。

（七）被征收房屋的产权人与产权调换房屋拟登记产权人一致的，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，办理不动产权证的契税由征收人承担，除此之外，概由被征收人承担。

（八）被征收人选择房屋产权调换，在过渡期限内应自行安排住处，征收人发给被征收人自搬迁之月至通知回迁之月再

加三个月的临时安置补偿，补偿标准按被征收房屋的建筑面积计，住宅按每月 13 元/m² 计。

（九）被征收人选择房屋产权调换的，原则上只能按被征收房屋经确认的可调换建筑面积选择建筑面积接近的产权调换房屋进行调换。

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）搬迁补偿按被征收房屋建筑面积计，原则上给予 20 元/m² 一次性补偿；若涉及大中型机械设备（含机械设备基础）的，按被征收房屋建筑面积计，给予 35 元/m² 一次性补偿。

（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，临时安置补偿按被征收房屋建筑面积计，给予 50 元/m² 一次性补偿。非住宅停产停业的损失补偿按被征收房屋建筑面积计，给予 50 元/m² 的一次性补偿。

（五）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，最高不超过 3000 元。

七、其它规定

（一）被征收房屋的室内装修和附属物由第三方评估机构评估后给予货币补偿。

（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，由第三方评估机构评估后给予货币补偿。

（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）有关规定执行。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》有关规定执行。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）征收补偿期限：自政府征收决定公告发布之日起 60 日内，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（授权材料）等，到揭阳市榕城区中山街道办事处签订征收补偿协议并办理相关手续。

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

（六）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，由全体继承人协商委托确定签约代表。

2. 没有房屋有效契证的，由所在社区居委会及街道办事处等部门调查核实后，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，造成征收人或其他人损失的，有关当事人应承担法律责任。

（七）达不成补偿协议的处理办法

1. 补偿决定：征收人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，由房屋征收部门报揭阳市榕城区人民政府。揭阳市榕城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，由揭阳市榕城区人民政府依法申请人民法院强制执行。

（八）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。

被征收人未完成搬迁的，或揭阳市榕城区人民政府作出补偿决定的，或经人民法院强制执行的，被征收人应承担相关责任以及不享受本方案的各项奖励。

（九）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。

（十）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. 揭阳市榕城区观音仔街两侧片区房屋征收范围图
2. 住宅（房连地）的补偿标准
3. 非住宅建（构）筑物货币补偿标准

揭阳市榕城区观音仔街两侧片区房屋征收范围图



附件 2

住宅（房连地）的补偿标准

序号	类别	补偿金额（元/㎡）
1	主体结构层数为单层	以第三方评估机构评估的市场价格。
2	主体结构层数为二层	以第三方评估机构评估的市场价格。
3	主体结构层数为三层	以第三方评估机构评估的市场价格。
4	主体结构层数为四层及四层以上	以第三方评估机构评估的市场价格。
5	主体结构为租地建房、公房私叠的	以第三方评估机构评估的市场价格。

附件 3

非住宅建（构）筑物货币补偿标准

序号	类别	层高（H）	补偿金额（元/㎡）
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/m³）
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