

揭阳市榕城区进贤步行街房屋征收补偿方案

一、征收补偿依据

为保障被征收房屋所有权人（以下称被征收人）的合法权益，确保揭阳市榕城区进贤步行街房屋征收工作的顺利进行，根据《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》等有关规定，结合实际，特制定本方案。

二、房屋征收范围

东至东环城路，南至思贤路，西至学官，北至步行街第7栋，详见《揭阳市榕城区进贤步行街房屋征收范围图》（附件1）。

三、征收补偿方式

商铺征收实行两种补偿方式，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

其它不宜作产权调换的建（构）筑物，可以优先选择货币补偿或补助。

四、货币补偿办法

（一）商铺（房连地）的主体结构，以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），停产停业损失的一次性补偿（详见附件2）。

（二）非住宅（不含商铺），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（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、商铺产权调换办法

为保障被征收人的经营权益，榕城区人民政府将在榕华街道进贤社区进贤书城南侧建设产权调换商铺（毛坯房）以及提供建贤新邨安置商铺（毛坯房）与被征收人的商铺进行产权调换，商铺产权调换、增购、补助的标准按下列规定执行：

（一）商铺（房连地）的被征收人选择商铺产权调换的，只可以在征收人提供的产权调换商铺中进行产权调换，且仅能选择同类商铺进行产权调换，调换基数按有效契证建筑面积计，被征收商铺主体结构按 1:1 予以产权调换。

（二）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，按本方案的同类商铺产权调换标准的 90% 给予调换。超出所持有效契证面积的部分，按本方案的同类商铺产权调换标准的 90% 予以调换。

（三）被征收商铺经确认可调换建筑面积超过产权调换商铺建筑面积的，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。

（四）产权调换的商铺建筑面积超过被征收商铺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商铺的市场价格为准。

（五）产权调换商铺的选择，按签订《征收补偿协议书》的协议号先后顺序确定，先签订者优先选择商铺。选择商铺时，被征收人与被征收人另行签订《房屋征收产权调换协议书》并结清因商铺产权调换差异等产生的款项。

（六）被征收商铺的产权人与产权调换商铺拟登记产权人一致的，产权调换商铺的不动产权证建筑面积不超过被征收商铺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。

(七) 被征收人选择商铺产权调换，在过渡期限内应自行安排经营场所，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，补偿标准按被征收商铺的建筑面积计（详见附件 4）。

六、奖励和其他补偿（补助）

(一) 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。

(二) 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。

(三) 非住宅（商铺除外）停产停业损失的补偿按建筑面积计，给予 50 元/m² 的一次性补偿。

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

以上奖励和其他补偿详见附件 5。

七、其它规定

(一) 被征收商铺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)需要砍伐、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)特殊建(构)筑物等特殊情形,由征收人与被征收人在法律规定许可范围内协商解决。

(五)征收补偿期限:自政府征收决定公告发布之日起45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。

(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）不能达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不能达成补偿协议，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. 揭阳市榕城区进贤步行街房屋征收范围图
 2. 商铺（货币补偿）停产停业损失的一次性补偿标准
 3. 非住宅建（构）筑物货币补偿标准
 4. 商铺（产权调换）每月临时安置（停产停业损失）补偿标准
 5. 奖励和其他补助标准

揭阳市榕城区进贤步行街房屋征收范围图



图 例

 揭阳市榕城区进贤步行街

附件 2

商铺（货币补偿）停产停业损失的一次性补偿标准

序号	位置	层次	停产停业损失的一次性补偿 (元/m ²)	备注
1	第一栋	一、二层	2000	征收人与被征收人出现较大争议，无法达成一致的，由征收人与被征收人参照有关规定，按公平补偿原则合理补偿。
2	思贤路外侧	首层	2000	
3	东环城外侧	首层	2000	
4	第二、三栋北面	首层	1000	
5	第五、六栋	首层	1000	
6	第二层	二层	600	
7	第三层	三层	600	
8	地下商场	负一层	600	

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/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

备注：1. 以上标准不含地价；

2. 征收人与被征收人出现较大争议，无法达成一致的，由征收人与被征收人参照有关规定，按公平补偿原则合理补偿。

附件 4

商铺（产权调换）每月临时安置 （停产停业损失）补偿标准

序号	位置	层次	标准（元/m ² /月）	备注
1	第一栋	一、二层	100	征收人与被征收人出现较大争议，无法达成一致的，由征收人与被征收人参照有关规定，按公平补偿原则合理补偿。
2	思贤路外侧	首层	100	
3	东环城外侧	首层	100	
4	第二、三栋北面	首层	70	
5	第五、六栋	首层	70	
6	第二层	二层	70	
7	第三层	三层	70	

附件 5

奖励和其他补助标准

序号	项目	补偿金额（一次性）	备注
1	搬迁补偿	按被征收房屋建筑面积计,原则上给予 20 元/m ² 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/m ² 一次性补偿。	征收人与被征收人出现较大争议,无法达成一致的,由征收人与被征收人参照有关规定,按公平补偿原则合理补偿。
2	水电补助费	按被征收房屋建筑面积计,给予 30 元/m ² 一次性补助。	
3	非住宅(商铺除外)停产停业损失的补偿	被征收房屋建筑面积计,给予 50 元/m ² 一次性补助。	
4	奖励	被征收人配合政府工作,主动签订《征收补偿协议书》的,由征收单位按征收补偿评估总额的 3% 给予奖励,最高不超过 3000 元。	