

公 告

潮湘府告〔2021〕10号

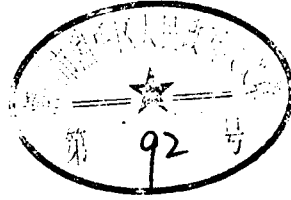
《韩江东岸旧城区改造项目南片区二期（C区）国有土地上房屋征收补偿方案》已经市政府2021年度第3次常务会议研究原则同意，现予以公告。



市住房和城乡建设局、湘桥区政府：

潮建〔2021〕7号文悉。经市政府2021年度第3次常务会议研究，原则同意你们联合上报的《韩江东岸旧城区改造项目南片区二期（C区）国有土地上房屋征收补偿方案》，具体由你们依法组织实施。

潮州市人民政府办公室
2021年2月3日
办公室



潮州市住房和城乡建设局 文件 潮州市湘桥区人民政府

潮建〔2021〕7号

签发人：邱焕华

关于要求审定《韩江东岸旧城区改造项目 南片区二期（C区）国有土地上 房屋征收补偿方案》的请示

潮州市人民政府：

2014年10月17日市政府经研究，同意启动韩江东岸旧城区改造项目国有土地上房屋征收工作，市住房和城乡建设局、湘

桥区人民政府高度重视，改造项目正依法依规分期组织实施中。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）和《潮州市城区国有土地上房屋征收与补偿办法》（潮府规〔2018〕19号）的规定，市住房和城乡建设局委托潮州市湘桥区韩江东岸旧城区改造建设工作领导小组办公室（以下称东岸办）具体负责该项目房屋征收补偿实施工作。至目前，东岸办组织并已完成韩江东岸旧城区改造项目南片区二期（C区）国有土地上房屋调查、社会稳定风险评估、《韩江东岸旧城区改造项目南片区二期（C区）国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》征求意见等工作。

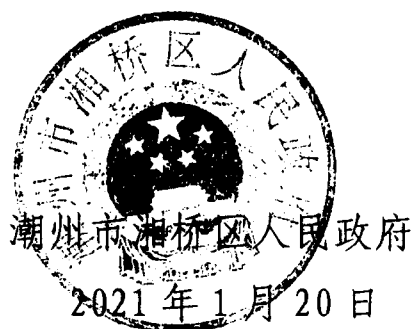
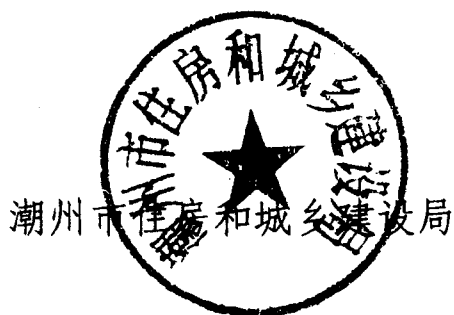
根据东岸办初步调查和湘桥区人民政府对项目社会稳定风险评估审查意见，该项目征收建筑物538处（其中住宅496处、工厂42处），总建筑面积约13万平方米，占地面积约12.3万平方米；征收风险程度为低风险。因此，潮州市住建局根据《韩江东岸旧城区改造项目南片区二期（C区）国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》征求意见情况，对征收补偿方案予以完善后，拟定了《韩江东岸旧城区改造项目南片区二期（C区）国有土地上房屋征收补偿方案》，送市司法局完成了合法性审查。

为贯彻落实习总书记视察广东重要讲话精神，加快把潮州建设得更加美丽步伐，现将《韩江东岸旧城区改造项目南片区二期（C区）国有土地上房屋征收补偿方案》予以上报，根据潮府规〔2018〕19号第九条的规定，恳请市政府常务会审定。审定

后，由湘桥区人民政府予以公告。

特此请示，恳请批复。

- 附件：1. 《韩江东岸旧城区改造项目南片区二期（C区）国有土地上房屋征收补偿方案》
2. 征收补偿方案起草与征求意见的情况说明
3. 市司法局对征收补偿方案合法性审查意见
4. 湘桥区人民政府对项目风险评估报告审查意见
5. 潮州市人民政府《关于征收桥东东岸片区旧城改造国有土地上房屋的请示》的批复



（联系人：林李全 电话：13539388950）

公开方式：依申请公开

潮州市住房和城乡建设局办公室

2021年1月20日印发

校对人：林李全

（共印12份）

韩江东岸旧城区改造项目南片区二期（C区） 国有土地上房屋征收补偿方案 （报批稿）

为加快韩江东岸旧城区改造项目南片区二期（C区）建设进度，实施我市城区东扩战略，根据《中华人民共和国土地管理法》、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《潮州市城区国有土地上房屋征收与补偿办法》（潮府规[2018]19号）及《潮州市湘桥区人民政府关于韩江东岸片区实施旧城改造有关事项的通告》（潮湘府告[2020]32号）等有关规定，按照合理合法、公平公正、互利双赢、依法征收的原则，结合本改造片区的实际情况，制定本征收补偿方案。

一、征收单位

征收部门：潮州市住房和城乡建设局

征收实施单位：潮州市湘桥区韩江东岸旧城区改造建设工作领导小组办公室

二、征收范围及面积

征收范围为潮州市韩江东岸旧城区改造项目南片区二期（C区）国有土地上房屋，涉及国有土地面积约185亩。

具体征收范围及面积以南片区二期（C区）规划图为准。

三、征收内容

征收包括机关事业单位用房、企业厂房、居民自建房、商品房、房改房、公房等国有土地上的房屋及地上附着物、构筑物。

项目用地范围内涉及的交通、供电、供水、供气、通讯、有线电

视等设施，由各相关部门根据需要自行迁移或注销，所需费用由所属业主单位负担。

四、征收补偿方式和标准

(一) 征收补偿原则：依法依规、公平公正、分类实施、科学高效。

(二) 征收补偿方式：对征收涉及的合法房屋，被征收人可选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

1、前置流程

(1) 调查登记。房屋征收实施单位组织对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。如被征收人不予配合的，根据房屋产权档案进行登记。调查结果向被征收人公布。被征收人对调查结果有异议的，应当自调查结果公布之日起10个工作日内向房屋征收实施单位提出。房屋征收实施单位应当自收到异议之日起10个工作日内予以核实，并书面答复被征收人。

(2) 确认补偿面积。按被征收人持有的有效契证（合法的《不动产登记证》、《房屋所有权证》、《房地产权证》等证件）所载明数据予以认定；被征收人未能提供有效契证的，面积由有资质的测绘机构测量计算，权属及用途由房屋征收实施单位会同房屋所在地居（村）委会及被征收方共同认定。经自然资源、城市管理和综合执法部门认定为未超过批准期限的临时建筑，按照建造成本价给予补偿；经自然资源、城市管理和综合执法部门认定为违法建筑或超过批准期限的临

时建筑，不予补偿。

(3) 评估房屋价值。对被征收房屋价值（含国有土地使用权）的补偿，不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋（含国有土地使用权）的价值，根据《国有土地上房屋征收评估办法》（住建部建房[2011]77号）规定，由具有相应资质的房地产价格评估机构进行评估确定并出具评估报告。对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

2、货币补偿

有下列情形之一的，以不低于评估价值的价格进行补偿。

- (1) 被征收人选择货币补偿；
- (2) 非住宅类房屋（包括厂房、工场、商业场所、办公场所、仓库等）；
- (3) 住宅类房屋产权不明或者产权人下落不明（合法代管人明示产权调换的除外）；
- (4) 产权共有人对选择补偿方式不能达成一致意见；
- (5) 产权调换面积未能达到调换房最小户型面积且无法增购；
- (6) 杂物间（停车间）等其他不宜作为产权调换的建筑物。

3、房屋产权调换

被征收人选择房屋产权调换，由房屋征收实施单位提供改建地段、桥东金马大道的四季园住宅区、市区北站二路的金碧尚都住宅区的部

分房源进行产权调换。

(1) 确认调换意向。由被征收人与房屋征收实施单位签订《房屋调换协议书》，确认申请房屋调换意向。

(2) 选定调换房源。由被征收人在房屋征收实施单位提供的房源清单中挑选适宜房源，选房顺序按签订《房屋调换协议书》的先后顺序确定。

(3) 实施调换。房屋征收实施单位根据评估机构出具的评估结果，与被征收人计算、结清被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价，实现房屋调换。

五、搬迁费和临时安置费及停产、停业损失补偿

征收实施单位负责审核并向被征收人支付搬迁费、临时安置费、停产、停业损失补偿。

(一) 搬迁费标准：住宅和商业用房：15 元/m²，生产用房：18 元/m²，办公用房：9 元/m²，仓储用房 8 元/m²；按建筑面积计，一次性支付，不足 1500 元的按照 1500 元计算。

(二) 临时安置费：①选择房屋产权调换的，产权调换房屋建成交付前，被征收人自行解决周转房过渡的，过渡期限内，按建筑面积 9 元/m²/月的标准确定，月不足 800 元的按 800 元计。过渡期限自被征收人实际搬迁之日起计算，期限一般不超 18 个月。18 个月内无法交付调换房屋的，应继续支付临时安置补助费。已提供周转房的，不再向被征收人支付临时安置费。②被征收人选择货币补偿的，一次性支付 6 个月的临时安置费。

(三) 停产、停业损失补偿：对因征收非住宅房屋造成停产、停业损失的补偿，根据所在房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。房屋被征收前的效益以房屋征收决定作出前1年内实际月平均税后利润为准，不能提供纳税情况等证明或者无法核算税后利润的，按上年度本地区同行业平均税后利润额或者同类房屋市场租金计算。停产停业期限按6个月计算。

六、补偿协议的签订期限及搬迁期限

本《国有土地上房屋征收补偿方案》公布之日起二个月内签订补偿协议，补偿协议签订后一个月内完成搬迁。

对在上述期限内签订房屋征收与补偿协议的，征收实施单位按照下列标准给予奖励：（一）在方案公布之日起一个月内签订房屋征收补偿安置协议书的，按150元/m²奖励；在方案公布之日起一个月后两个月内签订的，按100元/m²奖励；在确定期限以后签订的，不予奖励。（二）补偿协议签订后一个月内完成搬迁交付拆除的，按50元/m²奖励。

七、其他事宜

（一）征收补偿费用由征收实施单位负责落实。

（二）房屋产权调换所产生的购置费用、税费、水电、物业等配套费用由房屋所有者承担。

（三）因租赁、抵押或产权继承、分割等引发争议的，由当事人按相关法律规定自行解决。必要情况下，房屋征收实施单位可通过法定程序进行保全。

(四)房屋征收实施单位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、下落不明的，申请公证部门证据保全，由湘桥区人民政府根据市人民政府的授权依法作出补偿决定，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。

(五)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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由湘桥区人民政府根据市人民政府的授权依法申请人民法院强制执行。

(六)本方案只适用于潮州市湘桥区韩江东岸旧城区改造项目南片区二期（C区）范围内国有土地上房屋征收补偿。未尽事宜，由潮州市湘桥区韩江东岸旧城区改造建设工作领导小组办公室负责解释，并依照有关法律法规处理。

(七)本改造项目南片区集体土地上房屋征收按潮州市人民政府潮府规[2018]20号文和“三旧”改造相关政策执行。