

韶关市浈江区人民政府文件

韶浈府〔2024〕54号

韶关市浈江区人民政府关于印发《北江航道扩能 升级上延工程项目（浈江段）国有土地上 房屋征收补偿方案》的通知

车站街道办事处、风采街道办事处，区府直属有关单位：

《北江航道扩能升级上延工程项目（浈江段）国有土地上房屋征收安置方案》已经区政府同意，现印发给你们，请遵照执行。执行过程中遇到问题，请径向区土地和房屋征收事务中心反映（联系电话：0751-8899676）。

韶关市浈江区人民政府

2024年11月4日

北江航道扩能升级上延工程项目（浈江段）国有土地上房屋征收补偿方案

为做好公共利益项目建设有关工作，根据市政府工作部署，由我区负责征收北江航道扩能升级上延工程项目（浈江段）红线内的国有土地上房屋和附属物。现根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《国有土地上房屋征收评估办法》《广东省住房和城乡建设厅关于实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉有关具体问题的通知》《韶关市浈江区、武江区国有土地上房屋征收与补偿实施办法（暂行）》等有关文件规定，制定本房屋征收补偿方案。

一、房屋征收范围

韶关市浈江区西河桥段桥头两侧、武江桥段桥头两侧、北江桥段桥头一侧，属北江航道扩能升级上延工程项目（浈江段）范围内的国有土地上房屋及附属物，具体征收范围以规划部门出具的规划红线范围为准。

二、房屋征收部门和实施单位

房屋征收部门为韶关市浈江区土地和房屋征收事务中心；西河桥段及武江桥段的房屋征收实施单位为韶关市浈江区风采街道办事处，北江桥段的房屋征收实施单位为韶关市浈江区车站街

道办事处。

三、房屋被征收人

征收范围内被征收房屋所有权人及其附属设施的使用权人。

四、房屋类型和面积的确定

(一) 被征收房屋应补偿面积的确定

1. 被征收房屋应补偿面积根据不动产登记证记载面积确认。

2. 没有办理不动产登记证的房屋，同时在房屋征收范围公布后，对征收范围内实施新建、扩建、改建的房屋或改变房屋用途等不当行为部分，不予补偿安置；对违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿安置。

(二) 被征收房屋商业(或者非住宅)的确定

被征收房屋不动产登记证或所有权证记载房屋使用性质为商业(或者非住宅)的，或经城乡规划部门批准使用性质为商业(或者非住宅)的，房屋的使用性质确定为商业(或非住宅用房)。

(三) 事实经营性用房的确定

按照前款规定确定产权性质为住宅，但已依法取得营业执照的经营性用房，在征收决定发布前取得营业执照1年以上(含1年)，并连续经营至征收决定发布之日前的，房屋的使用性质确定为事实经营性用房。同时，被征收人应当就取得营业执照和连续经营的事实承担举证责任，举证确有困难的由征收部门组织人员现场核实认定。事实经营面积原则上按房屋首层实际经营面积

为准（二层以上不认定为事实经营性用房），但经营面积计算不得超过房屋纵深 12 米。

五、房屋征收方式和计算方式

本方案补偿方式为货币补偿安置，具体如下：

（一）补偿标准。**住宅使用房屋**（私宅独栋房屋），已办理不动产登记证或房地产权证，按 4860 元/平方米的价格结算给予补偿。**商业（非住宅）房屋**按评估机构的评估价格结算。**事实经营性用房**按住宅房屋的单价给予结算补偿。

（二）货币补偿的住宅房屋补偿面积确定。**平房**按套内建筑面积 1：1.3 比例确定应补偿面积；**两层以上（含两层）住宅房屋**按套内建筑面积 1：1.2 比例确定应补偿面积。**商业（非住宅）用房**面积，按建筑面积 1：1 比例确定应补偿面积。

（三）如对补偿单价有异议，由被征收人选择有资质的房地产评估机构评估确定被征收房屋的补偿金额。

六、其他补偿标准

（一）天井、庭院、花园、门楼、围墙、水塔、水井、烟囱、简易建筑或者其他附属建筑物、构筑物。通过评估确定其市场价值，给予货币补偿。

（二）房屋的装修补偿。被征收房屋的装修原则上按照不超过 500 元/m²的标准给予补偿，被征收人对征收标准有异议的，按评估价给予补偿。

（三）搬迁费标准。住宅的搬迁费由征收部门一次性按 3 人/户发放 500 元搬迁费，家庭人口每增加 1 人的增加 100 元，二次搬迁的增发一次搬迁费。商业（或非住宅）和事实经营性用房的搬迁补助费由评估机构确定。

（四）相关设施、设备搬迁和迁移费用。房屋使用人原安装的电话迁移费 100 元/号，数字电视迁移费 200 元/户，宽带互联网网线迁移 100 元/户，空调迁移费用 200 元/台。在征收时由房屋使用人自行办理迁移手续，房屋征收部门在签订补偿协议后一次性支付迁移费用。

（五）商业（或非住宅）的停产停业损失补偿。按评估机构的评估价格结算。

（六）临时过渡周转房。由被征收人自行解决，住宅临时安置费补偿标准为 15 元/平方/月。

（七）房屋征收部门在签订补偿协议后一次性给予被征收人 6 个月的临时安置补助费或停产停业损失补偿金。

七、提前签约的奖励办法与标准

（一）提前签约奖励办法

1. 提前签约期限（正式方案公布之日起 30 日内）自 2024 年 11 月 4 日起至 2024 年 12 月 4 日止。

2. 在房屋征收补偿方案规定的提前签约期限内签约并如约搬迁完毕的，在办理相关手续后即由房屋征收部门按实际补偿面

积计 300 元/平方米给予提前签约奖励。

(二) 凡在补偿方案规定的提前签约期限后签订房屋征收协议，或不按房屋征收协议约定期限搬迁的，取消提前签约奖励。

八、其他事项

(一) 被征收人应当在签订征收补偿协议领取补偿款的同时，向房屋征收部门交回被征收房屋的国有土地使用权证、不动产权证书、房地产权证、房屋所有权证，由房屋征收部门办理注销手续。

(二) 被征收人货币补偿的货币补偿款，房屋征收部门在被征收人搬迁前一次性支付。

(三) 实施货币补偿的，区房屋征收部门根据被征收房屋价值为依据计算被征收人另行购房所需缴纳的契税，并按有关规定执行。

(四) 征收补偿协议订立后，双方产生争议的，可向被征收不动产所在地有管辖权的人民法院寻求司法救济。

九、在本房屋征收补偿方案确定的签约期限内无法达成征收补偿协议的处理办法

(一) 补偿协议签订期限为正式补偿方案公布之日起 40 日内，即自 2024 年 11 月 4 日起至 2024 年 12 月 14 日止。

(二) 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不能达成征收补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确

或者下落不明、产权纠纷尚未解决的，由区房屋征收部门报请韶关市浈江区人民政府作出补偿决定。华侨及港、澳、台同胞的房屋，所有权人或者其委托的代理人在规定签约期限内不能前来办理安置补偿手续的，比照前款规定执行。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法在 60 日内向韶关市人民政府申请行政复议，也可以在 6 个月内依法提起行政诉讼。

（三）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，由韶关市浈江区人民政府依法申请人民法院强制执行。

十、本方案未尽事宜，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（第 590 号令）和《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）执行。

十一、本方案自公布之日起执行。