

仁化县人民政府办公室

仁府办发函〔2025〕41号

仁化县人民政府办公室关于印发仁化县老旧小区改造项目房屋征收与补偿方案的通知

丹霞街道办事处，县各有关单位：

《仁化县老旧小区改造项目房屋征收与补偿方案》业经县政府第91次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向县住建局反映。

仁化县人民政府办公室

2025年10月7日

仁化县老旧小区改造项目房屋征收与补偿方案

为加快我县城市更新建设，进一步促进社会经济高质量发展，着力改善居民居住环境，县政府决定对县城老城区进行全面改造提升。因项目建设，需对老城区改造范围的房屋实施征收，拆除重建。根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《仁化县人民政府关于县城规划区的房屋征收选择货币补偿安置工作意见的通知》（仁府[2018]19号）及有关法律、法规的规定，结合本县实际，制定本方案。

一、征收人：仁化县人民政府

二、房屋征收部门：仁化县房屋征收管理中心

负责委托房屋征收实施单位开展房屋征收工作，拟定房屋征收与补偿方案，起草房屋征收与补偿协议书；组织开展对拟征收房屋的面积测绘、价值评估以及社会稳定风险评估；监督和指导房屋征收实施单位的房屋征收工作；对与被征收人签订的补偿协议中的补偿项目、补偿标准进行审核。

三、征收实施单位：仁化县丹霞街道办事处

负责实施房屋征收与补偿的具体工作，具体包括：对拟征收房屋进行调查、登记，宣传和解释房屋征收与补偿的政策；委托开展拟征收房屋的面积测绘、价值评估、社会稳定风险评估；与被征收人协商征收补偿、落实房屋征收补偿合同约定的补偿和安置等具体事项。

四、征收范围：老城片区（具体以规划红线图为准）。

五、征收补偿方式：由被征收人自愿选择货币补偿或产权调

换的方式补偿。

六、征收补偿面积的确定

委托有资质的测绘公司重新测量被征收房屋（包括商铺、经营性用房）的面积。签订征收补偿协议时，以“就高不就低”的原则确定被征收房屋面积，即如测量的面积小于房产证登记面积，则以现有的房产证登记的面积计算补偿；如测量的面积大于房产证记载面积，则以测量的面积计算补偿。

七、选择货币补偿的补偿标准

（一）住宅

1. 房屋价值补偿（不含装修）：根据房屋结构性质和建筑面积，按本方案印发前当年老城区周边新建的普通电梯房（1-7层）的市场销售均价给予以下相应的补偿：

（1）权属清晰（有房产证或有其他合法有效权属证明）的：

属混凝土框架结构的房屋，每平方米按 4068 元计算；

属混凝土砖混结构的房屋，每平方米按 4068 元的 95%（3864.60 元）计算；

属砖木结构的房屋，每平方米按 4068 元的 88%（3579.84 元）计算。

（2）房屋无土地使用权证也无房产证或有土地使用权证无房产证的，在本方案印发前未被政府有关部门认定为违章建筑，经调查、公示、确权，确定产权无争议的：

属混凝土框架结构的房屋，每平方米按 4068 元的 70%（2847.60 元）计算；

属混凝土砖混结构的房屋，每平方米按 3864.60 元的 70%

(2705.22 元) 计算;

属砖木结构的房屋,每平方米按 3579.84 元的 70%(2505.88 元) 计算。

2. 有土地使用权的国有或集体土地(空地), 按评估价值给予补偿(其中集体土地须经村小组和村委会同意才能补偿给个人); 院墙内无土地使用权证、无权属争议的空地, 按评估价值的 70%给予补偿。

3. 如被征收房屋性质属房改房或单位集资房, 与被征收房屋关联的无土地使用权的空地不作任何补偿; 属个人出资建造的地上附着物按评估价值给予补偿。

4. 一次性补助搬迁费(含有线电视、通信网络及燃气等迁移费): 补助搬迁费 2000 元或根据被征收房屋的建筑面积, 按每平方米 30 元的标准计算, 但最高不超过 5000 元, 由被征收人自愿选择其中一个补助标准计算搬迁费。

层高低于 2.2 米的隔层(阁楼)和主房外的杂物房(下称“杂物房”) 不纳入搬迁补助费面积计算。

无人居住和没有存放(包括少量存放)有价值物品的闲置房屋, 不予补偿搬迁费。

5. 过渡期房屋租金补助: 根据被征收房屋建筑面积, 按每平方米每月补助 8 元的标准计算(若被征收房屋面积不足 100 平方米的, 按 100 平方米计算); 一次性补助 6 个月过渡期房屋租金。杂物房和层高低于 2.2 米的隔层(阁楼), 不纳入过渡期房租补助面积计算。

6. 被征收房屋的装修、构筑物、建筑物、杂物房均按评估价

值（不折旧）给予补偿。

7. 空调拆装补助费，每台（不分大小）一次性补助 300 元；
太阳能拆装补助费，每台（不分大小）一次性补助 600 元。

（二）商铺（包括经营性用房）

商铺（经营性用房）的确认：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），并连续经营至征收补偿方案印发前的，房屋的使用性质确定为事实经营性用房；但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，举证确有困难的由丹霞街道办事处组织人员现场核实认定，事实经营面积原则上按实际经营面积核定，但不得超过房屋纵深 12 米。

1. 商铺（经营性用房）的价值补偿：按评估价予以补偿。
超出房屋纵深 12 米外的面积，按普通房屋的性质根据评估价予以补偿。

2. 停业损失费（包括搬迁费）：参照周边的商铺市场租金标准计算，协商确定，一次性补助 6 个月停产停业损失费。如协商不能确定，则通过委托评估公司进行评估，以评估价值为依据进行补偿。

3. 装修补偿：按评估价值（不折旧）给予补偿。

4. 搬迁费、空调、太阳能拆装补助费：按前款标准予以补偿。

八、选择产权调换的补偿标准

（一）住宅

1. 征收人在老城片区改造范围新建电梯楼房提供给被征收人选择，按套内面积 1:1 调换安置房。

被征收房屋无产权证的，每户用于调换安置房的房屋面积不超过 360 平方米；超过 360 平方米的房屋面积，只按评估公司评估的建筑成本价（重置价）作货币补偿。

安置房的楼层、户型和面积等，按照先签合同优先选择的原则，每 10 天为一个签约周期，采取抽签方式确定户型和楼层。

层高低于 2.2 米的隔层（阁楼）不计算用于调换产权的面积，只按评估价值予以货币补偿。

2. 选择的安置房面积超出被征收房屋面积的：超出被征收房屋面积 10 平方内（含 10 平方）的面积，按建筑成本价 1500 元每平方米计算，补交房款给征收人；超出被征收房屋面积 10 平方以上的面积，按本方案印发前当年老城区周边新建的普通电梯房（1-7 层）的市场销售均价 4068 元每平方米计算，补交房款给征收人。

如选择调换产权的安置房面积小于被征收房屋面积，不足的面积，征收人根据被征收房屋的评估价计算，补偿房款给被征收人。

3. 如被征收人选择的安置房楼层在地面起 9 层以上（含第 9 层）至次顶层（含次顶层）的楼房，须按每层每平方米 10 元计算（根据楼层递增）补交层高房款给征收人。

4. 安置房的建筑标准按老城区新建商品房规划设计的标准，经竣工验收备案即为达到商品房销售交付标准（不含装修）。

5. 办理安置房不动产权证的税、费由征收人承担。但以无证的被征收房屋调换安置房的，办理安置房的不动产权证时，按政策规定需个人缴交的税、费均由被征收人承担。

6. 被征收房屋的装修、构筑物、建筑物、杂物房、空地、搬迁费补助、空调和太阳能拆装补助费均按本方案第七条货币补偿的相关标准补偿。

7. 过渡期房屋租金补助标准：根据被征收房屋建筑面积，按每平方每月补助 8 元的标准计算（若被征收房屋面积不足 100 平方米的，按 100 平方米计算），从被征收人将被征收房屋移交给征收人当月起，补助至安置房交付给被征收人当月另加 6 个月止。

杂物房和层高低于 2.2 米的隔层（阁楼），不纳入过渡期房租补助面积计算。

（二）商铺（包括经营性用房）

1. 征收人在老城片区改造范围新建商铺提供给被征收人选择，按建筑面积 1:1 调换商铺并按照先签合同优先选择的原则，每 10 天为一个签约周期，采取抽签方式确定安置商铺的位置和面积等。

商铺的隔层不计算用于调换产权的面积。

2. 选择的商铺，面积超出被征收商铺面积的：超出被征收商铺面积 5 平方内（含 5 平方）的面积，按建筑成本价计算，补交房款给征收人；超出被征收商铺面积 5 平方以上的面积，按老城区改造项目商品房（商铺）销售备案价补交房款给征收人。

如选择产权调换的商铺面积小于被征收商铺面积，不足的面积，征收人根据被征收商铺的评估价计算，补偿房款给被征收人。

3. 被征收的商铺，纵深 12 米内（含 12 米）的面积只可用于调换商铺面积；超出纵深 12 米外的面积，只按评估价值予以货

币补偿。

4. 安置商铺的建筑标准按老城区新建商品房（商铺）规划设计标准，经竣工验收备案即为达到商品房销售交付标准（不含装修）。

5. 被征收商铺的装修、构筑物、建筑物、杂物房、空调和太阳能拆装补助费均按本方案第七条货币补偿的相关标准补偿。

6. 办理商铺不动产权证的税、费由征收人承担。但以无产权证的被征收商铺调换安置商铺的，办理商铺的不动产权证时，按政策规定需个人缴交的税、费均由被征收人承担。

九、征收属公共资产的公租房、单位产权房

（一）属于县房管所管理和出租的公产房，由征收人在项目改造范围内新建租赁性安置房提供给现承租人租住，或由县房管所安排到其他公租房租住。搬迁、解除现租赁合同和续租安置，具体由县房管所负责与现承租人协商和协助住户与新建的租赁性安置房业主签订租赁合同。

（二）租住属单位产权房屋的，由产权单位负责与承租人解除租赁合同；如有租赁上述新建的租赁性安置房需求，由产权单位协助住户与新建的租赁性安置房业主签订租赁合同。

（三）租住在县房管所管理的公租房租户和租住在单位产权房屋的租户，搬迁费按本方案第七条第（一）款相关标准执行。

（四）单位产权的土地、房屋，由产权单位与县公共资产管理中心根据公共资产管理的有关规定处置后再向产权人实施征收补偿。

十、奖励办法

（一）被征收人在收到征收实施单位书面签约通知之日起15天内（含15天）签订征收补偿协议书并在协议书约定的搬迁时间内搬迁、移交被征收房屋的，予以6000元奖励。

（二）被征收人在收到征收实施单位书面签约通知之日起16天以上30天内（含30天）签订征收补偿协议书并在协议书约定的搬迁时间内搬迁、移交被征收房屋的，予以3000元奖励。

（三）被征收人在收到征收实施单位书面签约通知之日起30天以上签订征收补偿协议书的，不予奖励。

十一、其它规定

（一）被征收人必须确保被征收房屋权属合法有效，无被查封冻结、无抵押，无权属争议。

（二）违章建筑一律不作补偿。

（三）签订房屋征收补偿协议后，由被征收人自行到不动产登记部门办理房屋产权证注销手续。被征收房屋属房改房或集资房性质的，须按房改房或集资房相关政策办理产权证注销手续，需缴交的房屋增值部分原单位份额价款和（或）土地出让金由被征收人承担。

如被征收人不缴交相应款项：选择安置房的，安置房的不动产权证则按被征收房屋原性质办理；选择货币补偿的，在补偿款中扣除相应的款项。

（四）选择产权调换的，安置房的房屋维修基金由被征收人缴交。

（五）被征收房屋的水、电、通信网络、有线电视、管道燃气等由被征收人自行到有关部门报停或销户。

（六）房屋征收补偿协议签字生效后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可依法向人民法院提起诉讼。

（七）征收补偿协议签约期限：自本方案实施之日起或收到征收实施单位通知之日起 60 天内签订征收补偿协议。补偿协议内容包括：补偿形式、补偿项目、补偿金额、支付期限、违约责任以及当事人认为需要订立的其他条款。

（八）征收人与被征收人在本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，由房屋征收实施单位对拟被征收房屋作勘查记录(勘查记录的范围包括房屋的坐落位置、朝向、建筑面积、建筑结构、新旧程度、房屋性质等，同时应拍照、摄像)。在调查登记后，应将特定房屋属于所有权不明状态的情况报告县人民政府，依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的有关规定根据征收补偿方案作出补偿决定，征收实施单位在仁化县人民政府官网、县电视台、微信公众号、报纸及在房屋征收范围内予以公告，公告期不少于三十日。公告结束后实施预征收。

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。

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，由县人民政府依法向人民法院申请强制执行。

十二、本方案由仁化县房屋征收管理中心负责解释。

十三、本方案自印发之日起施行。