

广东省揭阳活力古城改造提升工程项目 (思贤中学片区)房屋征收补偿方案

一、征收补偿依据

为落实《区政府工作会议纪要》（〔2024〕29号）精神，推动活力古城保护建设和活化利用，确保活力古城改造提升工程建设顺利进行，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》、《房地产估价规范》、《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

涉及中山街道店马社区，详见《广东省揭阳活力古城改造提升工程项目（思贤中学片区）房屋征收范围图（附件）》。

三、征收补偿方式

本次征收实行货币补偿方式。

四、货币补偿标准

本项目货币补偿标准按照《揭阳市榕城区房屋征收货币补偿标准》执行，其中：

(一) 住宅建(构)筑物补偿标准(按建筑面积计, 不含地价):

序号	类别	层高(H)	补偿金额(元/m ²)
1	钢筋混凝土框架结构	4.5米以上	1800-2000
		4.5米以下	1700-1800
2	砖混结构	4.5米以上	1700-1800
		4.5米以下	1600-1700
3	砖木结构	4.5米以上	1600-1700
		4.5米以下	1500-1600
4	砖墙铁屋顶结构	4.5米以上	600-700
		4.5米以下	400-500
5	简易结构	4.5米以上	300-400
		4.5米以下	200-300

(二) 非住宅(指厂房、工棚、办公室、车场、娱乐场所等)的建(构)筑物货币补偿标准如下(以建筑面积计, 不含地价):

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

(三)收回国有土地使用权的货币补偿,按所持有效契证面积计、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

关规定执行,对已批已建的商业、非住宅用地按基准地价上浮20%计补,即商业按3960元/m²、工业用地按1020元/m²、公共服务用地按828元/m²补偿;对已批已建的住宅用地以第三方评估机构评估的市场价值给予补偿;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值给予补偿;思贤中学前原新华书店旧址的土地按《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)文件规定“收回土地可按经核定的土地成本(包括原取得土地成本和投入成本)加同期人民银行贷款基准利率上浮10%以内分段利息”给予补偿;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、奖励和其他补偿(补助)

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。搬迁补助费按被征收房屋建筑面积计,给予20元/m²一次性补助;但涉及大中型机械设备(含机械设备基础),按被征收房屋建筑面积计,给予35元/m²一次性补助。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。住宅临时生活补助、非住宅停产停业补助按被征收房屋建筑面积给予50元/m²的一次

性补助。

六、其它规定

被征收房屋的室内装修和附属物由有资质的评估机构评估后给予适当货币补偿。

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，但可给予适当货币补偿。

征收范围内的青苗补偿参照《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）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》的规定执行。

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，但最高不超过 3000 元。

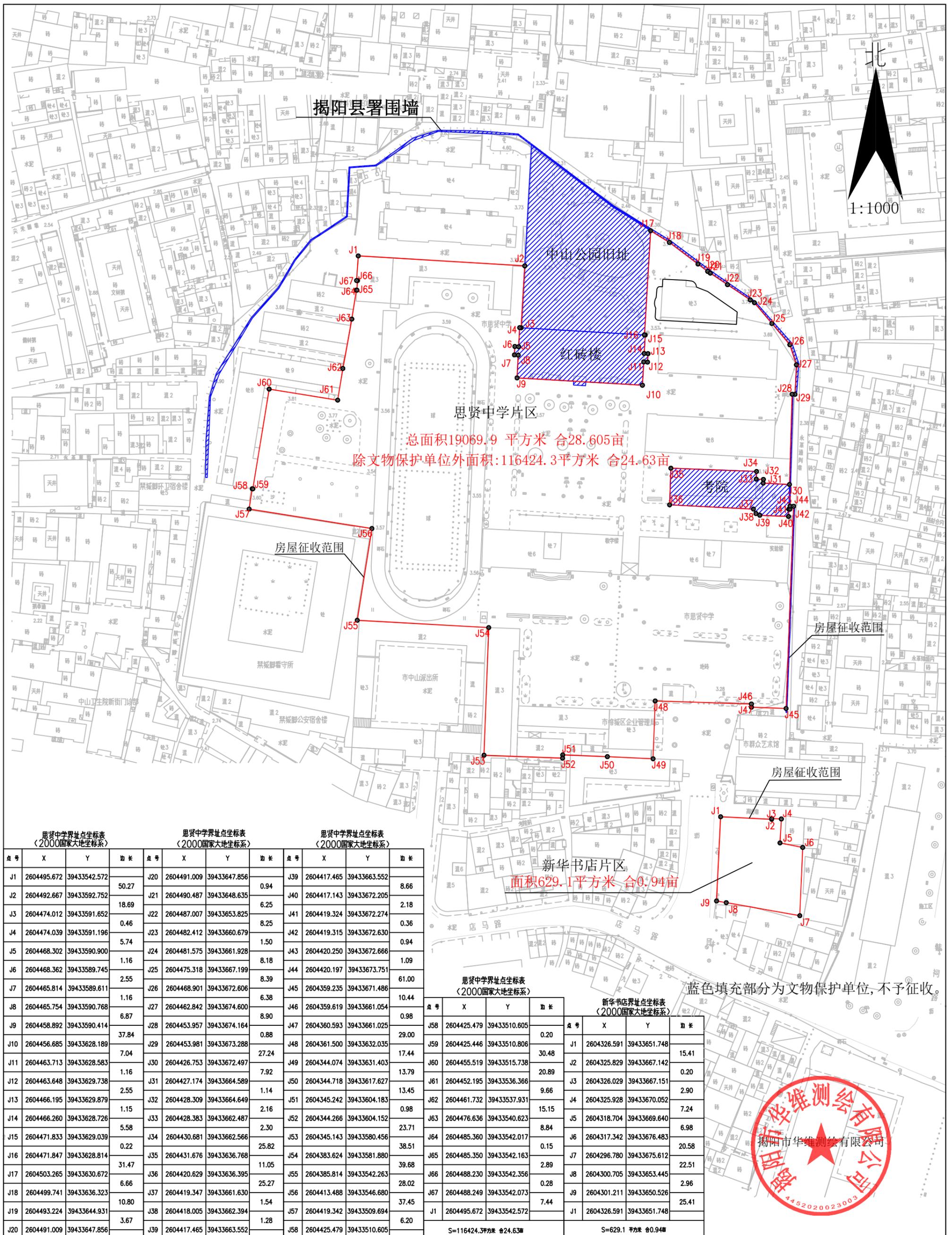
征收补偿期限：自政府征收决定公告发布之日起 30 天内，征收范围内的房屋所有权人（或经授权的使用人或管理人）应持相关权属证明和身份证明材料，按被征收房屋所在地中山街道与征收人签订征收补偿协议并办理相关手续。

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。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，由征收人与被征收人依照相关法律法规协商解决。

附件：广东省揭阳活力古城改造提升工程项目（思贤中学片区）房屋征收范围图

广东省揭阳活力古城改造提升工程项目(思贤中学片区)房屋征收范围图



思贤中学界址点坐标表 (2000国家大地坐标系)				思贤中学界址点坐标表 (2000国家大地坐标系)				思贤中学界址点坐标表 (2000国家大地坐标系)			
点号	X	Y	边长	点号	X	Y	边长	点号	X	Y	边长
J1	2604495.672	39433542.572		J20	2604491.009	39433647.856	0.94	J39	2604417.465	39433663.552	8.66
J2	2604492.667	39433592.752	50.27	J21	2604490.487	39433648.635	0.94	J40	2604417.143	39433672.205	2.18
J3	2604474.012	39433591.652	18.69	J22	2604487.007	39433653.825	6.25	J41	2604419.324	39433672.274	0.36
J4	2604474.039	39433591.196	0.46	J23	2604482.412	39433660.679	8.25	J42	2604419.315	39433672.630	0.94
J5	2604468.302	39433590.900	5.74	J24	2604481.575	39433661.928	1.50	J43	2604420.250	39433672.666	1.09
J6	2604468.362	39433589.745	1.16	J25	2604475.318	39433667.199	8.18	J44	2604420.197	39433673.751	1.09
J7	2604465.814	39433589.611	2.55	J26	2604468.901	39433672.606	8.39	J45	2604359.235	39433671.486	61.00
J8	2604465.754	39433590.768	1.16	J27	2604462.842	39433674.600	6.38	J46	2604359.619	39433661.054	10.44
J9	2604458.892	39433590.414	6.87	J28	2604453.957	39433674.164	8.90	J47	2604360.593	39433661.025	0.98
J10	2604456.685	39433628.189	37.84	J29	2604453.981	39433673.288	29.00	J48	2604361.500	39433632.035	17.44
J11	2604463.713	39433628.583	7.04	J30	2604426.753	39433672.497	17.44	J49	2604344.074	39433631.403	13.79
J12	2604463.648	39433629.738	1.16	J31	2604427.174	39433664.589	7.92	J50	2604344.718	39433617.627	13.45
J13	2604466.195	39433629.879	2.55	J32	2604428.309	39433664.649	1.14	J51	2604345.242	39433604.183	0.98
J14	2604466.260	39433628.726	1.15	J33	2604428.383	39433662.487	2.16	J52	2604344.266	39433604.152	23.71
J15	2604471.833	39433629.039	5.58	J34	2604430.681	39433662.566	2.30	J53	2604345.143	39433580.456	38.51
J16	2604471.847	39433628.814	0.22	J35	2604431.676	39433636.768	25.82	J54	2604383.624	39433581.880	39.68
J17	2604503.265	39433630.672	31.47	J36	2604420.629	39433636.395	11.05	J55	2604385.814	39433542.263	28.02
J18	2604499.741	39433636.323	6.66	J37	2604419.347	39433661.630	25.27	J56	2604413.488	39433546.680	28.02
J19	2604493.224	39433644.931	10.80	J38	2604418.005	39433662.394	1.54	J57	2604419.342	39433509.694	37.45
J20	2604491.009	39433647.856	3.67	J39	2604417.465	39433663.552	1.28	J58	2604425.479	39433510.605	6.20

思贤中学界址点坐标表 (2000国家大地坐标系)				新华书店界址点坐标表 (2000国家大地坐标系)			
点号	X	Y	边长	点号	X	Y	边长
J58	2604425.479	39433510.605	0.20	J1	2604326.591	39433651.748	15.41
J59	2604425.446	39433510.806	30.48	J2	2604325.829	39433667.142	0.20
J60	2604455.519	39433515.738	20.89	J3	2604326.029	39433667.151	2.90
J61	2604452.195	39433536.366	9.66	J4	2604325.928	39433670.052	7.24
J62	2604461.732	39433537.931	15.15	J5	2604318.704	39433669.640	6.98
J63	2604476.636	39433540.623	8.84	J6	2604317.342	39433676.483	20.58
J64	2604485.360	39433542.017	0.15	J7	2604296.780	39433675.612	22.51
J65	2604485.350	39433542.163	2.89	J8	2604300.705	39433653.445	2.96
J66	2604488.230	39433542.356	0.28	J9	2604301.211	39433650.526	25.41
J67	2604488.249	39433542.073	7.44	J1	2604326.591	39433651.748	
J1	2604495.672	39433542.572					

S=116424.3平方米 合24.63亩

S=629.1平方米 合0.94亩

