附件

牛田洋片区海滨长廊及停车场新建工程（海滨路西延）项目－西堤片区国有土地上房屋征收补偿方案

根据《关于下达汕头市2025年国有土地上房屋征收项目计划的通知》（汕府函〔2025〕75号），汕头市人民政府批准同意将西堤路西侧片区国有土地上房屋列入2025年度国有土地上房屋征收项目计划。汕头市高速公路有限公司向汕头市金平区城市更新局申请启动“牛田洋片区海滨长廊及停车场新建工程（海滨路西延）项目－西堤片区”国有土地上房屋征收程序，并经金平区人民政府同意。依据相关法律法规和政策文件的规定，为切实维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，现结合本项目房屋征收范围调查的实际情况，制定征收补偿方案。

一、基本情况

（一）征收目的：为实施牛田洋片区海滨长廊及停车场新建工程（海滨路西延）项目建设的公共利益需要。

（二）征收范围：东至西堤路，西临礐石大桥，北至西港高架桥，南至西堤公园、内海湾。

（三）建设项目实施单位：汕头市高速公路有限公司。

（四）房屋征收部门：汕头市金平区城市更新局。

（五）房屋征收实施单位：汕头市金平区西堤路西侧片区环境品质提升项目征拆办公室。

（六）房屋征收补偿的签约期限：自发布房屋征收决定公告之日起90日（自然日）内。

二、本方案主要适用法律依据

（一）国务院令第590号《国有土地上房屋征收与补偿条例》。

（二）《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》（粤建房〔2013〕26号）。

（三）《汕头市人民政府关于印发〈关于贯彻〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉的意见〉的通知》（汕府〔2025〕58号）。

（四）《汕头市住房和城乡建设局关于印发〈汕头市国有土地上房屋征收与补偿工作规程〉的通知》（汕住建〔2021〕139号）。

（五）其他相关法律法规及规范性文件。

三、征收补偿对象

被征收房屋及其他构筑物（含附属设施）的所有权人。

四、征收补偿方式

（一）对征收范围内住宅用房、商业用房的补偿方式，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

（二）对征收范围内的工业用房及其他构筑物（含附属设施）全部采用货币补偿方式。

五、被征收房屋价值的补偿

（一）选择货币补偿的补偿标准

补偿项目				单位	补偿
房屋建筑物	有证房屋	商业（钢筋混凝土结构）	住改商	元/平方米	7500
			工改商	元/平方米	7400
		住宅	钢筋混凝土结构	元/平方米	5500
			贝灰（半灰枋）结构	元/平方米	4500
	既有建筑物（无证）	商业	钢筋混凝土结构－安平路	元/平方米	6500
			贝灰结构－西堤路	元/平方米	7000
		住宅	钢筋混凝土结构	元/平方米	4800
			贝灰结构	元/平方米	4150
构筑物及附属设施			框架结构	元/平方米	1100
			简易结构	元/平方米	400
			雨蓬	元/平方米	150
			阁楼	元/平方米	200
			冻库	元/平方米	400

表中补偿标准为分类价格，被征收房屋价值的补偿标准最终由具有相应资质的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》分户评估确定。

（二）选择产权调换的补偿标准

1.被征收人选择征收部门提供的产权调换房源，按照被征收房屋补偿总值与选择的产权调换房源价值结算差价。

被征收房屋总值按照货币补偿标准计算。

被征收人选择的产权调换房源价值按照评估机构出具的评估值确定。

2.产权调换房屋：详见附件。

六、其他各项补助和奖励

1.征收补助标准：按被征收房屋类似房地产市场评估价格（其他构筑物及附属设施不计入）的15%计算。

2.搬迁时限奖励标准：被征收人在规定时间内签订征收补偿协议，并按协议约定期限完成搬迁的，按被征收房屋类似房地产市场评估价格（其他构筑物及附属设施不计入）的10%给予奖励。

3.征收住宅房屋的搬迁补偿费标准：按每户2000元一次性付给。

4.征收房屋的临时安置补偿费，以被征收房屋建筑面积（其他构筑物及附属设施不计入）和被征收房屋所处区位同类房屋的市场月租金计算月标准，其中，住宅用房每月15元/㎡、商业用房每月40元/㎡、工业用房每月12元/㎡。实行货币补偿的，按三个月支付临时安置补偿费；实行产权调换，且被征收人或房屋承租人自行安排住处的，支付临时安置补偿费的时间自被征收人搬迁之月起至房屋征收部门通知被征收人办理产权调换房屋交接手续后的第三个月止。

被征收人实际居住在被征收房屋，本市他处无住房，家庭常住或实际居住户口3人（含3人）以上且被征收房屋面积（其他

构筑物及附属设施不计入）不足40平方米的，可按40平方米计算临时安置补偿费。

5.工业及其他用房停产停业损失补偿标准：按周边类似房地产每月12元/㎡的标准并以被征收房屋建筑面积计算（其他构筑物及附属设施不计入），一次性支付被征收人6个月停产停业损失费。

6.综合补贴标准：被征收房屋建筑面积（其他构筑物及附属设施不计入）按以下标准计算。

类别	补贴单价（元/m^2）
框架（钢筋混凝土）结构	1500
贝灰（半灰枋）结构	900

7.非住宅用房涉及大型机器设备、物资等的搬迁补助费，由项目第三方评估机构评估确定。

七、其他有关事项

（一）选择房屋产权调换方式的，对产权调换房源价值与被征收房屋总值相等部分免征契税；对产权调换房源价值超出被征收房屋总值的差价按规定征收契税，具体以税务相关规定为准。

（二）在征收补偿过程中，若存在被征收房屋没有办理产权证、多次交易未办理过户手续或业权人死亡，继承人未办理继承手续等因素的，由房屋征收部门认定被征收人，并在政府公开平台或《汕头日报》刊登公告，七个工作日期满没异议的，由房屋征收部门与被征收人签订房屋征收补偿协议。

（三）签订征收补偿协议后，在办理产权注销过程中，原有核发产权证书，土地使用权来源为“划拨”的，可视同出让土地免予补交相关费用，由不动产登记中心直接办理注销登记并出具注销登记证明；选择产权调换的，由不动产登记中心配合办理不动产权证书。以上由房屋征收实施单位统一办理，被征收人应积极配合。

（四）被征收房屋的水、电、固定电话、有线电视、信息网、管道燃气等迁移、转户、销户手续，由被征收人自行到有关部门办理，并负责结清已使用的水、电、燃气等费用。

（五）被征收房屋涉及中学生、小学生学籍转移，可以到房屋征收实施单位开具证明，由学生居住地教育行政主管部门负责安排办理已在校学生的转学工作。

（六）本方案由房屋征收部门负责解释，涉及未尽事宜及特殊个案，由房屋征收部门研究通过后实施。涉及特别重大的，由房屋征收部门提交上级部门研究通过后实施。

附件：产权调换房屋信息表

产权调换房屋信息表

序号	套数	权证编号	地址	建筑面积（㎡）	现状	单价（元/平方米）	市场价值（元）
1	1	《不动产权证书》粤（2017）汕头市不动产权第0008209号	潮汕路3号富逸时代商住楼313号房全套	95.68	空置	7000	669,760.00
2	1	《不动产权证书》粤（2017）汕头市不动产权第0008203号	潮汕路3号富逸时代商住楼314号房全套	62.23	空置	7000	435,610.00
3	1	《不动产权证书》粤（2017）汕头市不动产权第0008307号	潮汕路3号富逸时代商住楼414号房全套	62.23	空置	7000	435,610.00
4	1	《不动产权证书》粤（2017）汕头市不动产权第0008202号	潮汕路3号富逸时代商住楼813号房全套	95.68	空置	7200	688,896.00
5	1	《不动产权证书》粤（2017）汕头市不动产权第0008201号	潮汕路3号富逸时代商住楼1817号房全套	76.55	空置	7500	574,125.00
6	1	《不动产权证书》粤（2017）汕头市不动产权第0008199号	潮汕路3号富逸时代商住楼1818号房全套	87.7	空置	7500	657,750.00
7	1	《不动产权证书》粤（2017）汕头市不动产权第0007954号	潮汕路3号富逸时代商住楼2807号房全套	95.16	空置	7500	713,700.00
8	1	《不动产权证书》粤（2017）汕头市不动产权第0007949号	潮汕路3号富逸时代商住楼2812号房全套	95.4	空置	7500	715,500.00
9	1	《房地产权证》粤房地证字第C1440610号	汕头市龙湖区丹阳庄东区25幢804房全套	100.71	空置	3800	382,698.00
10	1	《房地产权证》粤房地证字第3002000号	汕头市金平区汕樟路168号1座410号房全套	103.41	空置	3500	361,935.00
11	1	《房地产权证》粤房地证字第3001755号	汕头市金平区汕樟路168号1座710号房全套	103.41	空置	3000	310,230.00
12	1	《房地产权证》粤房地证字第3001997号	汕头市金平区汕樟路168号1座810号房全套	103.41	空置	2900	299,889.00
13	1	《房地产权证》粤房地证字第0940503号	汕头市金平区金砂中学内教工宿舍401号房全套	48	空置	4000	192,000.00

产权调换房屋信息表

序号	套数	权证编号	地址	建筑面积（㎡）	现状	单价（元/平方米）	市场价值（元）
14	1	《房地产权证》粤房地证字第2090679号	汕头市金平区龙北街13号405号房全套	40.81	空置	3800	155,078.00
15	1	《房地产权证》粤房地证字第2262753号	汕头市金平区南墩乡海仔底二巷1号602号房全套	58.65	空置	3400	199,410.00
16	1	《房地产权证》粤房地证字第C6154546号	汕头市金平区光华北三路11号1/701号房	37.3	空置	3000	111,900.00
17	1	《房地产权证》粤房地证字第C3685155号	汕头市金平区光华北四路28号明珠园5幢302号房	47.09	空置	3800	178,942.00
	1		汕头市金平区光华北四路28号明珠园5幢802号房	70.58	空置	2900	204,682.00
18	1	《房地产权证》粤房地证字第C0359526号	汕头市金平区杏花村六横四直3号201号房全套	38.16	空置	3200	122,112.00
19	1	《房地产权证》粤房地证字第1004533号	汕头市金平区光华北三路46号1/611号房（新址：光华北三路11号1/611号房）	37.45	空置	3000	112,350.00
20	1	《房地产权证》粤房地证字第1004564号	汕头市金平区光华北三路46号1/711号房（新址：光华北三路11号1/711号房）	37.45	空置	2900	108,605.00
21	1	《房地产权证》粤房地证字第2885191号	汕头市金平区光华路45号A座707号房全套（新址：光华路39号1幢707号房）	48.09	空置	2900	139,461.00
22	1	《房屋所有权证》粤房字第2332331号	汕头市飞厦17座1号门501号房全套（新址：金厦园1幢501号房）	43.79	空置	4100	179,539.00
23	1	《房地产权证》粤房地证字第2853939号	汕头市金平区桂馥苑2座（美昌里12幢）803号房全套	58.55	空置	3000	175,650.00
24	1	《房地产权证》粤房地证字第1616249号	汕头市金平区杜鹃园6幢507号房全套	53.42	空置	4500	240,390.00
25	1	《房地产权证》粤房地证字第0913451号	汕头市金平区春梅里40号203号房全套	55.58	空置	3600	200,088.00

产权调换房屋信息表

序号	套数	权证编号	地址	建筑面积（㎡）	现状	单价（元/平方米）	市场价值（元）
26	1	《房地产权证》粤房地证字第C0763847号	汕头市金平区中山一横美昌里10座3号门302号房（新址：美昌里1号3梯302号房）	46.29	空置	3500	162,015.00
27	1	《房地产权证》粤房地证字第C0760570号	汕头市金平区珠厦生活区市直教师宿舍B幢404号房全套	78.35	空置	4600	360,410.00
28	1	《房地产权证》粤房地证字第C0760573号	汕头市金平区珠厦生活区市直教师宿舍B幢504号房全套	78.35	空置	4600	360,410.00
29	1	《房地产权证》粤房地证字第C0760568号	汕头市金平区珠厦生活区市直教师宿舍B幢604号房全套	78.35	空置	4200	329,070.00
30	1	《房地产权证》粤房地证字第C0760572号	汕头市金平区珠厦生活区市直教师宿舍B幢704号房全套	78.35	空置	4000	313,400.00
31	1	《房地产权证》粤房地证字第2097359号	汕头市龙湖区锦龙路春泽庄怡新园丙座4座701号房全套	127.81	空置	4200	536,802.00
32	1	《房地产权证》粤房地证字第C4742939号	汕头市金平区杏园街7号院内9座502号房全套（新址：杏园街8号9座502号房）	109.20	空置	4000	436,800.00
33	1	《房地产权证》粤房地证字第0940467号	汕头市金平区长平路平西一街17号603号房全套	41.95	空置	3800	159,410.00
34	1	《房地产权证》粤房地证字第3001093号	汕头市金平区长平路平西一街17号607号房全套	47.32	空置	3800	179,816.00
35	1	《房地产权证》粤房地证字第3001087号	汕头市金平区华侨新村路21号101号房全套	102.05	空置	10000	1,020,500.00
36	1	《房地产权证》粤房地证字第3001088号	汕头市金平区华侨新村路21号102号房全套	84.76	空置	10000	847,600.00
37	1	《房地产权证》粤房地证字第0867896号	汕头市金平区汕樟路21号B座503号房全套	44.13	空置	4000	176,520.00
38	1	《房地产权证》粤房地证字第C0760697号	汕头市金平区珠厦生活区市直教师宿舍A幢304号房全套	78.56	空置	4800	377,088.00

产权调换房屋信息表

序号	套数	权证编号	地址	建筑面积（㎡）	现状	单价（元/平方米）	市场价值（元）
39	1	《房地产权证》粤房地证字第C0760694号	汕头市金平区珠厦生活区市直教师宿舍A幢404号房全套	78.56	空置	4600	361,376.00
40	1	《房地产权证》粤房地证字第C0760599号	汕头市金平区珠厦生活区市直教师宿舍A幢504号房全套	78.56	空置	4600	361,376.00
41	1	《房地产权证》粤房地证字第C0763849号	汕头市金平区汕樟路21号C幢703号房全套	49.37	空置	3800	187,606.00
42	1	《房地产权证》粤房地证字第C0763848号	汕头市金平区北华路中段C座604号房全套（新址：北华路9号3座604号房）	65.60	空置	3200	209,920.00