

附件 2

开平市人民政府关于开平市三埠街道荻海 骑楼街及周边建筑修复与保护项目 (二期) 房屋征收与补偿方案

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》等有关规定，结合开平市三埠荻海埠风采路、东堤路片区房屋实际情况，制定本征收与补偿方案。

一、房屋征收范围和基本情况

(一) 房屋征收范围：开平市三埠荻海埠风采路、东堤路片区房屋（具体范围见附件 1）。因房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

(二) 基本情况：经调查摸底，在拟红线范围内，共涉及被征收房屋 115 间，被征收房屋建筑面积约 28525.24 平方米（私产约 19382.82 平方米、公产约 9142.42 平方米），其中住宅房屋约 5588.93 平方米，非住宅〔建（构）筑物〕房屋约 22936.31 平方米。

二、征收部门和实施单位

征收部门：开平市人民政府三埠街道办事处。

征收实施单位：开平市人民政府三埠街道办事处。

征收实施单位与被征收人依照规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安

置费、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

三、房屋征收实施时间、签约、搬迁、过渡期限

（一）实施时间：征收自开平市人民政府征收决定公告发布之日起实施。

（二）签约期限：1个月，自征收决定公告发布之日起开始计算。

（三）搬迁期限：2个月，自征收决定公告发布之日起开始计算。由开平市人民政府作出补偿决定的，一并不作出适当的搬迁期限。

（四）过渡期限：被征收人选择新建安置区产权调换的，房屋征收临迁过渡期为36个月；被征收人选择现房进行产权安置的，临时过渡期限调整为6个月。

四、被征收人权利和义务

被征收人应当积极配合房屋征收和补偿工作，在签约期限内签订征收补偿协议并按约定期限完成搬迁的，可获得本方案规定的补偿与奖励。征收已发生租赁关系的房屋，从征收决定公告发布之日起，租赁合同依法终止，由被征收人（业主或房屋代管人等）与房屋承租人依租赁协议或《中华人民共和国民法典》等相关规定自行协商解除合同，协议确定双方终止租赁合同的权利义务关系。

五、补偿方式和补偿标准

（一）补偿方式

被征收房屋的补偿分为货币补偿和产权调换两种。被征收人

可选择货币补偿或产权调换方式补偿。

1.证载用途为住宅、非住宅类或者证载用途为空白类而无法认定用途的房屋补偿价格依照住宅类房屋的标准补偿，奖励和补助亦依照相应的标准进行补偿。

2.受规划条件的限制，杂物房及房屋附属建筑原则上不作产权调换，下文另有约定的除外。

3.被征收人配合征收并在约定期限内签订《征收补偿协议》的地上树木、临时建筑物及构筑物，依照《开平市人民政府关于公布实施开平市征收农村村民住宅、其他地上附着物以及青苗补偿费用标准的公告》（开府布〔2026〕4号）的标准补偿，不作产权调换；若超出签约期限未能签订《征收补偿协议》的，将依法实施拆除。

（二）补偿标准

1.货币补偿标准

（1）私产住宅类房屋的约定补偿标准

货币补偿标准为：3000元/平方米（按核定建筑面积计算，该补偿标准已包含300元/平方米的基本装修费）。被征收人对补偿标准有异议的由本方案第七条规定的方式所选取的房地产评估机构评估确定。

（2）公产房屋均由本方案第七条规定的方式所选取的房地产评估机构评估确定。

2.产权调换补偿标准

（1）住宅类房屋的约定补偿标准

①以核定的合法房屋建筑面积为依据，被征收住宅房屋按照

套内建筑面积 1:1 的比例置换，不动产登记证的庭院等空地按照 2:1 的比例置换。产权置换房所在地块的土地使用性质、土地使用年限以不动产登记部门核发的不动产权证记载的内容为准。

②产权调换户型面积分别约为套内建筑面积 75 平方米、80 平方米、100 平方米、120 平方米、140 平方米，产权调换房为毛坯房，最终面积以不动产登记部门确权面积为准。有多套住宅房屋的被征收人，可以合并计算总套内面积且按照“套数就少、面积就近”的原则选择产权调换房。

③被征收人已选择产权调换的，在征收公告发布之日起 1 年内，可以改变选择货币补偿，或两者结合，重新签订补偿协议，扣减已经支付的原选择产权调换的补偿费用。

④被征收人选择的产权调换房套内建筑面积大于被征收房屋核定的套内建筑面积的，产权调换房多出面积应由被征收人增购。其中增购房的套内建筑面积在 10 平方米（含 10 平方米）以下的单价为 6000 元/平方米，增购房的套内建筑面积在 10 平方米以上的单价按照交楼时的销售均价的 95% 计算。产权调换房的套内建筑面积小于被征收房屋核定的套内建筑面积的，征收部门按被征收房屋的评估价向被征收人支付差价。

⑤为保证公平选房、分房，选择产权调换房的顺序以签订补偿协议的时间为准，每 15 天为一个时间段，产权调换房套内建筑面积相近的户型分为一组，通过抽签形式确定选房的顺序号，再按选中的顺序号选择置换的房屋。按照“先签约先选择”的原则按签订补偿协议时间顺序进行选房，即上一个小组先完成选号和选房，再轮到下一个小组，即前面小组享有优先选择权。放弃

或自身原因不能参加选号的，等于放弃选房优先权，安排在该期房源最后重选；放弃或自身原因不选房的，安排在该期房源最后重选。经过上述程序仍未选房的，采取抽签的方式确定。客观上不能如期签约的（如被征收房屋所有权人不明确的），征收部门可以预留部分产权调换房，被征收人只能在预留的产权调换房范围内按约定时间确定选房顺序。

（2）商业用房的约定补偿标准

商业用房按照等值调换住宅用房的原则确定调换面积后进行产权调换，征收部门提供的住宅用房产产权调换房的价值按照交楼时的销售均价的 95% 计算。

（3）工业用房（工厂企业）的约定补偿标准

工业用房按照等值调换住宅用房的原则确定调换面积后进行产权调换，征收部门提供的住宅用房产产权调换房的价值按照交楼时的销售均价的 95% 计算。

六、被征收房屋面积的认定

被征收房屋的面积，按照不动产登记簿、不动产权证或其他合法凭证记载的建筑面积为准（记载不一致的，依法以不动产登记簿为准）。证载面积与实测面积不相符的，由征收实施单位聘请的具有资质的房产测绘单位实地测量确定的合法面积，也可以作为确定被征收房屋面积的依据。任何一方有异议的，可以向有测绘资质的单位申请重新测绘。

七、评估机构确定

房地产价值评估机构由被征收人在征收部门作出房屋征收决定并公告后 30 个工作日内协商选定；在规定时间内不能协商

选定的，由征收部门组织被征收人采取抽签方式确定。参加抽签确定的房地产价值评估机构不得少于三家。抽签确定房地产价值评估机构时应当由公证部门现场公证。相关事宜由征收部门以公告的形式在开平市人民政府门户网站进行公示，并在征收范围内予以张贴。

本方案未涵盖或被征收人对补偿标准有异议的项目均由选定的房地产评估机构评估确定。

八、房屋征收的相关补偿、补助与奖励标准

（一）被征收房屋的基本装修费补偿

被征收房屋室内装饰装修价值不属于房屋价值的范围，被征收房屋的基本装修费补偿标准为 300 元/平方米，以合法建筑面积为准。若被征收人对补偿标准有异议的，由被征收人提出书面评估申请，并由评估机构通过评估确定。

被征收人也可以选择带装修的产权调换房进行补偿，征收部门将按照 300 元/平方米的标准对产权调换房进行简单装修。

（二）搬迁补偿及补助

1. 搬迁补偿费

住宅类（含杂物房计一户）、商业类房屋：按照 1500 元/户计算；选择产权调换方式的被征收人可以享受两次的搬迁补偿费。

2. 异议处理

对上述补偿标准有异议或未涵盖的补偿项目，由被征收人提出书面评估申请，并由评估机构通过评估确定。

3. 被征收房屋内相关设施、设备的搬迁补偿费

（1）固定电话补偿费：100 元/户；（2）有线电视补偿费：

100 元/户；（3）宽带网络迁移补偿费：100 元/户；（4）热水器移装补偿费：100 元/台；（5）空调移装补偿费：300 元/台。

4.工业用房搬迁补偿费由评估机构评估确定。

（三）临时安置补偿

被征收人选择房屋产权调换的，产权调换房交付前，征收部门依法依约支付临时安置补偿费。支付临时安置补偿费的期限，从被征收人搬迁之月起算至取得产权调换房次月止。如超期交付产权调换房，从超期之月起临时安置费在原标准的基础上增加30%，发放至取得产权调换房次月止。

临时安置费补偿标准如下：

住宅及商业类房屋：按照7元/平方米/月计算；临时安置费根据被征收人选择安置房交付时间来支付，其中选择新建安置房的自被征收人移交被征收房屋之日起15日内一次性支付6个月，剩余的临时安置费按每6个月支付一次；选择现房安置的自被征收人移交被征收房屋之日起15日内一次性支付6个月。

工业类用房支付标准由评估公司评估临时安置费标准，支付方式参照住宅类用房支付。

（四）停产停业损失补偿

因征收合法房屋造成被征收人停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。其中，房屋被征收前的效益原则上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。停产停业期限按实际停产停业时间计算，最长不超过6个

月。被征收人也可以与征收实施单位协商提供类似房屋进行过渡安置。

（五）补偿安置的奖励

在签约期限内签订补偿协议并依约如期搬迁的被征收人，征收部门对其实施奖励，奖励标准如下：

1.征收部门发出《被征收房屋交付通知》之日起 30 天内完成搬迁的，给予被征收人 10000 元的奖励；

2.征收部门发出《被征收房屋交付通知》之日起 30-60 天内完成搬迁的，给予被征收人 8000 元的奖励；

3.征收部门发出《被征收房屋交付通知》之日起 60 天内未完成搬迁的，不给予奖励。

（六）关于优先给予住房保障。

被征收人符合当地住房保障条件且按规定通过资格审核和公示的，开平市人民政府相应的职能部门应当优先给予住房保障。

（七）关于特困户、低保户、孤儿、事实无人抚养儿童四类特殊群体的补助

对在签约期限内签订补偿协议，且能提供由开平市有关部门出具的有效证明文件的上述四类特殊群体，给予 10000 元/户的补助。

九、由开平市人民政府作出补偿决定的情形

依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定，房屋征收部门与被征收人在征收与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的，由房屋征收部门报请开平市人民政府依照条例的规定，按照征收与补偿方案作出补偿

决定，并在房屋征收范围内予以公告。

（一）对在签约期限内无法签订补偿协议的被征收人，由房屋征收部门报请开平市人民政府作出补偿决定，开平市人民政府先将补偿决定预案送达被征收人，由其自补偿决定预案送达之日起 15 日内，提出意见。开平市人民政府送达补偿决定预案时书面告知被征收人提出意见，被征收人逾期不提出意见的，补偿方式、标准等由开平市人民政府确定。

（二）对所有权人不明确的房屋，房屋征收部门必须先发布寻人公告，在征收房屋现场和政府网站等媒体公告 60 天，告知主张产权的当事人举证予以证明产权。产权人确认后，通过协商如不能签订征收补偿协议的，由房屋征收部门报请开平市人民政府作出补偿决定。开平市政府参照本条第（一）点的做法作出补偿决定。

（三）经公告后仍无法联系到所有权人的，房屋征收部门报请开平市人民政府直接作出补偿决定。必要时，办理保全证据的公证手续。

（四）被征收人按照开平市人民政府作出征收补偿决定规定的搬迁期限搬迁的，给予合法建筑面积 5 元/平方米的奖励。

（五）被征收人在法定期限内既不申请行政复议，也不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由开平市人民政府向被征收人发出搬迁催告。被征收人在《催告书》送达之日起 10 天内仍不搬迁的，由开平市人民政府依法申请人民法院强制执行。

（六）依《行政强制法》规定，行政机关申请人民法院强制

执行，不缴纳申请费。强制执行的费用由被执行人承担。

十、产权调换房概况

产权调换房及配套设施位于原荻海小学地块（即开平市司法局三埠司法所旁）或选择在开平市三埠街道誉港花园进行置换，产权调换房面积以被征收房屋套内建筑面积为基础，以不低于1:1的比例重置建设，实际面积以房屋竣工后的确权面积为准。本项目涉及的权属三埠房产所产权的房屋采用等价值置换方式优先选择原荻海小学地块进行置换。

十一、行政事业单位权属的公房（含学校）

由市政府或相关主管部门统一安置，权属单位按我市国有资产管理办法经报批后与征收实施单位签订征收补偿协议。

十二、税费

依照国家现行有关政策规定，对征收补偿款依法征收相关税费，对符合减免税条件的依法享受税收优惠。征收房屋过程中应缴纳的相关税费，由各方按照法律法规的规定执行。

十三、特殊事项

在征收补偿过程中，对于超过补偿方案的补偿标准或补偿方案未涵盖的补偿项目，由征收部门上报开平市人民政府后，召开专题会议研究处理意见，形成个案会议纪要后按纪要的内容执行。

十四、告知事项

（一）房屋征收决定公告发布后，评估机构等有关单位对被征收房屋进行实地勘察，调查被征收房屋状况，被征收人应当提供或者协助收集被征收房屋价值评估所必需的情况和资料。

（二）除法律法规另有规定外，依法依规进行的评估、测绘、

鉴定、继承、公证等所花费的时间，计入本方案的签约和搬迁期限内。

（三）《中华人民共和国民法典》规定，因人民政府的征收决定，导致物权消灭的，自人民政府的征收决定生效时发生效力。

（四）被征收房屋用于出租的，由被征收房屋产权人和承租人自行解除租赁关系。征收开始后，房屋所有人、使用人、承租人、占有人应履行搬迁等义务。

（五）签订征收补偿协议时，被征收人应当向征收实施单位移交有关房屋、土地及其他相关权属证，由征收部门统一向不动产登记部门办理产权注销手续，在手续办理过程中，被征收人应当协助配合。

（六）被征收人腾空房屋后，要保持原房屋结构完整，设施齐全，不得损坏和拆除门窗、水电设施、煤气管网线及各类用表，以保证公共安全，防止煤气、水电等安全事故发生。被征收人搬迁时应当交清水、电、有线电视、固定电话、网络等相关费用，不得私自拆除、更换相关设施设备，不得拆除、损坏房屋，违者根据损坏程度，追究相关责任。

（七）征收补偿款项确保在征收合同备案后 15 个工作日内或按照补偿协议的约定期限内完成支付手续，临时安置费、停产停业补偿款等另有约定的除外。当事人签约后，征收部门依约支付房屋价值补偿款和搬迁补偿费，被征收人履行搬迁的义务。在签约期搬迁的，依约一次足额支付奖励和补助款。

（八）被征收房屋的共有人对补偿方式的选择不能达成一致意见的（经占份额三分之二以上的按份共有人共同申请达成一致

意见的可以由共有人选定补偿方式);被征收房屋产权有纠纷、权属不清或产权人下落不明的;被征收房屋设有抵押权的,抵押权人和抵押人未重新设立抵押权或抵押人未清偿债务的;经公告找不到被征收房屋权属人的,实行产权调换,不作货币补偿。

(九)因产权人不明、发生继承等关系客观上无法签约的,部分被征收人、房产证件的持有人及利害关系人等,可以先行代为签订选择产权调换的征收补偿协议,并履行代为选择产权调换房等相关权利义务。

(十)本方案所涉及的补偿金额、补助金额、奖励金额均以人民币为货币单位。

十五、适用法规和解释权限

本方案未尽事宜,按《国有土地上房屋征收与补偿条例》《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》《江门市住房和城乡建设局关于贯彻〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉工作指引》等法规和政策的规定执行。

本方案实施过程中,由征收部门负责解释。