

韶 关 市 自 然 资 源 局

中心城区土地收储项目（武江区）28-5 地块 集体土地上房屋补偿安置方案

为做好中心城区土地收储项目（武江区）28-5 地块征收工作，根据《中华人民共和国土地管理法》及《韶关市人民政府办公室关于印发韶关市浈江区、武江区集体土地征地拆迁补偿标准的通知》（韶府办〔2016〕76 号）（以下简称韶府办〔2016〕76 号文）文件精神及有关规定，经韶关市人民政府同意，制定本房屋征收安置补偿方案。

一、征收范围

韶关市武江区西河镇前进村委，具体征收范围根据规划红线范围确定。

二、征收补偿安置适用对象

在中心城区土地收储项目（武江区）28-5 地块征地拆迁红线范围内集体土地上经确定权属的房屋实际所有人。征收补偿安置适用对象由西河镇政府认定。

三、征收实施部门

房屋征收补偿安置工作由韶关市武江区土地和房屋征收事务中心负责组织实施，由西河镇人民政府具体实施。

四、被征收房屋权属和面积的认定

本方案所指被征收房屋是指在本项目征收红线范围内的住宅房屋和商铺。

(一) 被征收房屋的合法性由房屋所在地区政府认定。

(二) 被征收房屋权属由镇、村委等相关部门确定。

(三) 房屋已报建并办理了相关手续的房屋，按相关证件确定权属和面积；未报建的房屋根据实际调查确定权属，面积则由有测绘资质机构出具的测绘面积经公示无异议后确定。

五、征收安置补偿办法

被征收人可以选择房屋产权调换，或货币补偿两种补偿安置方式之一。

本项目不安排宅基地，被征收人选择了上述两种安置方式之一的，都视为同意自愿放弃宅基地安置，以后亦不再享有宅基地资格，不得私自另行占地建房。

符合分户条件的，按照《韶关市农村宅基地管理规定》（韶府令第60号）进行分户。

（一）货币补偿办法

1. 计算标准：框架结构住宅房屋按照 4450 元/平方米给予补偿；混合结构住宅房屋按照 4100 元/平方米给予补偿；砖瓦结构住宅房屋按照 3500 元/平方米给予补偿；其他类别结构房按照韶府办〔2016〕76 号文标准给予补偿。

2. 货币补偿住宅房屋应补偿面积：平房按证载或实际测绘面积 1:1.3 比例确定应补偿面积，两层以上（含两层）的独幢私宅房屋按证载或实际测绘面积 1: 1.2 比例确定应补偿面积，且每

户限 300 平方米（含）以内。超出 300 平方米以上的部分，按照韶府办〔2016〕76 号文规定的标准执行。

（二）产权调换办法

1. 产权调换房屋地点：（1）韶关市“翰林世家”1 号楼；（2）韶关市武江区群康路国投. 祥和公寓；（3）韶关市浚江区云峰诗意图楼盘。产权置换的楼房按商品房（毛坯）标准交楼。

被征收人选择该人民政府提供的房屋作产权置换的，应接受新建房屋的朝向、户型结构、面积、物业管理、房屋维修基金等现状事实，产权置换房屋全部纳入小区物业管理，小区物业管理费和房屋维修基金由被征收人按有关标准缴纳。

2. 产权调换应补偿面积：符合安置条件的，以户为单位，产权调换应补偿面积每户限 300 平方米（含）以内。超出 300 平方米以上的部分，按照韶府办〔2016〕76 号文规定的标准执行。

被征收人选择政府提供的房屋作产权调换的，住宅（住宅房屋含事实经营性房屋下同）平房按证载或实际测绘面积 1: 1. 1 计算产权调换套内建筑面积；两层以上（含两层）的独栋私宅房屋按证载或实际测绘面积 1: 1 计算产权调换套内建筑面积；产权调换面积内相互不补差价，按比例应分摊的公用面积归被征收人所有。

3. 被征收人根据确定的安置房屋总面积与安置房户型总面积最接近值选择安置房户型。有面积差异的，按下述办法相互补差。

产权置换的住宅房屋，超过被征收住宅房屋应补偿建筑面积的“翰林世家”1 号楼，10 平方米以下的部分按 4800 元/平方米

结算；超过被征收住宅房屋应补偿建筑面积 10 平方米以上，20 平方米以下的部分，按 5500 元/平方米结算；超出被征收住宅房屋应补偿建筑面积 20 平方米以上的，按市场销售价格结算。武江区群康路国投.祥和公寓，10 平方米以下的部分按 3800 元/平方米结算；超过被征收住宅房屋应补偿建筑面积 10 平方米以上，20 平方米以下的部分，按 4800 元/平方米结算；超出被征收住宅房屋应补偿建筑面积 20 平方米以上的，按 6000 元/平方米结算。韶关市浈江区云峰诗意楼盘，10 平方米以下的部分按 4800 元/平方米结算；超过被征收住宅房屋应补偿建筑面积 10 平方米以上，20 平方米以下的部分，按 5500 元/平方米结算；超出被征收住宅房屋应补偿建筑面积 20 平方米以上的，按 6200 元/平方米结算。产权置换住宅房屋建筑面积少于被征收住宅房屋应补偿建筑面积的部分，按住宅房屋的结构单价双方多除少补结算。

4. 选房方式：谁先签谁先选的选房原则，同中签协议的按抽签摇号选房。

5. 以房屋安置形式补偿的房屋，不动产权证书由房屋征收部门协助办理，安置房屋所涉及的税费按国家相关政策执行、房屋维修基金由被征收人承担。

6. 被征收人选择上述货币补偿或产权调换补偿的，其被征收房屋所占用依附的宅基地不再另作任何补偿，也不做宅基地安置。

7. 被征收人放弃房屋产权调换安置，而选择货币补偿的，房屋产权调换安置的资格不得转让。

（三）事实经营性用房补偿

1. 事实经营性用房的认定和经营损失补偿按照韶府〔2016〕76号文标准执行，如对经营损失补偿的租金有异议的，被征收人可选择评估方式确定租金。

2. 房屋补偿。被征收人的房屋按住宅用途给予货币补偿或产权调换。

六、其他补偿费用

（一）房屋装修补偿标准、搬迁补助费、地上附着物等补偿按照韶府办〔2016〕76号文有关标准执行。韶府办〔2016〕76号文未包含的建筑物、构筑物、附着物及其他未明确补偿价值的项目，由当地价格主管部门确定补偿标准或由有资质的中介机构评估后协商确定。

（二）临时住房周转金标准：按照韶府办〔2016〕76号文规定执行。

（三）相关设施、设备搬迁和迁移费用。

选择房屋安置的搬迁后的水电建设增容费由区房屋征收部门承担，因分户而超过房屋套数的水电建设增容费由被征收人自付。

房屋使用人原安装的设备迁移费按电话 100 元/号、数字电视 200 元/户、宽带互联网网线 100 元/户和空调 200 元/台计算。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。

七、奖励办法

被征收人选择货币补偿的，在本方案正式公布之日起 30 日内，或征收工作组公告的奖励签约期限内签订征收协议，并在协

议约定的搬迁期限内完成腾空交房的，交房后一次性给予签约奖励。奖励办法按照韶府办〔2016〕76号文执行。

被征收入选择产权置换补偿的，或在公告的奖励签约期限后签订征收协议，又或者不按协议约定的搬迁期限腾空交房的，不享受奖励。

八、其他

（一）征收租赁房屋应由被征收房屋所有权人与房屋承租人解除租赁关系，或由被征收房屋所有权人对房屋承租人进行安置，征收人只对被征收房屋所有权人给予补偿。

（二）征收协议订立后，一方当事人不履行征收补偿协议约定的义务的，另外一方当事人可以依法提起诉讼强制执行。

（三）其它未尽事宜的，另行制定细则或参照相关的法律法规结合实际情况执行。

（四）本方案由武江区人民政府负责解释，自公布之日起执行。

