附件：

韶关市武江区群康路直管公房住宅片区棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿方案

根据《关于印发韶关市区棚户区改造划片规划整体收储实施方案的通知》（韶府办〔2019〕15号）、《韶关市人民政府办公室关于韶关市区棚户区改造征收安置及补偿工作的实施意见》（韶府办发函〔2022〕172号）、《关于下发<韶关市区棚户区改造土地收储2021年实施计划>的通知》（韶棚改办发函〔2021〕102号）、《关于市区部分直管公房参加棚户区改造的请示》（综五-22-0923）等文件精神，参照《韶关市浈江区、武江区国有土地上房屋征收与补偿实施办法（暂行）》（韶府规〔2022〕22号）有关做法，结合市区棚改的实际情况，制定本方案。

1. 安置补偿原则
2. 实行实物置换安置，安置点自愿选择。
3. 实行先安置后拆迁。
4. 实施范围及对象
5. 实施范围

根据《韶关市区棚户区改造规划（2019-2024年）》，征收武江区群康路住宅片区直管公房地块红线图范围内的直管公房和私有产权房等房屋。

1. 安置对象

列入红线范围内房屋的实际权属人或现居住的直管公房住户。

1. 实施单位

1.直管公房房屋安置补偿工作由市住房保障中心主导实施。

2.征收部门为韶关市武江区土地和房屋征收事务中心。

3.受韶关市武江区土地和房屋征收事务中心委托,征收具体实施工作单位为韶关市武江区惠民街道办事处。

1. 安置地点和政策
2. 安置政策

1.直管公房产权业主

（1）按照产权证载面积以1:1建筑面积从棚户区改造安置点武江区芙蓉北路鸿裕花园8号楼房源中进行产权置换，产权办理至市住房保障中心名下。旧房房屋原则上按建筑面积1：1计算产权置换新房屋建筑面积，并对应房屋置换套数，置换面积不足一套的按一套计算，超出部分归市住房保障中心所有。

（2）应安置面积不足一套的按一套计算，超出部分归市住房保障中心所有。

2.直管公房住户

（1）安置对象可选择租赁安置方式安置，按相关住房保障政策予以保障。

（2）安置对象符合现行市区棚改政策条件且有意愿购买安置房的，可按成本价购买一套棚改实物安置房，其承租面积从公房产权置换面积中核减。

3.私有产权房屋业主

（1）本安置补偿方案实行实物置换的安置方式为套内面积1：1置换，置换面积内相互不补差价；

（2）改造范围内计划置换的房屋确认以实际权属人的《不动产权证书》、《房地产权证》或《房屋所有权证》上载明的建筑面积为准。

1. 安置地点

实物购买或置换的安置地点共有4个，分别为：浈江区五里亭云峰诗意小区（二期）、武江区芙蓉新城滨江路（滨江花园）、武江区芙蓉新城芙阳路（蓉城花园）、武江区芙蓉北路（鸿裕花园），均为交通便利、生活方便、城市基础设施配套完善、高层电梯毛坯房，户型为二房一厅，建筑面积约70—80平方米商品房，且为封闭住宅小区。

租赁安置地点按保障性住房管理部门提供地点为准，不在本方案体现。

1. 租赁安置方式

1.对换后产权房屋性质为公共租赁住房，安置对象符合申请公共租赁住房条件的，由市住房保障中心集中组织摇号选房配租。

2.安置对象符合申请保障性租赁住房条件的，可由市住房保障中心提供保障性租赁住房另行配租安置。

3.不符合申请公共租赁住房或保障性租赁住房条件的，由市住房保障中心提供异地直管公房安置房源供安置户自行选择，按照《韶关市区直管公有住房管理暂行规定》有关规定办理租赁手续。

1. 房屋置换方式和标准

1.置换方式

安置对象为单位完全房改房及拥有自有产权房的住户，按房屋套内面积进行置换棚改安置房，产权置换面积内相互不补差价，按比例应分摊的公用面积归被安置人所有，房屋最终改造面积的置换安置房面积比例见表一。

表一：市区棚改实物安置房源置换比例标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 地点 | 比例标准 |
| 1 | 浈江区五里亭云峰诗意二期 | 1**:**1.14 |
| 2 | 武江区芙蓉北路鸿裕花园 | 1**:**1 |
| 3 | 芙蓉新城南华路蓉城花园 | 1**:**1 |
| 4 | 芙蓉新城滨江花园 | 1**:**1.03 |

2.置换标准

（1）置换面积确认。原房屋应置换面积大于1套置换安置房面积，超出部分面积超过原房屋应置换面积的，可多置换1套安置房。

（2）置换价格确认。置换安置房面积大于原房屋应置换面积的，超出差额部分面积在10平方米（含10平方米）以内的按安置点房屋市场评估价60%的价格结算，面积在10平方米至20平方米（含20平方米）的按安置点房屋市场评估价80%的价格结算，面积在20平方米以外的按安置点房屋市场评估价结算。（市场评估价及优惠价详见表二）

表二：棚改实物安置房屋套内面积的市场评估价及优惠价

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 套内评估价（元/平方米） | 评估价60%优惠价（元/平方米） | 评估价80%优惠价（元/平方米） |
| 1 | 五里亭云峰诗意二期 | 5754 | 3452 | 4603 |
| 2 | 芙蓉北路鸿裕花园 | 6352 | 3811 | 5081 |
| 3 | 南华路蓉城花园 | 5818 | 3490 | 4654 |
| 4 | 芙蓉新城滨江花园 | 5661 | 3396 | 4528 |

注：以上评估价为市区棚改实物安置房源房屋套内面积的市场评估价。

1. 其它补偿标准
2. 装修补偿

收储地块内房屋的装修原则上按照300元/平方米的标准给予补偿，对补偿标准有异议的被征收安置人，区土地和房屋征收事务中心可委托具有相应资质的机构进行评估给予补偿，评估产生的费用则由委托人承担。

1. 搬迁费标准

1.住宅的搬迁费由实施单位一次性按3人/户发放500元搬迁费，家庭人口每增加1人的增加100元，二次搬迁的增发一次搬迁费。

2.直管公房安置对象购买政府投资建设的棚改安置房的不再享受任何搬迁补偿和奖励。

户籍人口等基础资料以本方案公示之日作为计算时点。

1. 房屋拆旧重建、自建柴房的补偿

原房屋拆旧重建住房面积部分或自建柴房的，砖木结构以下（含砖木结构）的按100元/平方米标准给予补偿；砖混结构以上（含砖混结构）按200元/平方米标准给予补偿。

1. 搬迁奖励

选择产权置换方式的被征收安置人（直管公房置换不在该范围内）在本方案公布之日起30天内完成签约，并90天内搬迁完毕的，在办理相关手续后即由房屋实施单位按实际补偿面积增补300元/平方米的提前搬迁奖励。

1. 选房原则及缴费规定
2. 选房方式

1.选择购买棚改安置房屋的直管公房安置对象，可自行选择安置点，房屋由市住房保障中心统一组织摇号选房。

2.选择置换棚改安置房的私有产权房安置对象，在可供选择安置房源范围内，按照“先签订协议，先选择房号”的原则确定安置房号，若在规定的时间段同时签订的，则按抽签顺序选房。

1. 安置对象缴费规定

棚改安置房全部纳入小区物业管理，由安置对象按规定缴纳小区物业服务费；按规定缴纳房屋专项维修基金，安置房共用部位、共用设施设备专项维修基金按照“谁使用、谁承担”的原则，由安置对象承担。

1. 其它事项
2. 被安置人应当在签订安置补偿搬迁协议、领取补偿款的同时，向房屋实施单位交回房屋国有土地使用权证、不动产权证书、房地产权证，由房屋收储单位办理注销手续。
3. 房屋产权置换实行差价补偿款的，安置补偿对象应支付的房屋产权置换差价款在搬迁协议签订后按要求给付，实施单位在被安置人腾退房屋后一次性支付。产权置换安置房屋面积最终确认以置换后的《房屋所有权证》上载明的建筑面积为准，如与《安置补偿协议》载明的建筑面积存在差异，采取多退少补原则结清余额。
4. 产权置换不动产权证书由安置地块开发企业代办，产权置换房屋与被安置对象房屋应补偿面积（含按比例应增加的面积）部分相等的税、费由市住房保障中心承担，超出面积部分的税、费由被安置人承担。
5. 安置补偿协议签订后，一方当事人不履行协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。
6. 原房屋的管道煤气、电话、数字电视、宽带互联网和空调等由被安置人自行办理迁移手续。
7. 凡在规定的签约期后签订房屋安置补偿搬迁协议的，或不按协议约定期限搬迁的，取消一切优惠奖励。对不支持改造、拒绝签订房屋安置补偿协议的安置对象，按本方案第七、八、九条执行。
8. 在本方案确定的签约期限内无法达成安置搬迁补偿协议的处理办法
9. 安置补偿协议签订期限：方案公布之日起30日内。
10. 房屋实施单位与被安置人在安置补偿方案确定的签约期限内不能达成《房屋搬迁协议》，或者被安置人不明确或者下落不明、产权纠纷尚未解决的，由房屋征收部门报请韶关市武江区人民政府作出补偿决定。

华侨及港、澳、台同胞的房屋，所有权人或者其委托的代理人在规定签约期限内不能前来办理安置补偿手续的，比照前款规定执行。

被安置人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，或依法提起行政诉讼。

1. 被安置人既不在法定期限内申请行政复议或者提起行政诉讼，又不在补偿决定规定的期限内搬迁的，由韶关市武江区人民政府依法申请人民法院强制执行。
2. 本方案未尽事宜，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（第590号令），《国有土地上房屋征收评估办法》（建房(2011)77号）《韶关市人民政府办公室关于韶关市区棚户区改造征收安置及补偿工作的实施意见》（韶府办发函〔2022〕172号）执行，由韶关市武江区人民政府负责解释。
3. 本方案于2023年7月28日公布。