韶关市武江区保利3号地块收储项目

国有土地上房屋征收补偿方案

为健全城市功能，根据韶关市政府的工作部署及公共利益需要，需征收韶关市武江区芙蓉大道北保利3号地块（原韶关市示范农场）收储范围内的国有土地上房屋和附属物。现根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《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》《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）》等有关规定，制定本房屋征收补偿方案。

一、征收范围

韶关市武江区芙蓉大道北保利3号地块（原韶关市示范农场）收储范围内的国有土地上房屋及附属物，具体征收范围以规划红线范围为准。

二、征收部门和实施单位

房屋征收部门为韶关市武江区土地和房屋征收事务中心。受韶关市武江区土地和房屋征收事务中心委托，房屋征收实施单位为韶关市武江区西联镇人民政府。

三、房屋被征收人

征收范围内被征收房屋所有权人及其附属设施的所有权人。

四、房屋类型和面积的确定

（一）被征收房屋应补偿面积的确定

被征收房屋应补偿面积为不动产登记证（没有办理不动产登记证的根据房地产权证）记载面积或规划法实施前建成且未办理产权登记历史使用房的建筑面积（经有资质的测绘部门测绘确定）。同时，在房屋征收范围公布后，对征收范围内实施新建、扩建、改建的房屋或改变房屋用途等不当行为部分，不予补偿安置；对违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿安置。

（二）被征收房屋商业（或者非住宅）的确定

被征收房屋不动产登记证或所有权证记载房屋使用性质为商业（或者非住宅）的，或经城乡规划部门批准使用性质为商业（或者非住宅）的，房屋的使用性质确定为商业（或非住宅用房）。

（三）事实经营性用房的确定

按照前款规定确定产权性质为住宅，但已依法取得营业执照的经营性用房，在征收决定发布前取得营业执照1年以上（含1年），并连续经营至征收决定发布之日前的，房屋的使用性质确定为事实经营性用房，但被征收人应当就取得营业执照和连续经营的事实承担举证责任，举证确有困难的由韶关高新区管理委员会组织人员现场核实认定，事实经营面积原则上按房屋首层实际经营面积为准（二层以上不认定为事实经营性用房），但经营面积计算不得超过房屋纵深12米。

五、房屋征收方式和计算方式

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权置换补偿。

（一）货币补偿

1.被征收房屋价值的补偿，由具有相应资质的房地产价格评估机构，按照房屋征收评估办法评估价值确定。商业（非住宅）房屋按评估机构的评估价格结算。

2.商业（非住宅）用房面积，按建筑面积1∶1比例确定应补偿面积。

（二）房屋产权置换

1.产权置换房屋地点：韶关市武江区新兴路城市花园松苑小区住宅房屋，产权置换的楼房按商品房（毛坯）标准交楼。被征收人选择房屋作产权置换的，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（具体房型、面积见产权置换房屋附件表），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.计算方式：住宅（住宅房屋含事实经营性房屋，下同）平房按套内建筑面积1∶1.1比例计算产权调换套内建筑面积；两层以上（含两层）住宅房屋按套内建筑面积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.非住宅房屋置换地点：韶关市武江区惠民北路惠民北小区。

4.非住宅置换原则：以面积、建筑层数接近为主；按照等价置换的标准置换，房屋差价按双方评估的价格差价互补。

5.选房方式：按照“先签协议，先选房号”的原则确定选房顺序，同日签订协议的按抽签排号选房。

六、其他补偿标准

（一）天井、庭院、花园、门楼、围墙、水塔、水井、烟囱、简易建筑或者其他附属建筑物、构筑物以及搬迁费、炉灶费等，通过评估确定其市场价值，给予货币补偿，不作产权置换。

 （二）房屋的装修补偿。被征收房屋的装修原则上按照不超过500元/㎡的标准给予补偿，被征收人对征收标准有异议的，按评估价给予补偿。

 （三）搬迁费标准。住宅的搬迁费由征收部门一次性按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。商业用房和具有事实经营性行为用房的搬迁费、补助费由评估机构确定。

 （四）相关设施、设备搬迁和迁移费用。选择产权调换的搬迁后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电话迁移费100元/号、数字电视迁移费200元/户、宽带互联网网线迁移100元/户和空调迁移费用200元/台。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。

（五）商业（或非住宅）和事实经营用房的停产停业损失补偿。商业（或非住宅）和事实经营用房的停产停业损失补偿金额通过协商确定，协商不能确定的，从停产、停业之日起，通过评估机构评估的结果进行补偿，被征收人可以自行选择评估机构的，费用由房屋征收部门承担。

（六）从被征收人搬出被征收房屋，并将被征收房屋交付房屋征收部门之月起至产权调换房屋交付使用之月延后6个月内，为临时过渡周转安置补助费或停产停业损失补偿应支付的时间。采取货币补偿或一步到位产权调换安置的，应当给予被征收人6个月的停产停业损失补偿金。临时过渡周转安置补助费按评估估价确定。

七、其他事项

（一）被征收人应当在签订征收补偿协议领取补偿款的同时，向房屋征收部门交回被征收房屋的国有土地使用权证、不动产权证书、房地产权证，由房屋征收部门办理注销手续。

（二）被征收人选择货币补偿的货币补偿款，房屋征收部门在被征收人搬迁前一次性支付。

（三）征收补偿协议订立后，双方产生争议的，可向被征收不动产所在地有管辖权的人民法院寻求司法救济。

八、在本房屋征收补偿方案确定的签约期限内无法达成征收补偿协议的处理办法

（一）补偿协议签订期限为正式补偿方案公布之日起30日内，即自2023年10月31日起至2023年11月29日。

（二）房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的期限内不能达成征收补偿协议，或者被征收房屋所有权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。

（三）在征收人履行相应协议义务后，被征收人在补偿决定规定的期限内不搬迁的，由韶关市武江区人民政府依法申请人民法院强制执行。

九、其他

（一）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）和《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）等有关规定执行。

（二）本方案自印发之日起实施。