

附件

荷香路北延线配套工程国有土地上 房屋征收与补偿安置方案

为配合荷香路北延线项目市政道路工程建设，完善该片区的交通设施配套，须征收位于荷城街道跃华路 33 号住宅楼（原区二轻工业材料公司住宅楼）作为道路建设用地。为确保该项目房屋征收工作的顺利完成，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《佛山市国有土地上房屋征收与补偿办法》等相关规定，在征求各方面意见和建议的基础上，结合我区实际，制定以下房屋征收与补偿安置方案。

一、征收范围

荷香路北延线与跃华路交汇处，征收范围包括原二轻材料公司住宅楼住宅 16 套，面积为 1146.25 平方米；商铺 4 套，面积为 379.16 平方米（具体征收范围见附件 1）。

二、征收工作的组织实施

佛山市高明区人民政府为本项目征收人，征收范围内土地房屋的权属人为本项目被征收人。佛山市高明区国土城建和水务局为本项目房屋征收部门，佛山市高明区明建市政投资建设有限公司受佛山市高明区国土城建和水务局委托实施房屋征收，是房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

三、征收补偿方式

（一）本次住宅和商铺的征收补偿实行货币补偿、产权调换或货币补偿和房屋产权调换相结合的方式，由被征收人自行选择一种补偿方式。

（二）住宅选择房屋产权调换方式的，以房屋（地）产权证（或不动产权证）记载的套内建筑面积在房屋征收实施单位提供的安置房内置换同等或相近套内建筑面积的安置用房。

（三）商铺选择产权调换方式的，按照等价值的方式进行调换。

四、房屋面积及使用功能核定原则

（一）以房地产管理部门（或不动产登记部门）核发的房屋（地）产权证（或不动产权证）或其他合法权属证明记载的面积及使用功能为准；房屋（地）产权证（或不动产权证）与房屋登记簿（或不动产登记簿）的记载不一致的，除有证据证明房屋（地）登记簿（或不动产登记簿）确有错误外，以房屋（地）登记簿（或不动产登记簿）的记载为准。

（二）根据有关法律法规及政策规定应予补偿的其他情形，依据相关规定核定的面积及用途为准。

五、征收补偿标准

本方案涉及的房屋等的价值统一由按照《关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》（建房〔2011〕77号）的规定

确定的一个房地产价格评估机构出具的评估结果为准。评估费用由征收人支付。

（一）住宅。

（1）货币补偿。

选择货币补偿的，以评估结果作为补偿依据。计价面积以房屋（地）产权证（或不动产权证）记载的套内建筑面积为准。

（2）产权调换。

1. 产权调换房屋的区位与状况。安置房位于西江新城荷富大道景阳街13号（景泰蓝湾小区），安置房屋为框架剪力墙结构，且带装修的精装房（见附件2：安置房基本装修标准表）。采用异地调换安置方式。

2. 调换比例。根据房屋（地）产权证（或不动产权证）记载的房屋套内建筑面积，按1:1比例置换。安置房所在地块的土地使用性质为城镇住宅用地和商服用地。

3. 调换原则。按“面积近似”原则进行产权调换。安置房屋按套内面积结算。按“面积近似”原则选择安置用房，若选择的安置房面积超过核定的被征收房屋面积的，超面积部分不得超过被征收房屋面积的50%。安置用房面积大于核定的被征收房屋面积但不超过5m²（含5m²）的，按建筑成本价格（2300元/m²）（含300元/m²基本装修）补回给征收人；超过5m²至被征收房屋面积50%以下的部分，按3900元/m²（含300元/m²基本装修）补回给征收人；安置用房套内面积少于核定的被征收房屋套内面积

的，少于部分按评估结果补回给被征收人。

4. 选房原则。置换房同时按“先签合同先抽签”原则进行选房，以5天为一个批次进行抽签选房，按时间先后，先签订《房屋征收安置补偿合同》的批次先进行抽签选房。

（二）商铺。

（1）商铺选择货币补偿的，以评估结果作为货币补偿依据。计价面积为房屋（地）产权证（或不动产权证）记载的套内建筑面积。

（2）商铺选择产权调换的，产权调换采取异地安置方式，异地安置的地点位于西江新城荷富大道景阳街13号（景泰蓝湾小区）一层商铺，按照等价值的方式进行置换。被征收的商铺的价值和用于产权调换的商铺的价值，以评估结果为准。被征收的商铺价值与用于产权调换的商铺的价值存在差价的，由征收人与被征收人进行差价结算。

（三）临时建（构）筑物。

单位：元/m²

序号	类型	补偿标准
1	棚房（锌瓦铁皮等）	100
2	简易结构	300
3	砖木结构	400
4	混合结构	868

说明：临时建（构）筑物的面积核定以测绘部门出具的结果

为准。以上标准包括临时建（构）筑物内部水电、装修等。

（四）搬迁奖励标准。

被征收人（即住宅和商铺业主）在本方案第十四条（签约期限）规定的签约期限内签订《房屋征收安置补偿合同》并在合同约定的时间内将房屋（地）产权证（或不动产权证）和钥匙交付征收人的，按房屋产权的套内面积，按评估结果（不含搬迁费等）的10%给予奖励，超出签约期限的不予奖励。

（五）提前签约奖励。

为尽快完成荷香路北延线配套工程项目的征收安置补偿工作，对被征收范围内的住宅、商铺权属人增加针对提前签约的奖励，即在分户初步评估结果公示期满之日起20日内，对已签订《房屋征收安置补偿合同》的，给予每套1万元的奖励；若在分户初步评估结果公示期满之日起20日内，被征收范围内全体权属人全部签订《房屋征收安置补偿合同》的，再给予全体权属人每套各自1万元的奖励。

六、搬（迁）家补助费标准

被征收人（即住宅和商铺业主）在规定期限内搬迁的，每套住宅（或商铺）发放一次性搬迁补助费，核定建筑面积70平方米以下（含70平方米）的3000元/套，70平方米至90平方米（含90平方米）的3500元/套，90平方米以上的4000元/套。

七、住宅和商铺附属物、附着物的补偿

被征收住宅和商铺内的附属迁移费用按以下标准补偿：

固定电话:	100 元/部
网络:	100 元/条
有线电视:	200 元/台
空调迁移费:	300 元/台

八、补偿款支付、产权证资料交付及房屋搬迁

(一) 补偿款的支付。

补偿款分两期支付：第一期在《房屋征收安置补偿合同》签订之日起 30 个工作日内支付房屋部分的补偿款，包括房屋本身价值（选择产权调换的为房屋价差）、临时（建）构筑物价值、搬（迁）家补助费、住宅和商铺附属物、附着物的补偿费用。第二期在本方案规定的签约期限期满之日起 30 个工作日内支付奖励部分的补偿款，包括搬迁奖励费及提前签约奖励费。

(二) 产权证资料的交付。

在房屋征收实施单位付清补偿款当日，被征收人须将被征收人房屋（地）产权证（或不动产权证）及相关资料交给房屋征收实施单位，被征收人必须配合房屋征收实施单位向不动产登记部门申请办理相关注销手续。

(三) 房屋搬迁。

征收人在付清补偿款后 3 个月内，被征收人需完成被征收房屋的搬迁，并自行办结水电、网络、供气设备、相关证照等设施的手续，对房屋进行腾空并将房屋钥匙交给房屋征收实施单位。

若被征收人不配合办理上述相关手续，必须承担违约责任。

九、安置房的选择

选择房屋产权调换的被征收人以房屋产权证（或不动产权证）证载的套内建筑面积相应选择安置房（详见附件 3：安置房房源情况表）。

十、安置房的交付

（一）被征收人签订《选房结果确认书》之日，房屋征收实施单位将安置房屋交付给被征收人。

（二）安置房交付后，被征收人必须在 1 个月内到景泰蓝湾物业管理处办理收楼手续，并将收楼手续给房屋征收实施单位进行结算归档。

（三）被征收人在规定的 1 个月内接收安置房后的 15 个工作日内提供相关资料按法规程序办理不动产权证。否则，征收实施单位不再代为办理不动产权证，由被征收人自行办理。

十一、相关税费的约定

房屋征收实施单位只承担其原产权证面积的相关税费，超出原产权证面积部分的税费由被征收人承担。

十二、房改房的约定

被征收房屋是房改房时，需按房改政策规定补交房屋增值款或地价。如被征收人选择货币补偿方式，此款项由征收人在支付补偿款时进行代扣；如被征收人选择产权调换方式，被征收人必须先到相关部门补交房屋增值款或地价后，再签订《房屋征收安置补偿合同》。

十三、对存在异议的问题解决

被征收人或征收人对被征收房屋的面积有异议的，可以向国土部门申请重新测绘，补偿面积以国土部门重新测绘后出具的面积成果为准。申请测绘的费用由主张申请人自行承担。

被征收人或征收人对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。被征收人或征收人对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

十四、签约期限

本项目房屋征收安置补偿合同的签约期限为自分户初步评估结果公示期满之日起 40 日内。

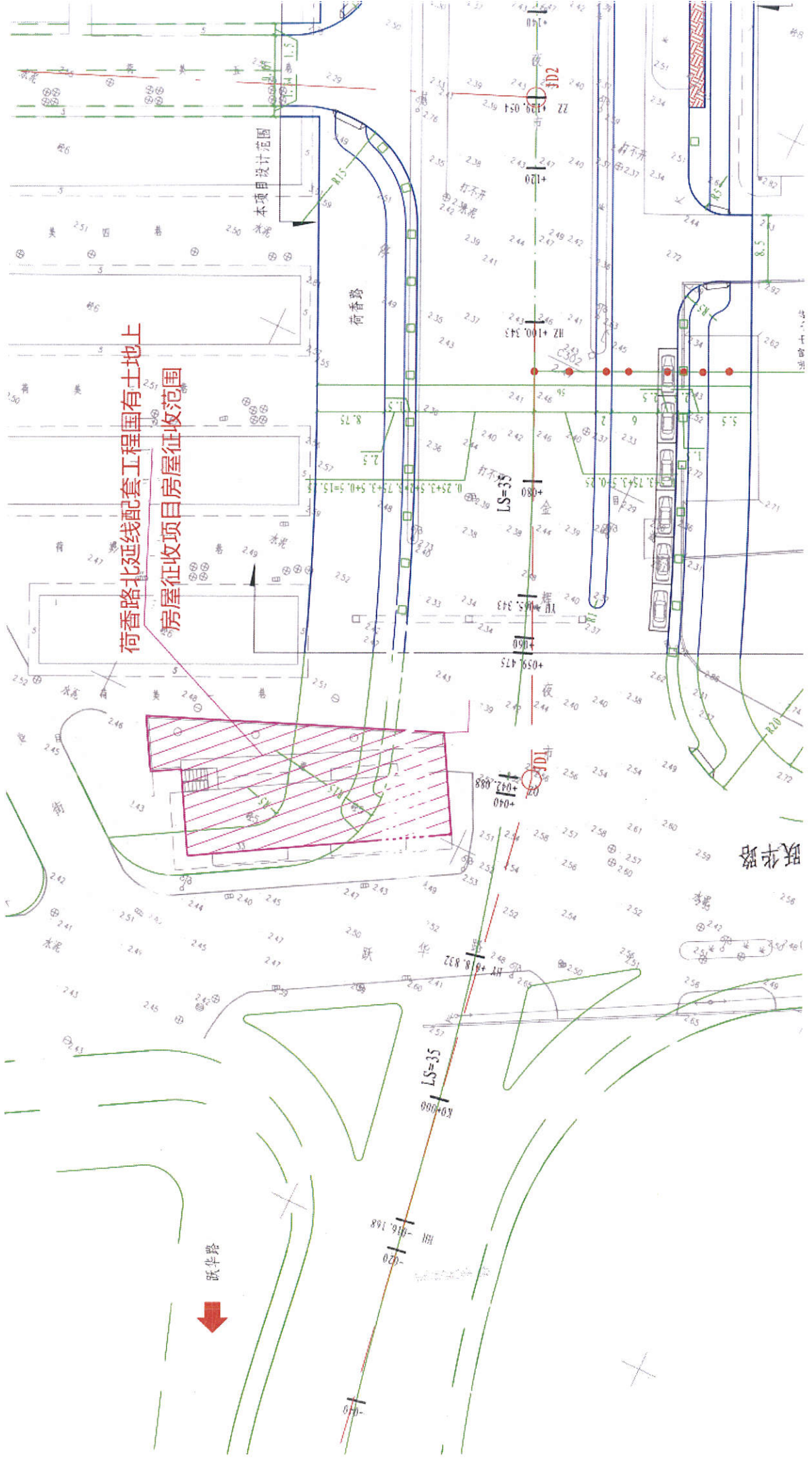
十五、其它事项

（一）本方案中的评估结果仅适用于荷香路北延线配套工程项目房屋征收范围内的建（构）筑物。

（二）被征收人和征收人在签约期限内经协商不能达成一致签订房屋征收补偿安置合同的，被征收人或征收人可通过相关法律途径解决。

（三）本方案由佛山市高明区国土城建和水务局负责解释。

- 附件：1. 房屋征收范围
2. 安置房基本装修标准
3. 安置房房源情况



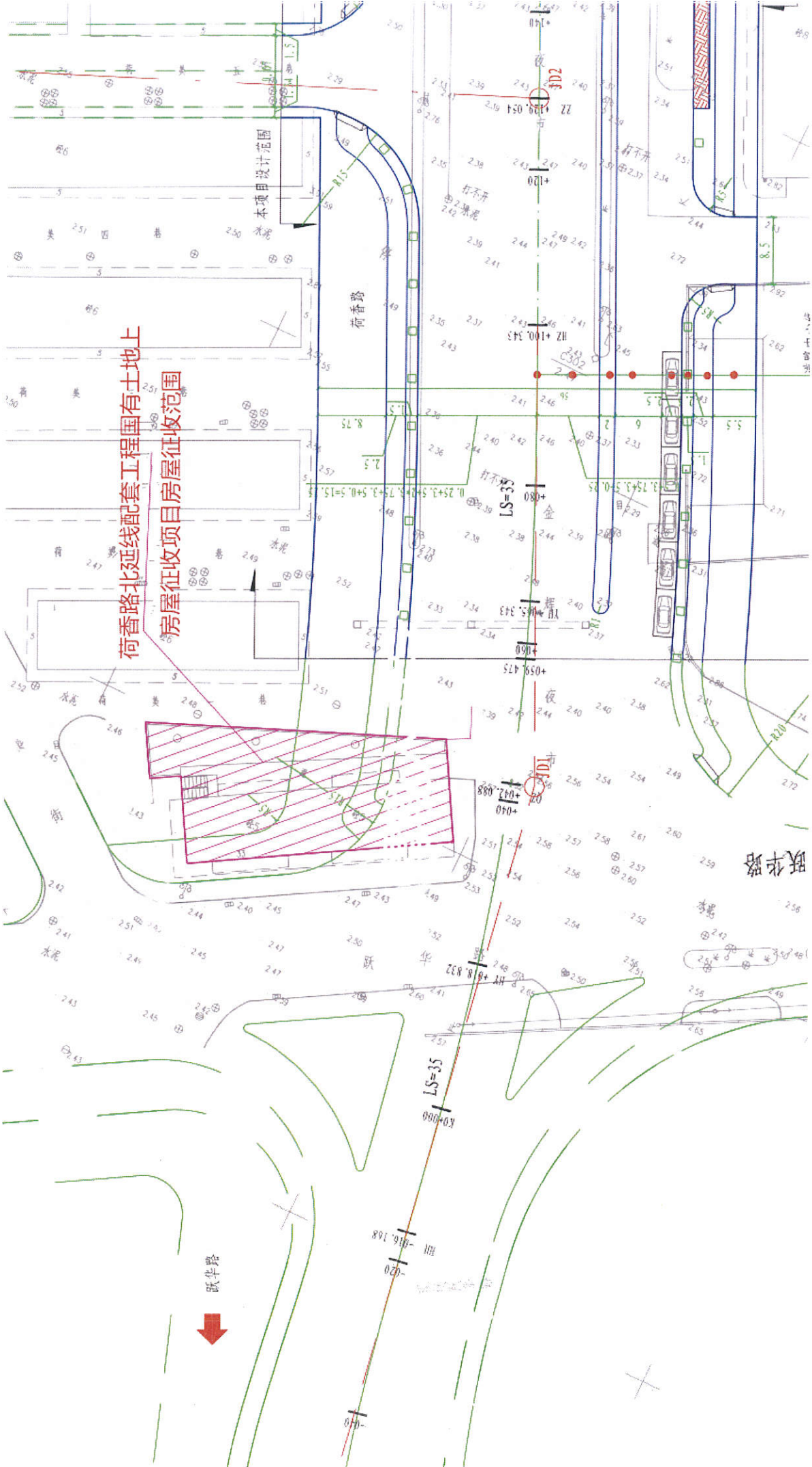
荷香路北延线配套工程围有土地上
房屋征收项目房屋征收范围

联华路

联华路

荷香路

本项目设计范围



附件 2

安置房基本装修标准表

设 施		具体说明			
墙	外 墙	按照设计图纸执行			
天花	内墙及天花	室内扇灰			
窗		国标铝合金窗			
设 置		按用电用水标准配置供水表、供电表各一个；每梯段设两盏吸顶灯，每梯设一个供电表，电梯大堂设吸顶灯三盏及设消防箱，公共照明设延时开关			
室内项目	门	建筑说明	强电部分	弱电部分	其他
客厅	甲级防火门	地面铺 600X600mm 普通抛光砖，踢脚线 12cm 高	厅内设一盏光管和电灯灯座（独立开关控制）一个，组合插三个，空调插一个	设电视天线和电话线接口，楼梯防盗门对讲设备	-
饭厅	-		设一盏光管，组合插两个	-	-
房	9X6 框 4 厘夹板门，扫浅棕色手扫漆	地面铺 600X600mm 普通抛光砖，踢脚线 12cm 高	光管一盏，组合插座两个，空调插座一个	各房设网线接口，主房设电话线接口	-
厨房	9X6 框 4 厘夹板门，扫浅棕色手扫漆	地面铺 300X300mm 防滑砖，内墙贴 250X400mm 瓷片至天花板，厨房配置云石灶台、洗手盆、水缸，卫生间设蹲式大便器、云石洗手台及洗手盆	光管一盏，组合插座二个，抽油烟机插座一个	-	水龙头两个，预留抽油烟机管道孔
卫生间	普通百叶塑料门		吸顶灯一盏，组合插座一个	-	日常用水龙头一个，洗手盆水龙头一个，冲厕水龙头接口一个，淋浴水龙头接口一个。洗手盆及淋浴水龙头设冷暖水管道

阳台	安装铝合金门	地面铺 300X300mm 防滑砖, 设晒衣架	吸顶灯一盏, 组 合插一个	-	洗衣机水龙头一个, 日常 使用水龙头 一个
防盗网		窗设内防盗网, 阳台设隐形防盗网			
防盗门		每楼梯口采用智能化防盗门 (可配智能匙)			

说明: 强电、弱电、水管为暗装铺设。

附件3

安置房房源情况表

序号	楼号	房号	楼层	装修情况	套内面积 (m ²)	公摊面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	备注
1	1	101	1	装修	77.37	18.64	96.01	
2	1	102	1	装修	80.63	19.42	100.05	
3	1	202	2	装修	77.20	18.60	95.80	
4	1	203	2	装修	62.48	15.05	77.53	
5	1	302	3	装修	77.20	18.60	95.80	
6	1	1701	17	装修	82.88	19.97	102.85	
7	1	1702	17	装修	77.20	18.60	95.80	
8	2	101	1	装修	90.89	18.82	109.71	
9	2	103	1	装修	72.58	15.03	87.61	
10	2	104	1	装修	72.82	15.08	87.90	
11	2	304	3	装修	72.88	15.09	87.97	
12	2	403	4	装修	72.64	15.04	87.68	
13	2	404	4	装修	72.88	15.09	87.97	
14	2	1403	14	装修	72.64	15.04	87.68	
15	2	1604	16	装修	72.88	15.09	87.97	
16	2	1701	17	装修	90.68	18.78	109.46	
17	2	1702	17	装修	86.45	17.90	104.35	
18	2	1703	17	装修	72.64	15.04	87.68	
19	2	1704	17	装修	72.88	15.09	87.97	
20	3	101	1	装修	95.68	17.13	112.81	
21	3	102	1	装修	95.44	17.09	112.53	
22	3	103	1	装修	78.66	14.08	92.74	
23	3	203	2	装修	78.70	14.09	92.79	
24	3	303	3	装修	78.70	14.09	92.79	
25	3	403	4	装修	78.70	14.09	92.79	
26	3	503	5	装修	78.70	14.09	92.79	
27	3	1403	14	装修	78.70	14.09	92.79	
28	3	1701	17	装修	95.48	17.09	112.57	
29	3	1702	17	装修	95.23	17.05	112.28	
30	3	1703	17	装修	78.70	14.09	92.79	
31	3	1704	17	装修	83.17	14.89	98.06	