

附件

沿江路（荷城公园至高明水厂段）道路改造工程国有土地上房屋征收与补偿安置方案

为保障沿江路（荷城公园至高明水厂段）道路改造工程顺利进行，进一步完善中心城区路网，提升城市形象，现须征收位于沿江路（荷城公园至高明水厂段）范围的国有土地上房屋作为道路建设用地。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

佛山市高明区荷城街道玫瑰路以东、西江以西，征收范围需征收国有土地上房屋有原区种子种苗服务站住宅楼住宅 2 套，房屋面积共 144.45 平方米（具体征收范围见附件）。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

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。

三、征收补偿方式

（一）本次住宅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）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与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。

四、房屋面积及使用功能核定原则

（一）被征收房屋的权属、面积、结构、用途等以房地产管理部门（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、奖励办法

在规定时间内依据本方案签定征收补偿合同者，可享受奖励，超过规定时限者，一律不得享受相关奖励。具体奖励办法按本《方案》第六条第三款执行。

六、征收补偿标准

本方案涉及的房屋价值统一按照《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）规定，确定一个房地产价格评估机构出具的评估结果为准。评估费用由征收实施单位支付。

（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。评估面积以房屋（地）产权证（或不动产权证）记载的建筑面积为准。

（2）产权调换

①**产权调换房屋的区位与状况。**安置房位于高明区荷城街道景阳街13号（景泰蓝湾花苑），安置房屋为框架剪力墙结构，且带装修的精装房，采用异地调换安置方式。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。

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。

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5平方米（含5平方米）的，按建筑成本价格（2300元/平方米）（含300元/平方米基本装修）补回给征收实施单位；

超过 5 平方米至被征收房屋面积 50%以下的部分，按 3900 元/平方米（含 300 元/平方米基本装修）补回给征收实施单位；安置用房套内面积少于核定的被征收房屋套内面积的，则按照分户评估单价以货币补偿方式结算差价。

④选房原则。置换房选定，按签订《房屋征收安置补偿合同》的时间先后顺序进行选择安置房。

（二）临时建（构）筑物

临时建（构）筑物的面积核定以测绘单位出具的测量结果为准，测量结果作为对临时建（构）筑物的评估依据；中介评估公司出具的评估结果作为征收补偿依据。以上评估标准包括临时建（构）筑物内部水电、装修等。

（三）奖励标准

在上述标准基础上，对规定时间内签定合同的被征收人进行奖励。具体标准为：自分户初步评估结果公示之日起，20 天内签订合同的被征收人，按原被征收房屋面积奖励 300 元/平方米。

七、搬（迁）家补助费标准

以户为计算单位一次性发放相应的搬家补助费，每户以户口簿记载人数为准，5 人以下（含 5 人）的，搬家补助费为 1000 元；超过 5 人的，搬家补助费为 1500 元。

八、住宅附属物、附着物的补偿

（一）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: | 100 元/台 |
| 空调迁移费: | 250 元/台 |

(二) 拆除房屋附属设施, 属天井、庭院、花园的, 可补偿 50%面积, 但共补偿面积最高不超 10 平方米; 属公共楼梯、走廊、通道的, 不作补偿。

九、补偿款支付、产权证资料交付及房屋搬迁

(一) 货币补偿款的支付方式: 签订《房屋征收安置补偿合同》生效之日起 30 个工作日内支付第一期 80%的征收补偿款; 余款在被征收人完成搬迁工作并将该土地、房屋、房屋产权证(或不动产权证)及自行办结水电、网络、供气设备等设施的报停相关资料移交给房屋征收实施单位之日起, 30 个工作日内支付完成。

(二) 被征收人必须无条件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。若被征收人不配合办理上述相关手续, 必须承担违约责任。

十、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近选择安置房。

十一、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

实施单位必须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 15 个工作日内到景泰蓝湾物业管理处办理收楼手续，并将收楼手续移交到房屋征收实施单位进行结算归档。

（三）被征收人办理收楼手续之日起，必须在 15 个工作日内向征收实施单位提供相关办证资料，并无条件配合征收实施单位按照不动产管理局相关办证程序进行办理置换房的不动产权证。否则，征收实施单位不再配合被征收户办理不动产权证，并由被征收人自行办理。

十二、相关税费的约定

房屋征收实施单位只承担其被征收房屋面积的相应税费，超出其被征收房屋面积部分的税费由被征收人承担。

十三、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。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》。

十四、对存在异议的问题解决

被征收人或征收实施单位对被征收房屋的面积有异议的，可以向本项目房屋征收部门申请重新测绘，经房屋征收部门审批通过后，由主张申请人向区测绘队申请进行重新测绘，补偿面积以区测绘队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。

被征收人或征收实施单位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。被征收人或征收实施单位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。

十五、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。

十六、其他事项

（一）本方案仅适用于沿江路（荷城公园至高明水厂段）道路改造工程国有土地上房屋征收补偿项目。

（二）征收实施单位与被征收人在征收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作出房屋征收决定的区人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

（三）本方案未尽事宜，按有关法律法规执行。

（四）本方案由佛山市高明区国土城建和水务局负责解释。

附件：征收范围图

