

韶关市曲江区人民政府

关于《原曲江县通用厂住宅片区旧城改造项目 国有土地上房屋征收补偿方案》 进行公示的通告

因旧城改造需要，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）等法规，区政府拟定了《原曲江县通用厂住宅片区旧城改造项目国有土地上房屋征收补偿方案》，经区有关部门论证，并经区政府同意，现予以公示。

一、公示时间

2019年3月12日至2019年4月10日

二、联系人及联系方式

马坝镇人民政府：马来发，联系电话：13719728623



韶关市曲江区人民政府

2019年3月12日

曲江区原通用厂住宅片区旧城改造项目

国有土地上房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

因旧城改造需要，曲江区政府拟决定征收原曲江县通用厂住宅片区（含龙凤胎公司地块）范围内的国有土地上房屋。现根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）等法规，制定本房屋征收补偿方案。

一、房屋征收范围：

东至建设北路，南至太阳山脚，西至龙凤胎公司地块，北至东珠实业地界的原曲江县通用厂住宅片区（含龙凤胎公司地块）范围的房屋，具体范围以规划部门出具的规划红线范围为准。

二、房屋征收主体、征收部门和实施单位

房屋征收主体为曲江区人民政府，房屋征收部门为曲江区土地和房屋征收管理办公室，具体房屋征收实施单位为曲江区马坝镇人民政府。

三、房屋被征收人

征收范围内国有土地上单位和个人房屋的所有权人。

四、房屋征收补偿安置办法和标准

（一）被征收房屋补偿面积的确定。

已依法登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，以登记记载为准；未登记但取得《建设工程规划许可证》的建筑物，其性质、用途和建筑面积，以许可证记载为准；未登记的建筑物，由区政府成立的房屋征收工作组进行调查、认定后，按认定结果由有资质的测绘部门测绘确认面积；**违章建筑不予补偿。**

（二）事实经营性用房的确定。

依法登记或者《建设工程规划许可证》确定产权性质为住宅，但在征收决定发布前依法取得营业执照2年以上(含2年)，并连续经营至征收决定发布之日的，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，否则由房屋征收工作组核实认定。事实经营面积按房屋首层实际经营面积为准（二层以上原则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。

（三）房屋补偿的方式。

被征收人为政府机关、事业单位及国有企业的，全部实行货币补偿；被征收人为个人的，可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权置换。

1、货币补偿方式。

（1）征收人选择货币补偿的，平房按确认的建筑面积 1: 1.3 比例计算货币补偿面积；只有一层的楼房按确认的建筑面积 1: 1.3 比例计算货币补偿面积，两层以上（含两层）楼房按确认的建筑面积 1: 1.2 比例计算货币补偿面积。

（2）确认的补偿房屋面积及其他建筑物的价值，由有资质的房地产评估机构根据《国有土地上房屋征收评估办法》进行评估，

并以房屋征收决定公告之日为评估时间节点，按评估价格进行补偿(没有缴纳土地出让金的，按照不低于土地评估价的40%扣除)。

2、产权置换方式。

(1) 征收人选择产权置换的，平房按确认的建筑面积 1: 1.1 比例置换建筑面积；只有一层的楼房按确认的建筑面积 1: 1.1 比例置换建筑面积，两层以上（含两层）楼房按确认的建筑面积 1: 1 比例置换建筑面积。产权置换面积内相互不补差价。

(2) 产权置换的房屋面积，超过被征收房屋应补偿面积在 10 平方米(含 10 平方米)内的按优惠价 1300 元/平方米 结算；在 10 平方米以上 20 平方米(含 20 平方米)内的按优惠价 1800 元/平方米 结算；在 20 平方米以上的，按房屋交付之日的房地产市场价结算。

(3) 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。产权置换房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。

(4) 置换房的位置、楼层和房号，统一以抽签的方式确定。残疾人可优先安排底层房屋。

(5) 置换的房屋应当符合国家质量安全建设标准，并经验收合格。装修标准为铝合金窗、墙面为普通刮塑、地面为 60 公分瓷片、大门为单层标准门、其余为夹板门；厨房、卫生间贴瓷片到顶，地面铺防滑砖；室内水电齐全，外墙以规划为准。

(6) 产权置换的被征收人选择毛坯房放弃基本装修的，则自来水接到厨房外，电接到每户门口，地面水泥找平层，装修以实际丈量面积为准，按被征收房屋的低、中、高不同装修档次，给予 200-400 元/平方米的装修补偿。

(7) 产权置换房屋地点：在本方案房屋征收范围内规划新建的住宅小区。

(8) 产权置换房屋的交付期限：自 2019 年 月 日至 2019 年 月 日，时间 2 年。

(四) 事实经营性用房的补偿。

1、被认定的事实经营性用房，全部按房屋类别由被征收人选择货币补偿或者产权置换进行补偿。

2、选择货币补偿的，平房的按照丈量面积的 1: 1.5 比例确认补偿面积；只有一层的楼房按丈量建筑面积的 1: 1.5 比例确认补偿面积，两层以上（含两层）楼房，首层的实际经营面积（面积计算不得超过房屋纵深 12 米）按丈量面积的 1: 1.3 比例确认补偿面积。

3、选择产权置换进行补偿的，平房的按照丈量面积的 1: 1.3 比例确认补偿面积；只有一层的楼房按丈量建筑面积的 1: 1.3 比例确认补偿面积，两层以上（含两层）楼房，首层的实际经营面积（面积计算不得超过房屋纵深 12 米）按丈量面积的 1: 1.2 比例确认补偿面积。

（五）房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。个人的国有土地使用证红线内的空置土地，按照相关规定以评估价货币补偿收回（房屋占地部分不计价补偿，没有缴纳土地出让金的，按照不低于土地评估价的 40%扣除）；政府机关、事业单位及国有企业的国有土地使用证的土地，按照我区有关国有土地回收办法处置。

（六）被征收人符合住房保障条件的处理办法。

征收个人住宅，被征收人符合我市住房保障条件的优先给予住房保障。具体名单由相关单位确认并在房屋征收范围内予以公示。

征收个人住宅，被征收人是唯一住房且人均建筑面积不足 12 平方米最低住房标准的，可以选择置换本项目安置房中最小面积的房屋。安置房超过被征收房屋应补偿面积的 10 平方米按政府支持价 1000 元/平方米结算，其余面积按照产权置换方式处置。

（七）被征收人的零星青苗、简易建筑或者其他附属建筑物，按照以下标准补偿。

1、零星青苗补偿：

项 目		补偿标准 (元/棵)	备 注
树（棵）	特大树	300	直径 $\geq$ 50 厘米。
	大树	100	20 厘米 $\leq$ 直径 $<$ 50 厘米。

	中树	50	10 厘米 $\leq$ 直径 $<$ 20 厘米。
	小树	10	3 厘米 $\leq$ 直径 $<$ 10 厘米。
火龙果（含水泥架）株	挂果	150	连片种植每亩超过 150 株，按 22500 元/亩计。
	未挂果	80	连片种植每亩超过 150 株，按 12000 元/亩计。
	大棵苗	20	连片种植每亩超过 150 株，按 3000 元/亩计。
果树（板栗、芒果、龙眼、葡萄、沙田柚、柑桔、柿子、李树、桃树、番石榴、枇杷、杨梅、黄皮、杂果）（棵）	丰产树	300	离地 0.5 米处直径 $\geq$ 6.1 厘米，每亩超过 80 棵，按 24000 元/亩计。
	挂果树	150	4.1 厘米 $\leq$ 离地 0.5 米处直径 $<$ 6 厘米，每亩超过 90 棵，按 13500 元/亩计。
	未挂果树	50	2.1 厘米 $\leq$ 离地 0.5 米处直径 $<$ 4 厘米，每亩超过 120 棵，按 6000 元/亩计。
	大果苗	10	高度 $\geq$ 1.3 米，每亩超过 300 棵，按 3000 元/亩计。
	果苗	2	0.3 米 $\leq$ 高度 $<$ 1.3 米，每亩超过 300 棵，按 600 元/亩计。
桂花树（棵）	特大棵	300	高度 $\geq$ 3 米，离地 1 米处，直径 $\geq$ 10 厘米。
	大棵	200	2 米 $\leq$ 高度 $<$ 3 米，离地 0.8 米处，直径 $\geq$ 8 厘米。
	中棵	100	1.6 米 $\leq$ 高度 $<$ 2 米，离地 0.5 米处，直径 $\geq$ 5 厘米。
	小棵	30	0.5 米 $\leq$ 高度 $<$ 1.6 米。

	苗	10	高度 <0.5 米。
罗汉松（棵）	特大棵	200	高度 ≥ 3 米，离地 1 米处，直径 ≥ 10 厘米。
	大棵	100	2 米 $\leq$ 高度 <3 米，离地 0.8 米处，直径 ≥ 8 厘米。
	中棵	60	1.6 米 $\leq$ 高度 <2 米，离地 0.5 米处，直径 ≥ 5 厘米。
	小棵	30	0.5 米 $\leq$ 高度 <1.6 米。
	苗	10	高度 <0.5 米。
茶树（棵）	大棵	80	冠幅 ≥ 1.5 米，每亩超过 60 棵，按 4800 元/亩计。
	中棵	50	1 米 $\leq$ 冠幅 <1.5 米，每亩超过 90 棵，按 4500 元/亩计。
	小棵	30	0.5 米 $\leq$ 冠幅 <1 米，每亩超过 120 棵，按 3600 元/亩计。
	苗（亩）	1000	人工种植的苗按面积计算，1000 元/亩。
蕉树（棵）	大棵	30	主干 ≥ 2 米，主径 ≥ 15 厘米。
	小棵	20	0.5 米 $\leq$ 主干 <2 米。
	苗	5	主干 <0.5 米。
竹（条）	竹	3	高度 ≥ 2 米。
	竹苗（竹头）	2	人工种植。

2、简易建筑或者其他附属建筑物补偿：

序号	补偿项目		单位	单价（元）
1	围墙	红砖砌	平方米	100
		石砌	平方米	80
		土块砌	平方米	30
2	红砖水池		立方米	150
3	晒谷场		平方米	80
4	水泥坪			
5	化粪池		立方米	100
6	挡土墙		立方米	240
7	高压水泥杆		条	985
8	低压水泥杆		条	365
9	木电杆		条	50
10	380 伏电线		米	31. 5
11	220 伏电线		米	19. 6
12	抽水井		口	3000
13	手摇井		口	500
14	土方回填		立方米	12
15	河卵石回填		立方米	18
16	砖砌水圳	宽<0. 5 米	米	30
		0. 5米≤宽<1 米	米	40

		宽 ≥ 1 米	米	50
17	石砌 水圳	宽 < 1 米	米	80
		1 米 $\leq$ 宽 < 1.5 米	米	120
		宽 ≥ 1.5 米	米	150
18	水圳水泥盖板		米	15
19	水泥涵 管	直径 < 0.3 米	米	35
		0.3 米 $\leq$ 直径 < 0.6 米	米	45
		0.6 米 $\leq$ 直径 < 0.8 米	米	75
		直径 ≥ 0.8 米	米	115
20	水泥柱	长 < 1.5 米	米	30
		1.5 米 $\leq$ 长 < 2 米	条	40
		长 ≥ 2 米	条	50
21	金属管	直径 4 分	米	6
		直径 6 分	米	8
		直径 1 寸	米	12
		直径 1.5 寸	米	15
		直径 2 寸	米	20
		直径 2.5 寸	米	38
22	PVC 管	直径 4 分	米	3
		直径 6 分	米	4
		直径 1 寸	米	6

		直径 2 寸	米	8
		直径 3 寸	米	10
		直径 4 寸	米	14
		直径 5 寸	米	19
		直径 6 寸	米	24
23	不锈钢水塔 1 吨		座	600
24	不锈钢水塔 1.5 吨		座	1300
25	不锈钢水塔 2 吨		座	2300
26	不锈钢水塔 3 吨		座	3800
27	卷闸门		平方米	100 元/平方米
28	防盗门		套	2500 元/套
29	防盗网		平方米	100 元/平方米

3、砖柱无墙石棉瓦房每平方米补偿 170 元。

4、无围护结构铁皮棚每平方米补偿 130 元，有围护结构铁皮棚每平方米补偿 180 元。

5、无围护结构简易棚每平方米补偿 50 元，有围护柱结构简易棚每平方米补偿 80 元。

（八）搬迁费标准。

1、征收住人住宅的，每户（以派出所户籍数为准）一次性补助搬家费 1000 元。

2、过渡性房租按征收住人房屋面积，每平方米补助 5 元。单户房租每月补助不足 500 元的，按每月 500 元补助。过渡房性租在签订征收协议时先补助 12 个月，以后每半年支付一次。

3、商业用房和具有事实经营性行为的用房的搬迁费，按商品进货总价的 1%计算，但一次搬迁补助费不超过 5000 元，超过 5000 元 的大型生产、经营场所的搬迁补助费由评估机构确定。

（九）相关设施迁移费用

选择产权置换的，被征收人的电话（以电信放号数为准）、有线电视、宽带、水表、电表、管道煤气迁移，按当年物价部门或职能部门窗口收费标准进行补偿；相关手续由被征收人自行办理。搬迁空调每台补助 300 元；太阳能热水器、空气能热水器搬迁每台补助 500 元。

（十）以产权置换形式补偿的房屋，其房屋不动产权证、用水证、用电证由区房屋征收实施部门代办。用水证、用电证的办证费用由政府承担，产权置换房屋与被征收房屋应补偿面积（含按比例应增加的面积）相等部分的税费由政府承担，超出面积（超出 20 平方米以上）部分的税费由被征收人承担。

（十一）区房屋征收实施单位与被征收人依照本补偿方案的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权置换房屋的

地点和面积、搬迁费、过渡性房租等事项，签订房屋征收补偿协议。

征收补偿协议订立后，一方当事人不履行征收补偿协议约定的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

（十二）被征收人应当在签订征收补偿协议的同时，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），并由相关部门办理注销手续。

（十三）被征收人签订房屋征收补偿协议并如约搬迁后，须将被征收房屋交由政府统一拆除，被征收人不得自行拆除。

五、签约及搬迁奖励办法。

（一）补偿协议签订期限：自 2019 年 3 月____日起至 2019 年 4 月____日止

（二）被征收人在上述签约期限内签约并如约搬迁完毕的，由征收实施单位核实后给予 5000 元的一次性签约搬迁奖励。

六、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）房屋征收实施单位与被征收人在本方案确定的签约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，由区房屋征收部门报请区人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公示。

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。

（二）被征收人对补偿决定不服的，可以依法向韶关市人民政府申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

（三）被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。

七、其他事项

1、被征收人对本方案（含征收决定及情形）有异议的，可以在本方案公布之日起 60 日内向韶关市人民政府提起行政复议或者在 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。

2、本方案未尽事宜，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号），《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）执行，由曲江区土地和房屋征收管理办公室负责解释。

韶关市曲江区人民政府

2019 年 3 月 8 日