

市桥街东郊村（北基大街）安置区房屋征收补偿安置方案

因公共利益需要,建设东郊村(北基大街)安置区,根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(中华人民共和国国务院令 第 590 号)、《关于广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》(穗府〔2014〕38 号)的有关规定,为依法推进东郊村(北基大街)安置区房屋征收工作,特制定本方案。

一、项目概况

(一)项目单位:广州市番禺区人民政府市桥街道办事处。

(二)征收单位:广州市番禺区人民政府国有土地上房屋征收办公室。

(三)征收范围:东郊村北基大街(环城东路以东、东升大街十九巷以南、德胜路以西、长堤东路以北及德胜路以东、东丽园小区以南、东堤大街以西、长堤东路以北)的居住区。

(四)地块规划用途:东郊村(北基大街)安置区。

二、签约期限和时段划分

签约期限从作出征收决定并公告之日起 90 个日历天。作出征收决定并公告之日起 45 个日历天内,为第一签约阶段;第一签约阶段结束之日的次日起 45 个日历天内,为第二签约阶段。

三、房屋征收补偿安置方式

被征收人可选择货币补偿(弃产)或房屋产权调换其中一种补偿方式。被征收人的房屋存在租赁关系的,被征收人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的,或被征收房屋产权不清晰的,

被征收人只能选择房屋产权调换，不作货币补偿。

(一)货币补偿方式

被征收人选择货币补偿方式的，货币补偿金额按照房地产市场评估价格确定。

(二)房屋产权调换方式

1. 为落实“先补偿安置、后征收拆迁”的原则，实施单位设立安置房建设专项资金账户，由有关部门予以监管。本项目可实行下列产权调换方式：

(1)原址产权调换（以下简称原址安置）：北基大街安置区。

(2)异地安置（与被征收房屋处于不同街道区域范围）：泰安园安置区、康裕南园安置区和桥景园安置区。

(3)就近安置（与被征收房屋处于同一街道区域范围）：天方园商业安置区。

2. 房屋征收部门与被征收人应当计算被征收房屋价值的补偿金额加上征收奖励、搬迁时限奖励与产权调换房屋价值，结清差价。

3. “住改商”房屋补偿标准

(1)被征收人选择产权调换的，按本方案有关住宅用途进行补偿安置。

(2)被征收人选择货币补偿的，按以下方式进行补偿：

①1987年1月1日《广州市城市规划管理办法》施行前已改变为经营性用房，被征收人能提供合法有效的工商执照、依法纳税证明，并实际正在营业的，房屋征收部门可按照经营性用房房地产市场评估价的70%给予补偿。

②1987年1月1日《广州市城市规划管理办法》施行后至1997

年4月1日《广州市城市规划条例》施行前已改变为经营性用房，被征收人能提供合法有效的工商执照、依法纳税证明，并实际正在营业的，房屋征收部门可按照经营性用房房地产市场评估价的60%给予补偿。

③1997年4月1日《广州市城市规划条例》施行后至2001年2月6日《广州市住宅建筑改变使用功能规划处理办法》施行前已改变为经营性用房，被征收人能提供合法有效的工商执照、依法纳税证明，并实际正在营业的，房屋征收部门可按照经营性用房房地产市场评估价的50%给予补偿。

根据本条第2款第①、②、③项计算得出的货币补偿款低于按照本方案有关住宅用途计算出来的补偿总额（即房屋价值补偿加上征收奖励、搬迁时限奖励）的，按住宅用途进行补偿。

④2001年2月6日《广州市住宅建筑改变使用功能规划处理办法》实施后改变为经营性用房的，房屋征收部门按照住宅房屋给予补偿。

4. 安置面积和用途的认定

(1)安置面积和房屋用途的认定，以房地产权登记机构颁发的房地产权证标注的套内建筑面积、公摊面积和用途为准；房地产权证未标注的或者标注的与房地产登记簿不一致的，以房地产登记簿标注的面积和用途为准。

除房屋征收部门与被征收人协调一致以外，产权调换房屋的套内建筑面积不少于被征收房屋的套内建筑面积。产权调换房屋公用分摊面积超出被征收房屋公用分摊面积的部分，由房屋征收部门按产权调换房屋的建安成本价格（以市建设行政主管部门发布的文件为准）与被征收人进行结算。

(2)在核算安置套内建筑面积的基础上，被征收人可在项目单位提供的安置区中选择回购安置房，可以回购价格购买不超过 5 平方米，以补平户型面积。

被征收人总安置面积少于项目单位提供的安置区的安置房最小户型的，可按回购价格（各安置区安置房的回购价格聘请第三方评估机构按房地产市场价格价值进行评估，具体价格由区政府相关部门确定）购买该户型面积。

(3)房屋征收部门组织有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑，以及房地产登记簿记载事项不明确或者与现状不符的建筑进行调查、认定和处理。

(4)对未经产权登记的建筑，属于未超过批准期限的临时建筑的，按剩余批准使用年限折旧评估进行货币补偿；对未经产权登记的建筑，认定为违法建筑或超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。但对 1987 年 1 月 1 日前建成的未经产权登记的建筑，可按照住宅房屋进行货币补偿；1987 年 1 月 1 日至 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》实施前建成的未经产权登记的建筑，可按照不超过房屋征收决定公告之日被征收住宅房屋房地产市场评估价值的 60%给予货币补偿。

5. 安置房的选择和回购价格

(1)被征收人可凭经认定的安置面积，在项目单位提供的安置区按如下办法选择并回购安置：

①先签约、先选房；

②同一签约时段的安置房选购顺序通过摇珠方式确定。

(2)安置房源的回购价格根据所属安置区的区域房地产市场评估价确定。

6. 所有安置房的交房标准均为接通水电、邮政、通信、电视、管道煤气等设施。

7. 税费：根据相关法律规定支付，安置房的物业维修资金由被征收人负责。

8. 安置房产权证书由实施单位协助办理。

四、奖励办法

(一)货币补偿方式

1. 征收奖励：按房地产权登记机构颁发的房地产权证标注的面积为准，一次性向被征收人奖励每平方米 200 元。

2. 搬迁时限奖励：在第一签约阶段内签订征收补偿协议且完成搬迁的被征收人，一次性奖励人民币 10 万元；在第二签约阶段内签订征收补偿协议且搬迁的被征收人，一次性奖励 5 万元。

(二)房屋产权调换方式

1. 征收奖励：一次性奖励人民币 1 万元。

2. 搬迁时限奖励：在第一签约阶段内签订征收补偿协议且完成搬迁的被征收人，一次性奖励人民币 5 万元；在第二签约阶段内签订征收补偿协议且完成搬迁的被征收人，一次性奖励 2 万元。

五、停产停业损失的补偿

因征收房屋造成被征收人停产停业损失的，房屋被征收前的效益以房屋征收决定作出前 1 年内实际月平均税后利润为准，不能提供纳税情况等证明或者无法核算税后利润的，按上年度本地区同行业平均税后利润额或者同类房屋市场租金计算。选择货币补偿的，停产停业期限按 6 个月计算；选择产权调换的，停产停业期限自被征收人实际搬迁之日起至产权调换房屋通知交付之日止。

六、临时安置费、搬迁费

(一)临时安置费

1. 被征收人选择弃产货币补偿的,按房地产权登记机构颁发的房地产权证标注的建筑面积每月每平方米 15 元的标准,一次性向被征收人支付 3 个月的临时安置费。

2. 被征收人选择产权调换的,合法建筑面积在 100 平方米以下的(不含 100 平方米),给予每户每月 1500 元的临时安置补助费;合法建筑面积在 100 至 200 平方米的,给予每户每月 2000 元的临时安置补助费(含 100 平方米);合法建筑面积在 200 至 300 平方米的(含 200 平方米),给予每户每月 2500 元的临时安置补助费;合法建筑面积在 300 平方米以上的(含 300 平方米),给予每户每月 3000 元的临时安置补助费。临时安置费从交出被征收房屋之日起至项目单位送达回迁书面通知之日后三个月止。

(二)搬迁费。以每宗房屋为单位,向被征收人支付下列搬迁费:

1. 搬迁费每宗 2000 元;被征收人选择期房产权调换的,搬迁费每宗 4000 元。

2. 电话移机费每线 200 元。

3. 有线电视迁移费 150 元。

4. 宽带网迁装费每线 200 元。

七、在搬迁期限内未达成补偿协议的处理办法

(一)实施单位与被征收人、承租人在征收补偿方案确定的最后签约搬迁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,由征收单位报请番禺区人民政府作出补偿决定,并在房屋征收范围内予以公告。征收补偿方式应当采取产权调换方式,安置房确定为市桥街泰安园或康裕南园安置区。被征收人、承租人

对补偿决定不服的，可依法申请行政复议，也可依法提起行政诉讼。

(二)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，在补偿决定规定的搬迁期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的番禺区人民政府向被征收人发出搬迁催告。被征收人仍不搬迁的，由作出房屋征收决定的番禺区人民政府向房屋所在人民法院申请强制执行。

人民法院裁定准予执行的，可由作出征收决定的番禺区人民政府组织城市管理、房屋征收等部门和单位依法实施强制搬迁和拆除，也可由人民法院执行。

