

佛山市三水区人民政府

佛山市三水区人民政府关于征收三水区 西南街道文锋西路 29 号住宅楼 项目房屋的决定

为加快推进城市高质量发展，美化城市布局及环境，三水区人民政府决定对三水区西南街道文锋西路 29 号住宅楼项目范围内国有土地上的房屋实施征收。根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令 590 号)的规定，现将有关事项决定如下：

一、征收目的

为依法推进我区“三旧”改造工作，保障国有土地上房屋被征收者合法权益，美化居住环境，促进城市质量和价值的整体升级。

二、征收依据

《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令 590 号)

三、征收部门

佛山市三水区住房和城乡建设和水利局

四、征收实施单位

佛山市三水区西南街道办事处

五、项目征收范围

西南街道文锋西路 29 号住宅楼，房屋总建筑面积 987.40 平方

米，合计 13 间，共 13 户，均为住宅（具体征收范围详见附件 1）。

六、征收补偿方案

西南街道文锋西路 29 号住宅楼房屋征收补偿安置实施方案（详见附件 2）。

七、期限要求

签约期限为本决定发布之日起 60 天内。

八、从本公告发布之日起，在征收范围内的单位和个人不得进行以下活动

- （一）新建、扩建、改建房屋及其附属物；
- （二）装饰、装修；
- （三）改变房屋和土地用途；
- （四）房屋分割、转让、租赁和抵押；
- （五）办理户口的迁入和分户，但因婚姻、出生、回国、军人退出现役、经批准由外省市投靠直系亲属、刑满释放和解除劳动教养等原因必须办理户口迁入和分户除外；
- （六）以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记手续；
- （七）其他不当增加补偿费用的行为。

九、房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

十、权利救济

被征收人对本决定不服的可在本决定公告之日起 60 日内向佛山市人民政府申请行政复议，也可以在本决定公告之日起 6 个月内向佛山市中级人民法院提起行政诉讼。

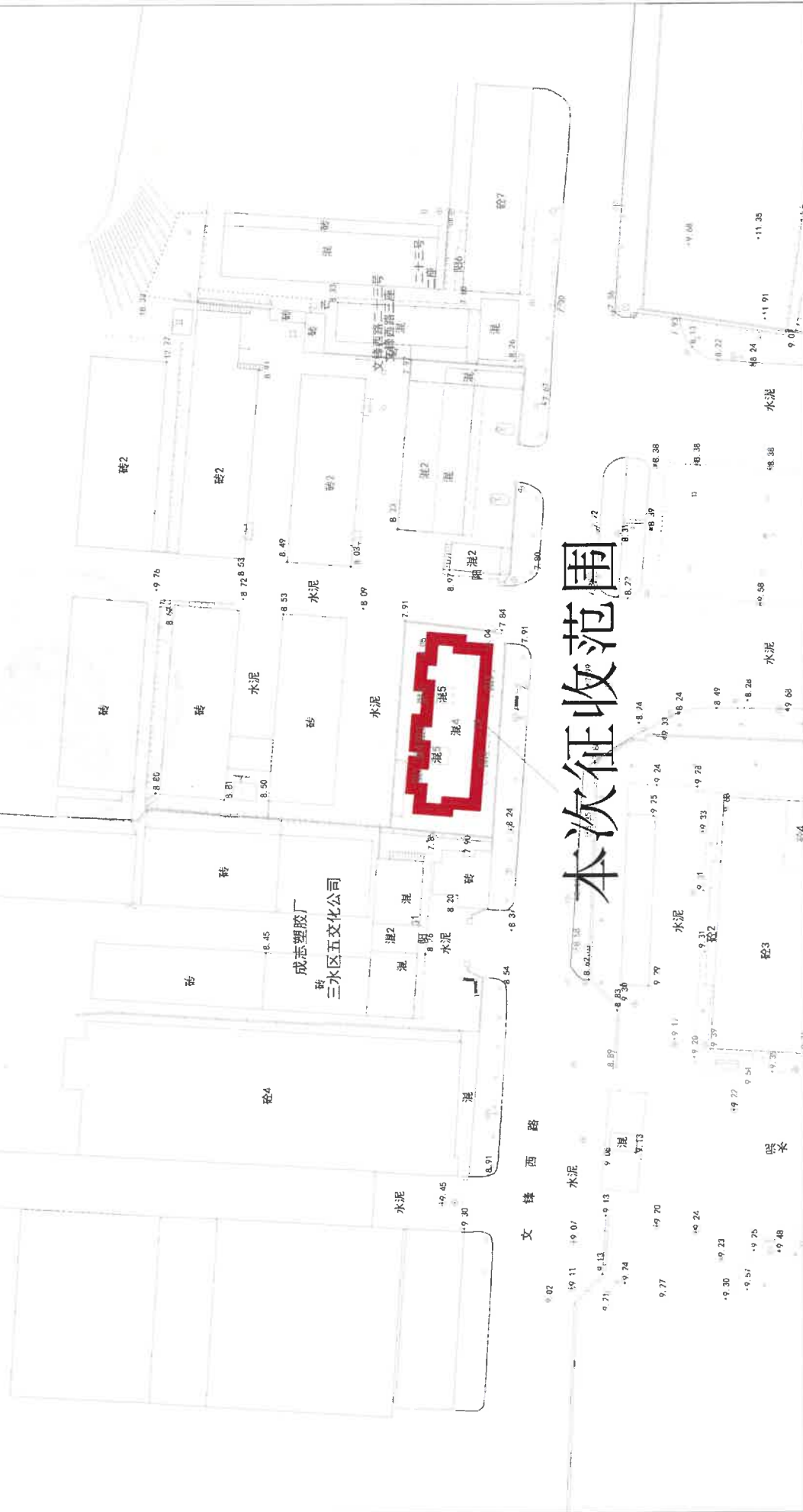
十一、索取房屋征收相关资料及咨询地点

佛山市三水区西南街道办事处（地址：三水区西南街道河口车仔路7号，联系电话：87618720）。

- 附件：1. 西南街道文锋西路29号住宅楼征收范围红线图
2. 西南街道文锋西路29号住宅楼房屋征收补偿安置实施方案



征收范围红线图



本次征收范围

附件 2

西南街道文锋西路 29 号住宅楼房屋 征收补偿安置实施方案

为加快西南中心城区发展,保障文锋西路拓宽预留用地需求,根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》以及《佛山市三水区国有土地上房屋征收与补偿工作实施细则》等文件规定,制定本方案。

一、房屋征收范围、建筑面积、户数

(一) 征收范围

西南街道文锋西路 29 号住宅楼。

(二) 征收房屋建筑面积和户数

房屋总建筑面积 987.40 平方米,合计 13 间,共 13 户,均为住宅。

二、期限要求

项目实施期限从征收决定发布之日起至 2023 年 12 月 31 日。

签约期限为从征收决定发布之日起 60 天内。

三、房屋征收部门与征收实施单位

房屋征收部门:佛山市三水区住房和城乡建设和水利局。

房屋征收实施单位:佛山市三水区西南街道办事处。

四、从本实施方案发布之日起，在征收范围内的单位和个人不得进行以下活动：

- （一）新建、扩建、改建房屋及其附属物；
- （二）装饰、装修；
- （三）改变房屋和土地用途；
- （四）房屋分割、转让、租赁和抵押；
- （五）办理户口的迁入和分户，但因婚姻、出生、回国、军人退出现役、经批准由外省市投靠直系亲属、刑满释放和解除劳动教养等原因必须办理户口迁入和分户除外；
- （六）以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记手续；
- （七）其他不当增加补偿费用的行为。

五、征收补偿方式

征收补偿实行货币补偿和房屋产权调换两种方式，被征收人自行选择其中一种方式进行补偿。

对本次征收范围内的国有资产房屋，只作货币补偿。

（一）选择货币补偿的，以被征收房屋《中华人民共和国不动产权证书》（含《房地产权证书》《国有土地使用权证》《房屋所有权证》或其他权属证明证载的房屋建筑面积计算。

（二）选择房屋产权调换的，以被征收房屋《不动产权证书》证载的房屋套内建筑面积，在房屋征收实施单位提供安置房选择范围内调换安置房，按照套内建筑面积 1:1 比例调换。本次房屋产权调换采取项目地块重建安置房回迁的方式落实。

六、房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

七、房屋补偿面积的核定依据

房屋补偿面积的核定，以土地、房产管理部门核发的有效《广东省房地产权证》《中华人民共和国国有土地使用证》《中华人民共和国房屋所有权证》或其他权属证明记载的合法面积及使用性质为依据（以下统称为《不动产权证》）。

八、征收补偿标准

（一）货币补偿

1. 货币补偿标准：6400 元/平方米（含基本装修费，实际补偿标准经评估后在《房屋征收补偿安置合同》中明确）。

2. 选择货币补偿方式且在签约期限内签订《房屋征收补偿安置合同》的，按被征收房屋《不动产权证》证载的房屋建筑面积给予被征收人一次性的购房补助，标准为 2800 元/平方米。

（二）房屋产权调换

1. 根据核定的房屋套内建筑面积，按 1:1 比例调换。安置房屋在征收范围内提供新建安置房由被征收人选择，安置房所在地块的土地使用性质、土地使用年限以国土部门核发的土地使用证载内容为准。

2. 安置房为毛坯房，房屋征收实施单位按被征收房屋核定的建筑面积向被征收人支付装修补助费，标准为 1000 元/平方米。如被征收人选择带装修房屋（装修标准详见附件）的，则房屋征收实施单位不向被征收人支付装修补助费；被征收人需对增购部

分的套内建筑面积按照 1,000 元/平方米的装修标准支付给房屋征收实施单位。

3. 房屋征收实施单位按“与被征收房屋套内建筑面积近似”原则提供安置房，由被征收人选择进行产权调换。安置房的套内建筑面积和被征收房屋核定的套内建筑面积差异部分，需补交房屋差价。选择毛坯房的，房屋差价是指增购的套内建筑面积房价；选择带装房的，房屋差价由增购的套内建筑面积房价和增购套内建筑面积的装修费用两部分构成。

(1)安置房的套内建筑面积大于被征收房屋核定的套内建筑面积的，由被征收人增购。增购的套内建筑面积不超过 5 平方米（含 5 平方米）的，按 2800 元/平方米进行结算；增购的套内建筑面积超过 5 平方米但不大于 10 平方米（含 10 平方米）部分，按照 9500 元/平方米进行结算；超过 10 平方米部分，按照该地块重建后的商品房开售之日起 90 天内的套内建筑面积销售均价结算。

(2)安置房套内建筑面积少于核定的被征收房屋套内建筑面积的，按货币补偿标准（含购房补助和奖励）补回给被征收人（按核定建筑面积结算）。

4. 选择房屋产权调换且已签订《房屋征收补偿安置合同》的被征收人，以 30 天为一个时间段分组，分组在该项目地块重建的首期商品房内，通过抽签形式确定顺序号，按顺序选择安置房。

(三) 房屋附属设备迁移补助费

被征收房屋内的附属设备迁移补助费按现行标准据实支付。

具体标准如下：

电话：100 元/部。

网络：100 元/条。

有线电视：100 元/台。

管道煤气（燃气）：1000 元/户。

炉灶费：5000 元/户。

空调迁移费：300 元/台。

九、奖励办法

（一）个人签约搬迁奖励。

1. 从征收决定发布之日起 30 天内（含 30 天）签订《房屋征收补偿安置合同》，依约腾空房屋并将房屋移交房屋征收实施单位的，按被征收房屋《不动产权证》证载的建筑面积一次性奖励 300 元/平方米；

2. 从征收决定公告之日起超过 30 天但不超过 60 天（含 60 天）签订《房屋征收补偿安置合同》，依约腾空房屋并将房屋移交房屋征收实施单位的，按被征收房屋《不动产权证》证载的建筑面积一次性奖励 200 元/平方米；

3. 从征收决定公告之日起超过 60 天才签订《房屋征收补偿安置合同》、依约腾空房屋、将房屋移交房屋征收实施单位的，不予补偿奖励。

（二）全体住宅业主（共 13 户）签约搬迁奖励。

1. 从征收决定公告之日起 30 天内（含 30 天）所有住宅业主均签订《房屋征收补偿安置合同》、依约腾空房屋并将房屋移交房屋征收实施单位的，按被征收房屋《不动产权证》证载的建筑面积一次性奖励 250 元/平方米；

2. 从征收决定发布之日起超过 30 天但不超过 60 天（含 60 天）所有住宅业主均签订《房屋征收补偿安置合同》、依约腾空房屋并将房屋移交房屋征收实施单位的，按被征收房屋《不动产权证》证载的建筑面积一次性奖励 200 元/平方米；

3. 从征收决定发布之日起超过 60 天仍有业主未签订《房屋征收补偿安置合同》，或未依约腾空房屋，或未将房屋移交房屋征收实施单位的，不给予奖励。

十、临迁过渡安置

（一）选择货币补偿方式

按被征收房屋《不动产权证》证载的建筑面积一次性给被征收人一年的临时安置费，标准为 240 元/平方米。

（二）选择产权调换方式

对选择房屋产权调换的被征收人，临迁过渡期为 48 个月，由征收人提供临时安置补助费，被征收人自行安排住处，征收人每月按核定的建筑面积以 20 元/平方米的标准向被征收人发放临时安置补助费。

计发期从被征收人向房屋征收实施单位交付被征收房屋之日起，到房屋征收实施单位向被征收人交付安置房之日后的三个月

止。如在临迁过渡期限内房屋征收实施单位提前交付安置房，则补助期限至提前交付安置房后三个月。如超期交付安置房则从超期之日起临时安置费在原标准的基础上增加 50%，直至交付安置房后三个月止。

十一、搬迁补助费

(一) 选择货币补偿方式

被征收人在签约期限内签约的，搬迁补助标准为 1800 元/户；被征收房屋被依法实施强制拆除的，不发放搬迁补偿费。

(二) 选择产权调换方式

被征收人在签约期限内签约的，搬迁补助标准为 3600 元/户；被征收房屋被依法实施强制拆除的，不发放搬迁补偿费。

十二、重新评估

对上述补偿标准有异议或未涵盖的补偿项目，可由有资质的评估公司进行评估确定。

十三、补偿款支付及产权资料的交付、注销

(一) 选择货币补偿方式

1. 《房屋征收补偿安置合同》生效之日起 30 天内（含 30 天）支付全部房屋价值补偿费、购房补助费和搬迁补助费，被征收人在收到以上补偿费当日应将被征收房屋的产权证件及相关资料（原件及复印件）交给房屋征收实施单位并主动进行产权注销工作，且应在收到以上补偿费后 30 天内（含 30 天）完成搬迁。被征收人按约定完成搬迁、将房屋移交房屋征收实施单位、完成产

权注销工作的,在被征收人完成产权注销之日起 15 个工作日内支付全部奖励款和剩余的其他补助费。

2. 房屋征收实施单位付清全部房屋价值补偿费、购房补助费和搬迁补助费 10 日后,被征收人仍未将房屋的产权证件及相关资料(原件及复印件)交给房屋征收实施单位配合注销工作的,房屋征收实施单位有权向房屋产权管理部门申请注销并作出公示。

(二) 选择产权调换方式

1. 《房屋征收补偿安置合同》生效之日起 30 天内(含 30 天)支付全部的房屋补助费(含第一年的临时安置补助费、搬迁补助费、房屋附属设施迁移补助费及房屋附属物补助费,其余的临时安置费根据实际情况按约定支付),被征收人在收到以上全部房屋补助费当日应将被征收房屋的产权证件及相关资料交给房屋征收实施单位并主动进行产权注销工作,且应在收到以上全部房屋补助费后 30 天内(含 30 天)完成搬迁。被征收人按约定完成搬迁、移交房屋完成产权注销工作的,房屋征收实施单位于被征收人办理完产权注销之日起 15 个工作日内支付室内装修补助费及签约奖励。

2. 房屋征收实施单位付清全部房屋补助费 10 日后,被征收人仍未配合房屋征收实施单位办理产权注销工作的,房屋征收实施单位有权向房屋产权管理部门申请注销并作出公示。

十四、安置房的交付

(一) 房屋征收实施单位在《房屋征收补偿安置合同》生效

之日起 48 个月内将安置房交付给被征收人。

(二) 安置房的交付时间以房屋征收实施单位发布《安置房移交通知》时间为准。

(三) 安置房办理工程竣工验收备案手续后，可交付被征收人使用。房屋征收实施单位向被征收人发出《安置房移交通知》之日起 15 天内(含 15 天)，被征收人必须办理收楼手续；逾期不办理，视同安置房已交付，由此发生一切费用(包括办证所涉税费、物业管理费等费用)及违约责任由被征收人承担，且房屋征收实施单位将不再向被征收人发放临时安置费。

(四) 房屋产权调换的权属人必须为原房屋的权属人或经公证确认的被征收房屋的合法继承人。

十五、税费

房屋征收、回迁安置房屋涉及相关的税费按有关法律、法规的规定执行。

十六、物业管理的费用标准

安置房所在小区按照规划要求统一实施物业管理。届时回迁的被征收人须严格按照小区的物业管理标准缴交物业服务费用。

十七、房屋的土地出让金

若需依法缴纳土地出让金，在签约期限内签订《房屋征收补偿安置合同》，依约腾空房屋并将房屋移交房屋征收实施单位的，土地出让金由征收人 100%代缴；在签约期限后签订《房屋征收补偿安置合同》或腾空房屋或将房屋移交给房屋征收实施单位的，

土地出让金由被征收人 100% 缴交。

十八、评估机构的选定

房地产价格评估机构由被征收人在政府作出房屋征收决定并公告后 30 个工作日内协商选定。在规定时间内不能协商选定的，由房屋征收部门组织被征收人采取摇号、抽签等随机方式确定（采用其中一种）。参加随机确定的房地产价格评估机构不得少于三家。随机确定房地产价格评估机构时，应由公证部门现场公证。相关事宜由房屋征收部门以公告的形式在三水区政府网和征收范围内予以公开。

十九、被征收房屋的处理

被征收人在移交被征收房屋钥匙前应保障被征收房屋的完整性，不能破坏房屋现状和结构（包括防盗网、门、窗、水、电）。

二十、已办理抵押或者被查封的房屋

在本次征收范围内，已办理抵押或者被查封的房屋，按照国家有关的法律法规执行。

二十一、华侨房屋

若被征收房屋为华侨房屋的，依照《广东省征收城镇华侨房屋规定》执行。

二十二、争议的解决

房屋征收实施单位与被征收人在方案确定的签约期限内不能达成征收补偿协议，或被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请区政府根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规

定，按照本方案作出补偿决定，并在本方案的房屋征收范围内予以公告。

被征收人对征收补偿决定不服的，可自收到补偿决定之日起60日内向佛山市人民政府申请行政复议，也可以自收到补偿决定之日起6个月内向佛山市中级人民法院提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼、在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的人民政府依法申请人民法院强制执行。

二十三、在征收过程中如遇有特殊情况的，由征收实施单位将按实际情况另行处理。

二十四、本方案未明确事宜，按有关法律法规执行。

二十五、本方案由房屋征收实施单位负责解释。

附件：安置房室内装修标准

附件

安置房室内装修标准

项目		设施配置		
天花		座砌隔热砖		
墙	外墙	按城建规划标准执行		
天花	内墙及天花	墙灰批荡加白色乳胶漆，天花纸筋灰面白色乳胶漆		
窗		国标铝合金，5mm 玻璃		
设置		单元入口处设自动开闭可视对讲防盗门，室内设置可视对讲机，每户设独立水电表，电线、冷、热水管暗埋，每户排水管道安装到位，防盗门、楼梯灯用直供电表每栋一个，每层楼梯电灯一盏，全屋用铜芯电线，管道煤气铺设到户，室内设置强电箱、弱电箱各一个，各层设消防箱、每栋楼设信报箱。		
室内项目	门	建筑说明	电器部分	供水部分
客厅	防火门	地面铺 600×600mm 抛光砖，配 600×120 抛光砖踢脚线	设天花日光灯一盏，电视机位置设置电视线、网络线以及电源插座各一个，设置电话线插座及电源插座各一个，空调机位设置 16A 插座一个	/
食厅	/		设天花光管一盏，电源插座一个	/
走道	/		设天花吸顶灯一盏	/
主卧	9×6 框 4 厘夹板门，扫浅棕色油	地面铺 600×600mm 仿古砖，配 600×120 抛光砖踢脚线	设天花吸顶灯一盏，电话线插座一个，电源插座不少于两个，空调机位置 16A 插座一个，电视机位置设置电视线、电源插座一个	/
副卧	棕色油		设天花吸顶一盏，电源插座两个空调机位置设置 16A 插座一个	/
厨房	9×6 框 4 厘夹板门，扫浅棕色油	地面铺普通 600×600mm 耐磨砖、内墙贴白瓷片到天花顶，厨房设烟道，配大理石柜、不锈钢双盘洗菜盆及水龙头、地漏一个，卫生间设抽气孔道及排气扇，台为花岗岩座配陶瓷洗面盆、玻璃镜	设天花吸顶灯一盏，电源插座二个	冷热水龙头一个
卫生间			设天花吸顶灯一盏，排气扇一个，电源插座一个	冷热水龙头一个、冷热淋浴花洒一个
景观阳台	铝合金推拉门	地面铺普通耐磨砖、拦河内外墙砖、设地漏一个，预留洗衣机插座不少于一个	设天花吸顶灯	/
生活阳台	铝合金推拉门或平开门		设天花吸顶灯一盏	普通水龙头两个