

依申请公开

# 佛山市三水区国土城建和水务局文件

三建发〔2017〕262号

---

## 关于征求《西南街道文锋西花果山生活区棚户区房屋征收补偿安置实施方案》意见的通知

尊敬的业主：

为进一步推进城市升级，加快推进三水中心城区棚户区改造。根据《佛山市三水区人民政府办公室关于花果山生活区棚户区改造的批复》（三府办复〔2017〕57号）文件精神，区政府计划对西南街道花果山生活区棚户区进行改造升级。为搞好房屋征收补偿安置工作，我局和西南街道办事处按照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令590号）的有关规定，结合西南中心城区实际情况，在征求相关职能部门意见的基础上，草

拟了《西南街道文锋西花果山生活区棚户区房屋征收补偿安置实施方案》(征求意见稿), 现向各业主征求意见, 修改后报区政府批准实施。请有修改意见的业主于2017年9月1日至2017年9月30日内向西南街道办事处书面提出(可发至邮箱:573102377@qq.com), 或电话咨询: 87618935.如在规定的时间内没有提出修改意见的视为同意。

附件: 西南街道文锋西花果山生活区棚户区房屋征收补偿安置实施方案(征求意见稿)

三水区国土城建和水务局(住建)

2017年8月31日

住房和城乡建设业务专用章

---

佛山市三水区国土城建和水务局综合二科

2017年8月31日印发

---

# 西南街道文锋西花果山生活区棚户区 房屋征收补偿安置实施方案 (征求意见稿)

为推进佛山市三水城区“棚户区”改造的实施，加快三水区西南中心区的城市建设，全面提升城市品位，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》、国务院《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》等的相关规定，结合西南中心城区实际情况，制定本方案：

## 一、房屋征收范围、建筑面积、户数

### (一) 征收范围

花果山片区征收红线范围（具体征收范围详见附件1）。

### (二) 征收建筑面积和户数

征收红线涉及的总建筑面积 25244.27 m<sup>2</sup>，合计 483 间。其中住宅建筑面积 23764.60 平方米，共 355 间，非住宅建筑面积 1479.67 平方米，共 128 间。

## 二、签约期限

签约期限：从征收决定公告之日起 3 个月内。

## 三、房屋征收部门与征收实施单位

房屋征收部门：佛山市三水区国土城建和水务局。

房屋征收实施单位：佛山市三水区西南街道办事处。

**四、在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几方面的活动：**

（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**

（一）住宅类房屋征收补偿实行货币补偿、房屋产权调换、两种方式，被征收人自行选择一种方式进行补偿。

（二）非住宅（商业等）采取货币方式或房屋产权调换方式进行补偿。

（三）对本次征收范围内的国有资产房屋，只作货币补偿，或以评估公司出具的《房地产评估报告书》作为货币补偿标准。

#### **六、房屋补偿面积和使用性质的核定依据**

（一）房屋补偿面积（建筑面积、套内建筑面积）和使用功能的核定，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；《房屋所有权证》登记的使用性质不清晰时，以区国土城建和水务局、区发展规划和统计局等有关部门核定的使用性质和面积为依据。

未办理土地使用证、房产证或不动产权登记证的但持相关权属资料证明的，并经有关部门认定符合合法补偿情形的房屋，可以参照合法补偿建筑面积进行货币补偿，但应扣除相应的办证费、税费等相关费用，即按货币补偿总额（含购房补助和奖励）的 95%计算。

## **（二）违法建（构）筑物的认定和处理**

1、区国土城建和水务局会同规划、行政执法等部门以及征收实施单位依法对房屋征收范围内的违法建筑（构筑物）进行调查、认定和处理。

被征收的建（构）筑物属违法建筑的，不给予搬迁补偿，不作产权调换。

2、由于历史遗留问题，无合法产权的建（构）筑物，被征收人能够配合征收拆迁工作，与房屋征收实施单位签订《房屋征收补偿协议书》并能在规定期限内自行拆除的，可按该被征收建（构）筑物市场评估价的 30%作为拆除费用给予补助。

## **七、征收补偿标准**

根据征收房屋的功能分为住宅和非住宅两类。

## **(一) 住宅类补偿标准**

### **1、货币补偿**

(1) 货币补偿标准（按合法建筑面积计算）：

钢混结构：6400 元/平方米

混合结构：6200 元/平方米

砖木结构：5900 元/平方米

（上述价格已含基本装修费）

(2) 在签约期限内选择货币补偿并签订《房屋征收补偿安置合同》的，由房屋征收实施单位给予被征收人购房补助，标准为 2800 元/平方米（按合法建筑面积计算）。

### **2、房屋产权调换**

(1) 根据核定的房屋套内建筑面积，按 1：1 比例置换。置换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) 房屋为毛坯房，房屋征收实施单位按被征收房屋套内建筑面积给被征收人一次性支付装修补助费，标准为 1000 元/平方米。

(3) 配套有权属证明的车房（库）可计入住宅面积，再选择房屋产权调换方式或按同类同宅货币补偿标准（含购房补助和奖励）进行补偿，对在征收范围内被征收人仅有车房（库）的只作货币补偿（含购房补助和奖励）。

(4) 征收部门按“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。

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平方米的部分，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正式开售之日起90天内的套内建筑面积销售均价结算。

②置换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（按建筑面积结算）。

(5) 凡已签订《房屋征收补偿安置合同》并办理水、电报停手续且腾空房屋的被征收人，选择房屋产权调换的，以30天为一个时间段，分组在安置房套内面积相近的户型中，通过抽签形式确定顺序号，按顺序选择置换房屋。

## **(二) 非住宅补偿标准**

### **1、非住宅（商铺）（按合法建筑面积计算）**

(1) 货币补偿标准：23000元/平方米

（上述价格已含基本装修费）

(2) 选择产权调换方式的，根据核定的商铺用房房屋套内

建筑面积按 1：1 比例调换。安置房屋在征收范围周边提供，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。安置房屋为毛坯房，房屋征收实施单位按被征收房屋建筑面积给被征收人一次性支付装修补助费，标准为 1000 元/平方米。

按“面积近似，位置相当”原则选择商业安置房，安置房的套内建筑面积以确权面积为准。调换房屋面积出现差异时，需结清房屋差价。

商业安置房屋套内建筑面积大于被征收房屋套内建筑面积的，由被征收人增购。增购的套内建筑面积不超过 3 平方米（含 3 平方米）时的部分，按 23000 元/平方米结算；超过 3 平方米的部分，按安置确权时同等类型房屋的套内建筑面积市场交易均价结算；商业安置房屋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（按建筑面积结算）。

### （3）其他说明

停产停业损失补偿：因征收从事商业经营性房屋造成停产、停业的，房屋征收实施单位按被征收房屋证载的房屋建筑面积给被征收人一次性支付六个月的补助，支付标准为每月 80 元/平方米。

## 2、非住宅（其它）

通过聘请有资质的评估机构对被征收的建筑物及其他补偿



事项进行评估，按评估结果进行补偿。

### **(三) 房屋附属物、附着物的补偿。**

1、被征收房屋内的附属设备迁移费用按现行标准据实支付。  
具体标准如下：

电话：100/部。

网络：100 元/条。

有线电视：100 元/路。

管道煤气（燃气）：1000 元/户。

炉灶费：5000 元/户。

空调迁移费：300 元/台。

简易结构 250 元/平方米。

### **八、奖励办法**

1、从征收决定公告之日起 30 天内签订《房屋征收补偿安置合同》并腾空房屋将房屋移交给房屋征收实施单位的，补偿奖励 300 元/平方米；

2、从征收决定公告之日起超过 30 天后但在 60 天内签订《房屋征收补偿安置合同》并腾空房屋将房屋移交给房屋征收实施单位的，补偿奖励 200 元/平方米。

3、从征收决定公告之日起超过 60 天后但在 90 天内签订《房屋征收补偿安置合同》并腾空房屋将房屋移交给房屋征收实施单位的，补偿奖励 100 元/平方米。

4、从征收决定公告之日起超过 90 天后再签订《房屋征收补

偿安置合同》并腾空房屋将房屋移交给房屋征收实施单位的，不给予补偿奖励。

## **九、临迁过渡安置**

### **(一) 选择产权调换方式的**

对选择房屋产权调换的被征收人，房屋征收临迁过渡期为 48 个月。由被征收人提供临时安置补助费：住宅类被征收人自行安排住处的，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；非住宅类（商业类）被征收人按每月 80 元/平方米的标准支付临时安置费，由被征收人自行解决临迁过渡期内的住所(或经营场所)。

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%，直至交付安置房三个月止。

### **(二) 选择货币补偿方式的**

1、住宅类：由房屋征收实施单位按房地产权证载的房屋建筑面积给被征收人一次性支付临时安置费，标准为 240 元/平方米。

2、其他非住宅不给予临时安置费用。

## **十、搬迁补助费**

被征收人在签约期限内签约的以户为单位一次性发放搬迁补助费，补助标准见下表。

补偿方式	产权调换（元/户）				货币补偿（元/户）			
分类	住宅	非住宅			住宅	非住宅		
		商业	单车房、仓库			商业	单车房、仓库	
			15 m <sup>2</sup> 以下	15 m <sup>2</sup> (含 15 m <sup>2</sup> )以上			15 m <sup>2</sup> 以下	15 m <sup>2</sup> (含 15 m <sup>2</sup> )以上
单价	3600	3600	600	2000	1800	1800	300	1000

房屋被依法实施强制拆除的，不发搬迁费。

## 十一、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。

## 十二、补偿款支付及产权资料的交付、注销

### （一）选择货币补偿方式的

1、《房屋征收补偿安置合同》生效之日起 30 日内支付全部房屋补偿款、购房补助款和搬迁补助费，被征收人在收到该补偿款当日应当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配合征收实施单位进行产权证件的注销工作，并应当在收到该补偿款后 15 日内完成搬迁；被征收人按约定完成搬迁

并将房屋移交给房屋征收实施单位配合完成产权注销工作的，房屋征收实施单位于被征收人完成产权注销之日起 15 个工作日内支付剩余全部奖励款和其他补助款。

2、房屋征收实施单位付清全部房屋补偿款、购房补助款和搬迁补助费 10 日后，被征收人仍未将房屋产权证明及相关资料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) 选择产权调换方式的**

1、《房屋征收补偿安置合同》生效之日起 30 日内支付全部房屋补助款（含临时安置补助费、搬迁补助费及房屋附属设施迁移补助费），被征收人在收到该补助款当日应当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配合征收实施单位进行产权证件的注销工作，并应当在收到该补助款后 15 日内完成搬迁；被征收人按约定完成搬迁、移交房屋并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款 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。

## **十三、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 个月内将安置房屋交付给被征收人。

(二) 安置房的交付时间以房屋征收实施单位发布的《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，可以交付被征收人使用。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 日内，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，并且由此发生一切费用及违约责任由被征收人承担，包括全部办证税费和物业管理费等费用；同时，房屋征收实施单位不再向被征收人发放临时安置补助费。

(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。

#### **十四、税费**

棚户区改造涉及相关的税费按有关税法律、法规的规定执行。

#### **十五、物业管理的费用标准**

地块重建后，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。

#### **十六、房屋的土地出让金**

需依法缴纳土地出让金的，在签约期限内签订《房屋征收补偿安置合同》并腾空房屋且将房屋移交给房屋征收实施单位的，土地出让金由征收人 100%代缴；在签约期限之后签订《房屋征收补偿安置合同》并腾空房屋且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。

## **十七、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当由公证部门现场公证。相关事宜由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。

## **十八、被征收房屋的处理**

被征收人在交付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）。

## **十九、房管部门管理的房产**

房管部门管理的直管房、经租房、托管房的补偿调换办法参照私人产权的房屋补偿办法处理。征收时由公证部门办理证据保全，房管部门代签订征收合同。

## **二十、产权不明晰的房屋**

征收产权不明晰的房屋，由房屋征收实施单位提出房屋调换方案报房屋征收部门，由房屋征收部门报请区政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

## **二十一、已办理抵押或者被查封的房屋**

在本次征收范围内中，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。

## **二十二、华侨房屋**

征收华侨房屋依照《广东省征收城镇华侨房屋规定》执行。

## **二十三、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，或者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在补偿决定公告之日起 60 日内依法申请行政复议，也可以在补偿决定公告之日起 6 个月内依法提起行政诉讼。

**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。**