

附件 1:

## 汕头市西堤路西侧片区环境品质提升项目 房屋征拆补偿安置方案

为依法依规、公平公正公开地开展汕头市西堤路西侧片区环境品质提升项目的房屋征拆补偿安置工作，保障被征拆人的合法权益，参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 2011 第 590 号）、《广东省住房和城乡建设厅关于实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉有关具体问题的通知》（粤建房〔2013〕26 号）、《关于重新印发汕头市人民政府关于贯彻〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉的意见的通知》（汕府办〔2015〕57 号）、《汕头市国有土地上房屋征收与补偿工作规程》（汕府〔2016〕93 号）等政策法规的有关规定，依据《汕头市西堤路西侧片区环境品质提升项目的房地产分类价格估价报告书》的结果，结合本项目房屋征拆范围调查的实际情况和其他有关情况，特制定本方案。

### 一、基本情况

（一）征拆目的：为全面推动汕头市内海湾岸线整治和环境质量提升，改善汕头市西堤路西侧片区居民的居住条件。

（二）征拆范围：东至西堤路，西临大港河出海口，北至

韩堤路—梅溪河，南至内海湾。

（三）征拆实施单位：汕头市金平区西堤路西侧片区环境品质提升项目征拆办公室。

（四）征拆范围内房屋调查基本情况：经调查，西堤路西侧片区范围内涉及的建（构）筑物总面积约 25.49 万  $\text{m}^2$ ，其中住宅面积约 17.07 万  $\text{m}^2$ ，商业面积约 1.71 万  $\text{m}^2$ ，非商住用房面积约 5.89 万  $\text{m}^2$ 、构筑物面积约 0.82 万  $\text{m}^2$ 。西堤路西侧片区范围内涉及居民住户约 2639 户，商业约 305 户，单位（企业）及非商住用途房地产约 30 宗。以上数据以最终签订征拆补偿安置合同的数据为准。

（五）产权调换房屋情况：本项目提供华新城潮阳路西侧的华馨花园和汕头市区范围内二手房屋作为产权调换房屋。

1、华馨花园住宅房屋 654 套，房屋建筑面积 67.18 $\text{m}^2$  至 97.29 $\text{m}^2$  不等；商铺 35 套，建筑面积 136.58 $\text{m}^2$  至 280.22 $\text{m}^2$  不等。

2、二手房屋建筑面积约 30 $\text{m}^2$  至 130 $\text{m}^2$  不等（具体套数和房源信息详见通告附件）。

## 二、征拆迁补偿方式

（一）对范围内住宅用房的补偿方式，被征拆人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

（二）对范围内商业用房的补偿方式，被征拆人可以选择

货币补偿，也可以选择产权调换。

（三）对范围内工业、仓库等非商住用地及其建筑物全部采用货币补偿方式。

（四）其他构筑物全部采用货币补偿方式。

### 三、各类产权性质房屋的分类标准

（一）完全产权房屋指已取得房屋权属证书（即持有《不动产权证》、《房地产权证》或者同时持有《国有土地使用权证》和《房屋所有权证》）的房屋。

（二）单证产权房屋指仅取得《国有土地使用权证》或《房屋所有权证》的房屋。

（三）无证产权房屋指没有办理产权证，但在 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》施行之前使用至今或政府相关部门批准建设的既有建筑物。

（四）其他构筑物及附属设施是指原有建筑物主体以外的构筑物（指搭建、铁棚、铁雨蓬、简易竹木蓬、围墙、阁楼等搭建物）。

### 四、征拆补偿标准

（一）住宅用房的补偿

#### 1、选择货币补偿标准

（1）被征拆房屋补偿价值如下表：（单位：元/m<sup>2</sup>）

| 序号 | 类别         |       | 具备证件 | 框架结构<br>(92年及<br>92年之后、<br>6层以下) | 框架结构<br>(92年及<br>92年之后、<br>6层及以上) | 框架结构<br>(92年之前) | 夹层    | 混合结构  | 贝灰结构  | 备注                              |
|----|------------|-------|------|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------|-------|-------|-------|---------------------------------|
| 1  | 住宅         | 住宅用房  | 完全产权 | 5,890                            | 5,830                             | 5,500           | 4,640 | 5,110 | 4,810 | 属建筑物原整体结构且产权证书中有登记建筑面积的夹层（完全产权） |
|    |            |       | 单证   | 5,230                            |                                   |                 | -     | 4,800 | 4,570 |                                 |
|    |            |       | 无证   | 5,060                            |                                   |                 | -     | 4,600 | 4,370 |                                 |
| 2  | 其他构筑物及附属设施 | 框架结构  |      | 600                              |                                   |                 |       |       |       | -                               |
|    |            | 混合结构  |      | 500                              |                                   |                 |       |       |       | -                               |
|    |            | 贝灰结构  |      | 400                              |                                   |                 |       |       |       | -                               |
|    |            | 简易结构  |      | 280                              |                                   |                 |       |       |       | -                               |
|    |            | 铁棚    |      | 260                              |                                   |                 |       |       |       | -                               |
|    |            | 围墙    |      | 200                              |                                   |                 |       |       |       | -                               |
|    |            | 阁楼    |      | 200                              |                                   |                 |       |       |       | -                               |
|    |            | 铁雨蓬   |      | 180                              |                                   |                 |       |       |       | -                               |
|    |            | 简易竹木蓬 |      | 120                              |                                   |                 |       |       |       | -                               |

(2) 搬迁时限奖励标准

在征拆补偿方案公布之日起三个月内签订征拆补偿协议且完成搬迁的，按被征拆房屋补偿价值（其他构筑物及附属设施不计入）的 10%给予奖励；超过三个月签订征拆补偿协议的，不给予奖励。

(3) 征拆补助标准：按被征拆房屋补偿价值（其他构筑物及附属设施不计入）的 15%计算。

(4) 住宅搬迁补助标准：家庭常住或实际居住户口为 5 人（含 5 人）以上的，按每户 2000 元一次性付给，5 人以下的

每减少 1 人少支付 200 元。

(5) 住宅临时安置补助标准：按每月 15 元/m<sup>2</sup> 的标准并以被征拆房屋建筑面积（其他构筑物及附属设施不计入）计算，一次性支付给被征拆人 3 个月的临时安置费。

被征拆人在被征拆房屋实际居住，它处无住房，家庭常住或实际居住户口 3 人(含)以上且被征拆房屋面积不足 40 m<sup>2</sup> 的，可按 40 m<sup>2</sup> 计算临时安置补助费。

(6) 综合补贴标准：被征拆房屋建筑面积（其他构筑物及附属设施不计入）按以下标准计算。

| 类别   | 补贴单价（元/m <sup>2</sup> ） |
|------|-------------------------|
| 框架结构 | 1500                    |
| 混合结构 | 1200                    |
| 贝灰结构 | 900                     |

2、选择华馨花园住宅的补偿标准

被征拆人选择华馨花园住宅房屋作为安置房的，按照被征拆房屋总值与选择的安置房价值结算价差。

被征拆房屋总值按照货币补偿标准计算。

被征拆人选择的安置房价值计算标准：安置房面积小于或等于被征拆房屋面积的，按照 5400 元/m<sup>2</sup> 的优惠价格进行结算；安置房面积大于被征拆房屋面积的，安置房等于被征拆房屋面积部分按照 5400 元/m<sup>2</sup> 的优惠价格进行结算，超出部分按照市场销售价格结算。

选房顺序按先签约、先择房的原则，先选先得，择完为止。

3、选择二手房屋的补偿标准

被征拆人选择征拆部门提供的二手房屋作为安置房的，按照被征拆房屋总值与选择的安置房价值结算价差。

被征拆房屋总值按照货币补偿标准计算。

被征拆人选择的安置房价值按照评估机构评估确定。

选房顺序按先签约、先择房的原则，先选先得，择完为止。

(二) 商业用房的补偿

1、选择货币补偿标准

(1) 被征拆商铺补偿价值如下表： (单位：元/m<sup>2</sup>)

| 序号 | 类别                         |                                    | 具备证件      | 框架结构             | 混合结构   | 贝灰结构   | 备注                                      |
|----|----------------------------|------------------------------------|-----------|------------------|--------|--------|-----------------------------------------|
| 1  | 底<br>层<br>商<br>业<br>用<br>房 | 西堤路的底层<br>商业用房                     | 完全产权（商铺）  | 13,600 / 夹层 6400 | 12,364 | 12,004 | 属建筑物原整体结构且<br>产权证书中有登记建筑<br>面积的夹层（完全产权） |
|    |                            |                                    | 完全产权（住改商） | 10,740           | 9,764  | 9,479  | -                                       |
|    |                            |                                    | 单证（商铺）    | 11,680           | 10,618 | 10,309 | -                                       |
|    |                            |                                    | 单证（住改商）   | 9,070            | 8,245  | 8,005  | -                                       |
|    |                            |                                    | 无证        | 7,750            | 7,045  | 6,840  | -                                       |
|    |                            | 镇邦路、安平<br>路、永泰路、<br>商平路的底层<br>商业用房 | 完全产权（商铺）  | 10,540           | 9,246  | 8,805  | -                                       |
|    |                            |                                    | 完全产权（住改商） | 8,500            | 7,456  | 7,101  | -                                       |
|    |                            |                                    | 单证（商铺）    | 8,710            | 7,640  | 7,277  | -                                       |
|    |                            |                                    | 单证（住改商）   | 7,630            | 6,693  | 6,374  | -                                       |
|    |                            |                                    | 无证        | 7,050            | 6,184  | 5,890  | -                                       |
|    |                            | 其他路段的底<br>层商业用房                    | 完全产权（商铺）  | 7,480            | 6,393  | 5,975  | -                                       |
|    |                            |                                    | 完全产权（住改商） | 6,666            | 5,697  | 5,325  | -                                       |
|    |                            |                                    | 单证（商铺）    | 6,864            | 5,867  | 5,483  | -                                       |
|    |                            |                                    | 单证（住改商）   | 6,479            | 5,538  | 5,175  | -                                       |
|    |                            |                                    | 无证        | 6,193            | 5,293  | 4,947  | -                                       |



|   |            |       |     |   |
|---|------------|-------|-----|---|
| 2 | 其他构筑物及附属设施 | 框架结构  | 600 | - |
|   |            | 混合结构  | 500 | - |
|   |            | 贝灰结构  | 400 | - |
|   |            | 简易结构  | 280 | - |
|   |            | 铁棚    | 260 | - |
|   |            | 围墙    | 200 | - |
|   |            | 阁楼    | 200 | - |
|   |            | 铁雨蓬   | 180 | - |
|   |            | 简易竹木蓬 | 120 | - |

(2) 搬迁时限奖励标准

在征拆迁补偿方案公布之日起三个月内签订拆迁补偿协议且完成搬迁的，按被征拆商铺补偿价值（其他构筑物及附属设施不计入）的 10%给予奖励；超过三个月签订拆迁补偿协议的，不给予奖励。

(3) 征拆补助标准：按被征拆商铺补偿价值（其他构筑物及附属设施不计入）的 15%计算。

(4) 底层商业用房临时安置补助标准：按每月 40 元/m<sup>2</sup>的标准并以被征拆房屋建筑面积（其他构筑物及附属设施不计入）计算，一次性支付给被征拆人 3 个月的临时安置费。

(5) 综合补贴标准：被征拆房屋建筑面积（其他构筑物及附属设施不计入）按以下标准计算。

| 类别   | 补贴单价（元/m <sup>2</sup> ） |
|------|-------------------------|
| 框架结构 | 1500                    |
| 混合结构 | 1200                    |
| 贝灰结构 | 900                     |

## 2、选择华馨花园商铺的补偿标准

被征拆人选择华馨花园商铺作为安置房的，按照被征拆房屋总值与选择的商铺价值结算价差。

被征拆房屋总值按照货币补偿标准计算。

被征拆人选择的商铺价值按照 9000 元/m<sup>2</sup> 的优惠价格计算。

选房顺序按先签约、先择房的原则，先选先得，择完为止。

## （三）非商住用房的补偿标准

1、对范围内工业、仓库等非商住用房补偿全部采用货币补偿方式，补偿标准按照分户评估价格作为依据进行补偿。

## 2、搬迁时限奖励

在征拆补偿方案公布之日起三个月内签订征拆补偿协议且完成搬迁的，按被征拆房地产评估价值（其他构筑物及附属设施不计入）的 10% 给予奖励；超过三个月签订征拆补偿协议的，不给予奖励。

3、征拆补助标准：按被征拆房地产评估价值（其他构筑物及附属设施不计入）的 15% 计算。

4、非商住用房设备搬迁补助费：由有资质评估机构分户评估确定。

5、非商住用房的停产停业损失补偿标准：按每月 12 元/m<sup>2</sup> 的标准并以被征拆房屋建筑面积（其他构筑物及附属设施不计入）计算，一次性支付给被征拆人 6 个月的停产停业损失补偿费。



## 五、其他有关事项

（一）被征拆房屋的水、电、固定电话、有线电视、信息网、管道燃气等迁移、转户、销户手续，由被征拆人自行到有关部门申请办理，并负责结清水、电、燃气等费用。

（二）被征拆房屋涉及的中学生、小学生，可以至汕头市金平区西堤路西侧片区环境品质提升项目征拆办公室开具证明，学生居住地教育行政主管部门负责安排办理已在校学生的转学工作。

（三）本方案由汕头市金平区西堤路西侧片区环境品质提升项目征拆办公室负责解释。

汕头市金平区西堤路西侧片区  
环境品质提升项目征拆办公室

2020年8月11日