

汕头市乌桥岛棚户区改造项目国有 土地上房屋征收补偿安置方案

为依法依规、公开公平地开展乌桥岛棚户区改造项目的房屋征收补偿安置工作,保障被征收人的合法权益,根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令 2011第 590号)、《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》(国发〔2016〕8号)、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发〔2013〕25号)、《广东省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》(粤府〔2014〕2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)、《关于2017年度汕头市市本级住房保障对象准入标准的公告》(汕府〔2017〕30号)以及“三旧”改造等政策法规的有关规定,依据汕头市瑞基土地房地产估价有限公司出具的《房屋征收拆迁分类估价报告》的结果,结合本项目房屋征收范围调查的实际情况和其他有关情况,制定本方案。

一、基本情况

(一)征收目的:为改善乌桥岛棚户区居民的居住条件、提升汕头城市整体形象的公共利益需要。

(二)拟征收范围:乌桥岛整岛。四至范围为:东临梅溪河、西至石篱尾、南濒韩江、北至厦岭港。

(三)拟征收范围内房屋调查基本情况:经调查,乌桥岛范围内涉及的房屋、构筑物的总面积约 67 万 m^2 , 其中住宅面积约 55.3 万 m^2 , 非住宅用房面积约 11.7 万 m^2 。乌桥岛范围内涉及居民住户约 6700 户, 单位(企业)约 430 家。

(四)拟作为产权调换房屋的地点位于西港 - 光华片区。范围为:西临西港路,北至大学路,东至内港河东侧区间路,南至明珠路。

(五)签订征收补偿协议期限:自正式启动签约之日起至_____止(以本项目发布征收决定公告的签约期限为准)。

二、征收补偿的方式和标准

对范围内住宅、底层商业用房的补偿方式,被征收人可以选择货币补偿,也可以选择产权调换;对办公用房、工业用房的补偿,采取货币补偿的方式。

(一)货币补偿标准

各类房屋、附属用地、构筑物及附属设施的货币补偿标准如

下表：

(单位：元 /m²)

序号	类别		具备证件	钢混结构	砖混结构	砖木结构	简易结构 (不含地价)	备注
1	底层商业用房	火车路、二马路(同济直路以东) 北海旁路、同济直路、同济三直路	完全产权	11000	8990	6620	--	用地性质为住宅 ,但具有商业使用价值 ,且有实际商业使用历史和事实的底层用房 ,其性质按照商铺的货币补偿标准进行补偿。市场的按照内街商业用房予以补偿。
			单证	10641	8691	6392	--	
			无证	10383	8433	6134	--	
		一马路、二马路(同济直路以西) 三马路、同济二直路、北堤旁路、北海旁路(同济直路以西)	完全产权	7000	6000	4710	--	
			单证	6761	5791	4540	--	
			无证	6503	5533	4282	--	
		内街商业用房	完全产权	5250	4500	3530	--	
			单证	5063	4336	3395	--	
			无证	4805	4078	3137	--	
2	住宅用房	住宅	完全产权	4820	4170	3340	720	
			单证	4655	4025	3220		
			无证	4436	3806	3001		
			附属用地	2580				
3	非住宅用房	商务办公用房（商贸公司）	完全产权	4100	3540	--	--	
			单证	3957	3414	--	--	
			无证	3772	3229	--	--	
		其他非住宅用房（街道、居委、消防、学校、医院）等		3610	3130	--	--	
		工业用房	有证	1300	1030	800	620	（不含地价）
			无证	1261	999	776		
		工业用地（地面价）	出让	1460				
			划拨	730				
4	构筑物及附属设施							
	A	围墙	200					
	B	水泥埕	150					
	C	大门	250					
	D	铁雨蓬	180					
	E	竹木蓬	120					
	F	阁楼	200					
	G	夹层	住宅用房	4100	3540	2840	--	属建筑物原整体结构夹层（完全产权）。
			商务办公用房	3490	3010	--	--	
			行政办公用房	3070	2660	--	--	
			工业用房	960	880	680	--	

(二) 拟作为产权调换房屋的情况和调换办法

1 拟作为产权调换房屋的情况

产权调换房屋拟安排于西港-光华片区新建商品房（具体位置以规划图为准），产权调换后，被征收人拥有调换房屋的完全产权，户型分为面积约 40m²、约 60m²、约 80m²，约 100m²、约 120m²以上等五种，全部实行简易装修（配备水、电、气等基本生活设施）。

2 产权调换的办法

产权调换按建筑面积计算，选房顺序按先签约、先择房的原则进行。产权调换面积以被征收房屋面积为依据（被征收房屋面积以房屋权属证书和房屋登记簿的记载或有资质的测绘部门出具的测丈结果为准）。

住宅房屋的调换比例如下表：

类别	具备证件	调换比例
钢混结构	完全产权	1: 1.25
	单证	1: 1.20
	无证	1: 1.15
砖混结构	完全产权	1: 1.20
	单证	1: 1.15
	无证	1: 1.10
砖木结构	完全产权	1: 1.15
	单证	1: 1.10
	无证	1: 1.05

被征收人应尽量选择接近应调换面积的安置房。安置房选定后，若安置房面积大于应调换面积，超出部分由被征收人予以增购。增购 20m²以内（含 20m²）的部分，按 4820元/m²结算；超过 20m²以上的部分，按市场价结算。若安置房

面积小于应调换面积，不足部分按被征收房屋所对应的货币补偿标准补偿给被征收人。

底层商业用房的调换比例如下表：

类别	具备证件	调换比例
钢混结构	完全产权	1: 1.00
	单证	1: 0.95
	无证	1: 0.90
砖混结构	完全产权	1: 0.95
	单证	1: 0.90
	无证	1: 0.85
砖木结构	完全产权	1: 0.90
	单证	1: 0.85
	无证	1: 0.80

被征收人应尽量选择接近应调换面积的安置房。安置房选定后，若安置房面积大于应调换面积，超出部分由被征收人予以增购。增购 30m²以内（含 30m²）的部分，以相对应的类型和调换位置分别按 11000元 /m²、7000元 /m²、5250元 /m² 结算；超过 30m²以上的部分，按市场价结算。若安置房面积小于应调换房屋面积，不足部分按被征收房屋所对应的货币补偿标准补偿给被征收人。

建筑物原整体结构夹层（完全产权）的住宅用房调换比例如下表：

夹层	类别	结构	调换比例
建筑物原整体结构夹层（完全产权）	住宅	钢混结构	1:1.00
		砖混结构	1:0.95
		砖木结构	1:0.9

（三）征收补偿的各种补助和搬迁时限奖励

1 征收补助标准：按被征收房屋类似房地产货币补偿标准的 15%计算。

2 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。

3 住宅临时安置补助标准：按被征收房屋建筑面积 15 元 / (m²·月) 计算。被征收人在被征收房屋居住，它处无住房，家庭常住或实际居住户口 3人（含）以上且被征收房屋面积不足 40m²的，可按 40m²计算临时安置补助费。

选择货币补偿的，一次性支付给被征收人 3个月的临时安置费。

选择产权调换的，且被征收人自行安排住处的，支付临时安置补助费的时间自被征收人搬迁之月起至房屋征收部门通知被征收人办理产权调换房屋交接手续后的第三个月止。

4 非住宅用房的停产停业损失补偿标准：外街底层商业用房按 40元 / (m²·月)，内街底层商业用房按 20元 / (m²·月)，

办公及工业用房按 12元 / (m²·月) 标准计算。

停产停业期限，选择货币补偿的按 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。

5 非住宅用房涉及大型机器设备、物资等的搬迁补助费，由征收人委托有资质的评估机构评估确定。

6 搬迁时限奖励

征收实施后 90天内（含 90天）签订征收补偿协议，并按协议约定期限完成搬迁的，按被征收房屋同类性质的货币补偿标准的 10%给予奖励；超过 90天但在 150天内（含 150天）的，按被征收房屋同类性质的货币补偿标准的 6%给予奖励；超过 150天但在 240天内（含 240天）的，按被征收房屋同类性质的货币补偿标准的 3%给予奖励；超过 240天的不予奖励。

三、特困户的特殊补偿安置办法

对本年度已经在征收范围内登记常住户口，且在登记地址实际居住，属于特困户的，可以申请按下列标准安置：1 - 2 人户 40 m²，3- 4人户 60 m²，5- 6人户 80 m²，7人以上 100 m²。特困户的认定由有关部门按规定确认。

四、其他有关事项

（一）参照周边地区和乌桥岛历史形成的房屋和棚户区的有关情况，为使乌桥岛广大人民受益，按照以下标准予以补交后视同为完全产权的房产：

一次房改住宅用房钢混结构应补交款为 418元 / m², 砖混结构应补交款为 362元 / m², 砖木结构应补交款为 290元 / m²;

二次房改住宅用房钢混结构应补交款为 31元 / m², 砖混结构应补交款为 27元 / m², 砖木结构应补交款为 22元 / m².

(二) 被征收人无法提供产权依据的, 依据 2007 年 6 月 30 日前在“三旧”改造地块航拍标图显示有上盖物, 且有户籍证明的, 可按照本方案中无证的标准予以补偿。

(三) 被征收房屋的水、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, 由被征收人自行到有关部门申请办理, 并负责结清已使用的水、电、燃气等费用。

(四) 房屋征收实施单位应当在被征收房屋拆除后, 持房屋征收决定、补偿协议、房屋所有权证书、国有土地使用权证书或不动产权证书等办理房屋所有权、土地使用权或不动产权注销登记手续。不动产登记中心等部门协助办理产权注销。

(五) 征收房屋涉及的中学生、小学生, 可以至金平区房屋征收办公室开具证明, 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。

(六) 本方案未尽事宜及特殊个案, 由汕头市金平区乌桥岛棚户区改造项目工作领导小组研究通过后实施。

(七) 本方案由金平区房屋征收办公室负责解释。