主动公开

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |
| --- |
| http://www.nanhai.gov.cn/cms/html/files/2013-12/27/20131227143034513780687.gif |
|    |
| 南府办〔2013〕238号 |
| http://www.nanhai.gov.cn/cms/html/files/2013-12/27/20131227143034518122082.gif |

 |

**佛山市南海区人民政府办公室关于公布《中南小区国有土地上房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）》的通知**

桂城街道办事处，区有关单位：

　　经研究，我区决定对中南小区范围内的房屋进行征收。为维护公共利益，保障被征收房屋所有权人（以下简称被征收人）的合法权益，使被征收人得到公平补偿，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十条的规定，现将《中南小区国有土地上房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）》全文公布，广泛征求意见（该方案同时在南海区人民政府网站http://www.nanhai.gov.cn上公布）。现将有关事项通知如下：

　　一、征求意见期限

　　2013年12月27日至2014年1月26日。

　　二、征求意见收集机构

　　由佛山市南海区土地储备中心中南小区征拆办公室负责收集被征收人和社会各界人士的意见和建议。

　　三、征集意见反馈方式

　　被征收人和社会各界人士可以将书面意见通过当面递交或信函方式寄至佛山市南海区土地储备中心中南小区征拆办公室（地址：桂城街道天佑一路7号，联系人：陈伟洪，联系电话：86333236）。

　　**附件：**1. 中南小区国有土地上房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）

　　2. 中南小区国有土地上房屋征收项目范围界限图

　　佛山市南海区人民政府办公室

　　2013年12月26日

　　附件1

　　中南小区国有土地上房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）

　　根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》等规定，经征求各方意见和建议，根据公平合理的原则，结合中南小区的实际情况，制定本方案：

　　一、征收范围

　　征收范围包括：中南小区位于佛山市南海区桂城街道天佑二路，共有4栋住宅楼，均建成投入使用于1985年，于1997年房改，每栋各3梯6层。涉及征收的中南小区业主共120户，征收土地面积约3850.00平方米,总征收建筑面积约10430.00平方米,套内面积约为8914.37平方米。（具体征收范围详见附件2。）

　　二、征收部门和实施单位

　　佛山市南海区国土城建和水务局为本项目房屋征收部门，佛山市南海区土地储备中心为本项目房屋征收实施单位。

　　三、征收补偿方式

　　（一）房屋征收补偿实行货币补偿、房屋产权置换两种方式，被征收人自行选择一种方式进行补偿。

　　（二）选择货币补偿的，以房屋产权证载的建筑面积计算。

　　（三）选择房屋产权置换的，以房屋产权证载的套内建筑面积在房屋征收实施单位提供的安置住房内置换同等或相近套内建筑面积的安置住房。

　　四、房屋面积及用途核定办法

　　（一）有土地使用证、房屋产权证的，以权属证记载的面积及用途为准；

　　（二）根据有关法律法规及政策规定应予补偿的其他情形，依据相关规定核定的面积及用途为准。

　　五、征收补偿标准

　　（一）货币补偿

　　1. 货币补偿按房屋产权证载的房屋建筑面积计算，标准按5500元／平方米标准进行补偿。

　　2. 从本项目房屋征收决定通告之日起计算，60日内签订《房屋征收补偿协议》，并在《房屋征收补偿协议》生效之日起20日内腾空房屋并移交钥匙的，可按房屋产权证载的房屋建筑面积获得1500元／平方米的补偿奖励。

　　（二）房屋产权置换

　　1. 在原中南小区地块重建的安置房供被征收人选择。

　　2. 根据房屋产权证载的房屋套内建筑面积，在原中南小区地块安置区选择的，按1∶1比例置换。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。

　　3. 按“面积近似”原则选择安置用房

　　（1）被征收人选择的安置房套内建筑面积超出被征收房屋合法套内建筑面积的，增购部分的套内建筑面积及其相应的分摊面积实行分段计价：5平方米以内的（含5平方米），按7000元/平方米结算；5平方米以上的（不含5平方米）部分，按原中南小区所在地块内重建后的商品房正式开售之日起90日内的建筑面积销售均价结算。其中安置房的建筑面积及套内建筑面积以房产管理部门确权面积为准。

　　（2）被征收人选择的安置房套内建筑面积小于被征收房屋合法套内建筑面积的，小于部分的套内建筑面积及其相应的分摊面积实行分段给予货币补偿：5平方米以内的（含5平方米），按7000元/平方米结算；5平方米以上的（不含5平方米）部分，按原中南小区所在地块内重建后的商品房正式开售之日起90日内的建筑面积销售均价结算。其中安置房的建筑面积及套内建筑面积以房产管理部门确权面积为准。

　　六、室内装修补偿标准

　　本方案征收范围内房屋的补偿已包含室内基本装修补偿。对征拆房屋超出基本装修的住户，按本项目评估机构评估的价格进行协商补偿。

　　七、住宅临迁过渡安排

　　（一）房屋征收实施单位提供临时安置补助费

　　对选择房屋产权置换的被征收人，在安置过渡期限内，房屋征收实施单位提供临时安置补助费，被征收人自行安排住处，房屋征收实施单位每月按房屋产权证载的房屋套内面积计算，标准为21元／平方米，每年合计252元／平方米。由佛山市南海区土地储备中心向被征收人一次性发放2年临时安置补助费；第三年标准为22元／平方米；第四年标准为26元／平方米；第五年后(含第五年)按5元／平方米递增。补助费的发放从被征收人交出被征收房屋起到通知交付安置新房3个月内止。

　　（二）临迁过渡期限

　　从被征收人搬迁之日起至征收人提供安置房之日止，最长不超过3年。

　　八、搬家（迁）补助费

　　（一）在《房屋征收补偿协议》生效之日起20日内搬迁的，由房屋征收实施单位一次性向被征收人发放搬家补助费，标准为2000元/户。

　　（二）在《房屋征收补偿协议》生效之日起20日内腾空房屋并移交钥匙的，每提早1天，征收实施单位向被征收人发放50元/天提早搬迁奖励，最多奖励20天。

　　九、房屋附属物、附着物的补偿

　　征收房屋内的附属设备迁移费用按以下标准补偿：

　　固定电话：100元／部

　　网络：100元／条

　　有线电视：170元／条

　　管道煤气（燃气）：1000元／户（有管道煤气住户）

　　空调迁移费：200元／台

　　十、补偿款支付及房产资料交付安排

　　（一）中南小区120户被征收人全部签订《房屋征收补偿协议》，所有《房屋征收补偿协议》才生效。

　　（二）货币补偿款的支付方式：《房屋征收补偿协议》生效之日起30日内支付补偿款30%；完成搬迁并将房屋移交之日起20日内连同奖励金全部支付完毕。在房屋征收实施单位付清补偿款项（含奖励）当日，被征收人须将被征收房屋产权证明及相关资料交给房屋征收实施单位;房屋征收实施单位付清补偿款项15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，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。

　　十一、安置房（住宅）的交付标准

|  |  |
| --- | --- |
| 　　房屋部位 | 　　设备、设施标准 |
| 　　天面 | 　　坐砌隔热砖 |
| 　　外墙 | 　　按城建规划标准执行 |
| 　　内墙及　　天花 | 　　墙灰批荡加白色乳胶漆 |
| 　　窗户 | 　　铝合金窗、安全玻璃 |
| 　　设置 | 　　每户供水、电表各一个（10-20A）、每层楼梯电灯一盏，层设消防箱，每栋楼设有信报箱 |
| 　　厅 | 　　入户防火门，普通抛光地面砖（600\*600），40瓦光管一支，组合插一个，插座一个 |
| 　　房 | 　　夹板门，普通抛光地面砖（600\*600），电灯一盏，插座两个 |
| 　　厨房 | 　　夹板门，普通防滑地面砖（300\*300），内墙贴白瓷片（150\*200）至梁底，电灯一盏，插座两个，水龙头二个 |
| 　　浴室 | 　　普通百叶塑料门，电灯一盏，插座一个，内墙贴白瓷片（150\*200）至梁底，水龙头一个 |
| 　　厕所 | 　　普通百叶塑料门，电灯一盏，插座一个，内墙贴白瓷片（150\*200）至梁底，水龙头一个，座式大便器一个 |
| 　　阳台 | 　　地面普通防滑地面砖（300\*300）、拦河内贴瓷片 |

　　安置房统一按上述标准交付使用。

　　十二、安置房的选择

　　（一）选择房屋产权置换的业主以房屋产权证载的套内建筑面积按面积大小分成三组，安置房在设计时按三组面积平均数接近的原则设计三个户型，三组业主对应三个户型选择安置房。

　　（二）三组业主选择安置房采取二次抽签的方式进行，选择房屋产权调换的被征收人，第一次抽签确定选房抽签顺序，第二次抽签确定安置房房号。

　　十三、安置房的交付

　　（一）房屋征收实施单位在《房屋征收补偿协议》生效之日起3年内将安置房屋交付给被征收人。

　　（二）若不能在约定时间内将安置房交付给被征收人使用，房屋征收实施单位提高临时安置补助费标准，具体如下：

　　从逾期之日起，临时安置补助费调整为：第四年标准为26元／平方米；第五年后（含第五年）按5元／平方米递增。

　　（三）安置房的交付时间以房屋征收实施单位发布的《安置房移交公告》时间为准。

　　（四）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《安置房移交公告》之日起15日内，被征收人必须办理收楼手续，逾期不办理，视同回迁房已交付，并且由此发生一切费用及违约责任由被征收人负责，包括全部办证税费等；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。

　　（五）被征收人接收安置房后，可按相关法律法规的规定正常办理产权证，其安置房产权证的相关办证费用，房屋征收实施单位只承担其原房产评估价值内的相关税费，超出该评估价值外的税费、安置房物业维修基金、律师费等均由被征收人承担。被征收人不承担其应付税费、物业维修基金等费用，致使不能办理房屋产权证及土地使用证等，由被征收人承担相关责任。

　　（六）置换房产权证的权属人必须为原房屋的权属人或权属人经公证指定的直系亲属。

　　十四、物业管理的费用标准及停车位的选择

　　原中南小区地块重建后，按照规划要求，与丽雅嘉园小区划为一个物业管理区域，统一实施物业管理。届时回迁的业主须严格按照丽雅嘉园小区的物业管理标准进行执行，具体按佛山市南海区发展规划和统计局（发改）核准的费用统一收取。中南小区建成后，被征收人必须要以货币形式购买停车位，先买先得，卖完即止。被征收人如需购买车位，按正常销售程序办理。

　　十五、征收过程中的相关事项

　　（一）已征收补偿的房屋及地上附着物原则上由房屋征收实施单位处置，费用及收益归征收实施单位；被征收人应按期搬迁，按时将地上附着物移交。

　　（二）被征收人要积极支持中南小区的建设，任何单位和个人不得无理阻挠。对辱骂、恐吓、殴打征收工作人员或阻挠执行公务的，由公安机关依照有关规定进行处罚，情节严重构成犯罪的依法追究刑事责任。

　　（三）在动迁及征收过程中如遇到特殊情况，被征收人提出书面申请，房屋征收实施单位按实际情况另行处理。

　　十六、对补偿标准存在异议的问题的解决

　　本项目的评估机构按照法律法规规定的程序进行选定。在实施过程中，被征收人对补偿标准有异议的，可通过符合相应资质的评估机构进行评估，按审核后的评估价进行协商补偿。如评估价低于本方案补偿标准的，评估费用由提出异议的被征收人承担；如评估价高于本方案补偿标准的，评估费用由房屋征收实施单位承担。

　　按照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》等规定执行。争议期间不停止征收的正常进行。

　　十七、本方案未尽事宜，按有关法律法规或本项目在实施过程中制定的相关政策执行。

　　十八、本方案由佛山市南海区土地储备中心负责解释。

[南府办〔2013〕238号 附件2.doc](http://www.nanhai.gov.cn/cms/html/files/2013-12/27/20131227142616587463383.doc)