佛山市南海区人民政府关于征求大沥镇金贸大道道路改造提升工程项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）意见的公告

南府〔2022〕23号

为推进大沥镇金贸大道道路改造提升工程项目国有土地上房屋征收补偿工作，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》等规定，现将该项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）予以公布，并广泛征求公众的意见。

一、方案内容和征收红线图：详见附件1和附件2。

二、征求意见时间：2022年2月21日至2022年3月23日。

三、征求意见方式：如有意见，请将意见以书面形式（携带身份证复印件和相关房产证明复印件）于工作时间反馈至大沥镇人民政府（驻点办公地址：佛山市南海区大沥镇金贸大道20号鸿业花园B座205房，联系人：陈啟湛，电话：13536684325、17725605243）。

四、该项目房屋征收补偿方案（征求意见稿）同时在佛山市南海区大沥镇金贸大道20号鸿业花园征收项目公告栏公示以及在如下网站公示：http://www.nanhai.gov.cn/。

附件：1. 佛山市南海区人民政府关于大沥镇金贸大道道路改造提升工程项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）

2. 大沥镇金贸大道道路改造提升工程项目国有土地上房屋征收范围示意图

佛山市南海区人民政府

2022年2月21日

附件1：佛山市南海区人民政府关于大沥镇金贸大道道路改造提升工程项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）

为推进大沥镇金贸大道道路改造提升工程的建设工作，完善周边交通配套，现启动金贸大道道路改造提升工程用地范围国有土地上房屋征收补偿工作。根据《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》等法律规定，结合实际情况，特制定本方案。

一、征收范围

大沥镇金贸大道道路改造提升工程项目用地范围涉及的国有土地上房屋（产权住宅、产权商铺），具体征收范围详见附图，被征收房屋对应的国有土地使用权一并收回。

二、征收工作的组织实施

本项目的征收部门为佛山市南海区住房城乡建设和水利局，房屋征收部门依法委托佛山市南海区大沥镇人民政府为征收实施单位。

三、征收补偿方式及签约期限

（一）征收补偿实行货币补偿、房屋产权调换两种方式。由被征收人自行选择一种补偿方式，不得同时选择两种方式进行补偿。

（二）征收补偿协议签约期限：自征收决定公告发布之日至×年×月×日（自征收决定公告发布之日4个月内）；搬迁期限：自征收决定公告发布之日至×年×月×日（自征收决定公告发布之日5个月内）。

四、被征收人的核定

（一）被征收人的核定原则上以房屋权属证书为依据，核定房屋权属证书记载的权利人为被征收人，房屋权属证书记载的权利人死亡的，核定继承公证书或法定生效文书上确定的合法继承人为被征收人。

（二）在征收补偿实施过程中经核定的被征收人死亡的，应参照前款要求对被征收人进行重新核定。

五、房屋分类及面积的核定

（一）被征收房屋的权属、结构、用途等以房屋权属证书为准；被征收房屋、车房（车库）或储物间的面积原则上以房屋权属证书记载面积为准，如被征收人提出异议，则以具备相应资质的不动产测绘机构出具的测绘报告结果为准；房屋对应的土地用途以土地登记用途为准。

（二）《佛山市南海区人民政府关于大沥镇金贸大道道路改造提升工程项目国有土地上房屋征收启动公告》（南府〔2021〕51号）发布前，房屋买卖合同已经房屋管理部门备案，但尚未办理不动产权属证书的，以原不动产权证或过户证明书记载的面积及用途为准。

（三）被征收房屋在同一小区配套的车房（车库）或储物间面积可计入被征收房屋核定的建筑面积。

六、征收补偿方式

（一）产权住宅

1. 货币补偿

（1）房屋价值补偿

①房屋主体价值补偿：按被征收房屋核定的建筑面积9,522.00元/平方米标准给予补偿（含国有土地使用权价值）。

国有划拨性质的房屋应当扣除办理国有出让所需缴纳的出让金，出让金依据主管部门提供的标准执行。

②房屋基本装修补偿：由有相应资质、并经依法选定的评估机构进行评估，按评估重置价给予补偿。

（2）房屋附属物补偿：室外棚架、水池、树木等房屋附属物由有相应资质、并经依法选定的评估机构进行评估，按评估重置价给予补偿。

（3）搬迁补偿

房屋搬迁补偿：按被征收房屋核定的建筑面积25元/平方米计算并给予一次性补偿。

房屋附属设施搬迁补偿：水表、电表、有线电视、有线电话、互联网、空调等房屋附属设施由有相应资质、并经依法选定的评估机构进行评估，按评估价给予补偿。

（4）货币补偿支付方式

在签订征收补偿协议书之日起30个工作日内一次性支付全部的补偿款。

2. 房屋产权调换

（1）房屋产权调换原则与方式

房屋产权调换补偿以1:1建筑面积调换套内面积为原则，即被征收房屋核定的建筑面积1平方米调换产权调换房套内面积1平方米，被征收房屋核定的建筑面积的1倍即为可调换套内面积。被征收房屋每一间为一户，每户原则上只能调换一套产权调换房，按照“面积相近”原则，被征收人调换的产权调换房套内面积原则上应最接近可调换户型面积。

原则上每调换一套产权调换房只能对应认购一个小汽车停车位（以下简称车位），被征收人选择认购车位的，按12万元/个的标准支付相应认购款。

（2）被征收人必须在签订征收补偿协议后30日内向征收实施单位提出书面调换申请，并按照相关要求就产权调换事宜签订补充协议。被征收人逾期不提交书面调换申请或未在征收实施单位指定时间内履行接收产权调换房前的相关义务的，视作自动选择货币补偿方式补偿。征收实施单位将按货币补偿方式重新计算补偿款和补助款（含奖励）并予以支付（被征收人提前收取的款项计算在货币补偿方式的补偿款内），被征收人拒绝接收的，征收实施单位经催告后可将相应补偿款和补助款（含奖励）提存至公证机关，经提存后视作征收实施单位完成征收补偿，提存费用由被征收人承担。

已签订征收补偿协议且提交了书面调换申请和签订补充协议的被征收人，在公证处见证下，按户型分批次通过摇珠的方式，随机选定产权调换房屋。

（3）产权调换房地址

被征收人可选择下列任一个位置的产权调换房作为产权调换，不得同时选择二个位置的产权调换房：

①产权调换房（住宅）一位于佛山市南海区大沥镇竹基南路以西（大沥万菱广场的北侧）地块内的房产。交楼时间为2025年6月18日前。产权调换房（住宅）一设置套内面积约60平方米、约80平方米、约100平方米、约120平方米共4级户型。

②产权调换房（住宅）二位于佛山市南海区大沥镇太平绿地香颂公馆配建的房产。交楼时间为2022年12月31日前。产权调换房屋（住宅）二为存量房产，采用“先申换先预留”原则实施产权调换，设置套内面积约38平方米、约47平方米、约57平方米、约66平方米、约76平方米、约85平方米、约95平方米、约104平方米、约134平方米、约153平方米共10级户型。

（4）被征收人实际取得产权调换房总套内面积与可调换套内面积存在差异的，应当进行结算。

（5）如客观上能满足被征收人全部或大部分可调换套内面积进行申换，但被征收人不按“面积相近”原则等产权调换实施细则要求实施产权调换的，视为被征收人自动选择货币补偿方式补偿，征收实施单位按本方案第六条第（一）款第2项第（2）目的规定处理。

（6）房屋产权调换其他项目补偿

①房屋基本装修补偿：由有相应资质、并经依法选定的评估机构进行评估，评估重置价值超过安置房装修标准（600元/平方米）的，按评估重置价与产权调换房装修标准的差额支付相应补偿；低于产权调换房装修标准（600元/平方米）的，不另作补偿。

②房屋附属物补偿：室外棚架、水池、树木等房屋附属物由有相应资质、并经依法选定的评估机构进行评估，按评估重置价给予补偿。

③搬迁补偿

A. 搬出被征收房屋的搬迁补偿：按被征收房屋核定的建筑面积以25元/平方米标准计算补偿。

B. 房屋附属设施搬迁补偿：水表、电表、有线电视、有线电话、互联网、空调等房屋附属设施由有相应资质、并经依法选定的评估机构进行评估，按评估价给予补偿。

C. 搬入产权调换房的搬迁补偿：按被征收房屋核定的建筑面积以25元/平方米标准计算补偿。

④临时安置补偿

征收实施单位按被征收房屋核定的建筑面积计算，以每月25元/平方米为标准给予临时安置补偿，临时安置补偿计算以临时安置期为限，即从被征收房屋移交当月起支付至产权调换房通知交付次月止。产权调换房逾期交付使用的（不可抗力除外），从逾期当月起，临时安置补偿增加50%计算支付，即征收实施单位从逾期当月起以每月37.5元/平方米标准继续支付至产权调换房通知交付次月止，该临时安置补偿每半年支付一次。临时安置补偿不足1个月的按1个月计算。

选择产权调换房（住宅）一作为产权调换的，2024年6月18日前的临时安置补偿按本方案第六条第（一）款第2项第（7）“房屋产权调换其他项目补偿的支付方式”的规定支付，2024年6月19日后的临时安置补偿每半年支付一次；选择产权调换房（住宅）二作为产权调换的，2022年10月31日前的临时安置补偿按本方案第六条第（一）款第2项第（7）“房屋产权调换其他项目补偿的支付方式”的规定支付，2022年11月1日后的临时安置补偿每半年支付一次。

临时安置补偿款按每半年支付一次执行时，征收实施单位应在当期临时安置补偿款到期前一个月内提前完成支付下一期临时安置补偿款。产权调换房通知交付时，被征收人应当对提前收取且超出临时安置期外部分临时安置补偿款进行退回结算，具体以征收实施单位书面通知要求执行。

（7）房屋产权调换其他项目补偿的支付方式

在签订征收补偿协议书之日起30个工作日内一次性支付全部补偿款，本方案另有规定除外。

（二）产权商铺

1. 货币补偿

（1）房屋价值补偿

①房屋主体价值补偿：由有相应资质、并经依法选定的评估机构对产权商铺价值（含国有土地使用权价值）进行评估，按评估价值补偿。

国有划拨性质的房屋应当扣除办理国有出让所需缴纳的出让金，出让金依据主管部门提供的标准执行。

②房屋基本装修补偿：由有相应资质、并经依法选定的评估机构进行评估，按评估重置价给予补偿。

（2）房屋附属物补偿

室外棚架、水池、树木等房屋附属物由有相应资质、并经依法选定的评估机构进行评估，按评估重置价给予补偿。

（3）搬迁补偿

A. 房屋搬迁补偿：按被征收房屋核定的建筑面积以25元/平方米标准计算补偿。如对上述搬迁补偿单价标准提出异议，可申请由有相应资质、并经依法选定的评估机构进行评估，按评估价给予补偿。

B. 房屋附属设施搬迁补偿：水表、电表、有线电视、有线电话、互联网、空调等房屋附属设施由有相应资质、并经依法选定的评估机构进行评估，按评估价给予补偿。

（4）停产停业损失补偿

以房屋征收决定作出前1年内实际月平均税后利润为准计算6个月，不能提供纳税情况等证明或者无法核算税后利润的，按有相应资质、并经依法选定的评估机构评估的上年度本地区同类房屋市场租金计算6个月。

被征收人和经营性用房实际使用人不一致的，可由房屋征收实施单位以上述标准为限协商处理，但不得影响房屋的征收。

（5）货币补偿支付方式

在签订征收补偿协议书之日起30个工作日内一次性支付全部的补偿款。

2. 房屋产权调换

（1）房屋产权调换原则与方式

房屋产权调换补偿以1:1建筑面积调换套内面积为原则，即被征收房屋核定的建筑面积1平方米调换产权调换房套内面积1平方米，被征收房屋核定的建筑面积1倍即为可调换套内面积。

被征收房屋户每一间为一户，每户只能调换一套产权调换房，按照“面积相近”原则，即被征收人调换的产权调换房套内面积应最接近可调换套内面积。

（2）被征收人必须在签订征收补偿补充协议后30日内提出书面调换申请，并按照相关要求就产权调换事宜签订协议。被征收人逾期不提交书面调换申请或未在征收实施单位指定时间内履行接收产权调换房前的相关义务的，视作自动选择货币补偿方式补偿。征收实施单位将按货币补偿方式重新计算补偿款和补助款（含奖励）并予以支付（被征收人提前收取的款项计算在货币补偿方式的补偿款内），被征收人拒绝接收的，征收实施单位经催告后可将相应补偿款和补助款（含奖励）提存至公证机关，经提存后视作征收实施单位完成征收补偿，提存费用由被征收人承担。

已签订征收补偿协议且提交了书面调换申请和签订补充协议的被征收人，原则上在公证处见证下，按户型分批次通过摇珠的方式，随机选定产权调换房屋。

（3）产权调换房（商铺）地址

产权调换房（商铺）位于佛山市南海区大沥镇竹基南路以西（大沥万菱广场的北侧）地块内的产权调换房（首层商铺）。交楼时间为2025年6月18日前。

（4）被征收人实际取得产权调换房总套内面积与可调换套内面积存在差异的，应当进行结算。

（5）房屋产权调换其他项目补偿

①房屋基本装修补偿：由有相应资质、并经依法选定的评估机构进行评估，评估重置价值超过安置房装修标准（300元/平方米）的，按评估重置价与产权调换房装修标准的差额支付相应补偿；低于产权调换房装修标准（300元/平方米）的，不另作补偿。

②房屋附属物补偿

室外棚架、水池、树木等房屋附属物由有相应资质、并经依法选定的评估机构进行评估，按评估重置价给予补偿。

③搬迁补偿

A. 搬出被征收房屋的搬迁补偿：按被征收房屋核定的建筑面积以25元/平方米标准计算补偿。如对上述搬迁补偿单价标准提出异议，可申请由有相应资质、并经依法选定的评估机构进行评估，按评估价给予补偿。

B. 房屋附属设施搬迁补偿：水表、电表、有线电视、有线电话、互联网、空调等房屋附属设施由有相应资质、并经依法选定的评估机构进行评估，按评估价给予补偿。

C. 搬入产权调换房的搬迁补偿：被征收房屋实际使用人与产权调换房初次使用人为同一人的，经被征收人申请并经征收实施单位审核，按照前款搬出被征收房屋的搬迁补偿标准同步计算补偿。被征收人应在产权调换房交付使用之日起1年内向征收实施单位提出计算搬入产权调换房搬迁补偿的申请，提出申请时应同时提交前后工商登记等资料进行审核，逾期提出申请的征收实施单位不予核准计算搬入产权调换房的搬迁补偿。

④停产停业损失补偿

以房屋征收决定作出前1年内实际月平均税后利润为准，不能提供纳税情况等证明或者无法核算税后利润的，按有相应资质、并经依法选定的评估机构评估的上年度本地区同类房屋市场租金计算，从被征收人完成搬迁之日起支付至产权调换房通知交付之日止。

被征收人和经营性用房实际使用人不一致的，可由房屋征收实施单位以上述标准为限协调处理，但不得影响房屋的征收。

⑤临时安置补偿

征收实施单位按被征收房屋核定的建筑面积计算，按有相应资质、并经依法选定的评估机构评估的当前本地区同类产权商铺市场租金计算一次性给予6个月临时安置补偿。

（6）房屋产权调换其他项目补偿的支付方式

在签订征收补偿协议书之日起30个工作日内一次性支付除搬入产权调换房的搬迁补偿外的全部补偿款。搬入产权调换房的搬迁补偿在被征收人提出申请并经审核同意之日起60个工作日内一次性支付。

七、奖励办法

（一）对在本方案确定的时间前签订补偿协议并按约定交出土地、房屋的被征收人给予以下奖励：

1. 按被征收房屋核定的建筑面积2000元/平方米标准计算给予签约奖励。

2. 如被征收人选择货币补偿的，再增加如下奖励：

（1）按被征收房屋核定的建筑面积3000元/平方米标准计算给予购房补助；

（2）按被征收房屋核定的建筑面积3000元/平方米标准计算给予货币奖励；

（3）按被征收房屋核定的建筑面积计算：住宅按每月25元/平方米计算，一次性补助6个月过渡期租金；商铺按有相应资质、并经依法选定的评估机构评估的当前本地区同类产权商铺市场租金一次性补助6个月过渡期租金。

3. 如被征收人选择产权调换的，再增加如下奖励：

（1）产权住宅按被征收房屋核定的建筑面积600元/平方米标准计算给予装修补贴奖励；产权商铺按被征收房屋核定的建筑面积300 元/平方米标准计算给予装修奖励。

（2）产权住宅按被征收房屋经核定的建筑面积1元/月/平方米标准计算15年作为物业管理费补助；产权商铺按被征收房屋经核定的建筑面积2元/月/平方米计算15年作为物业管理费补助。

（二）提前完成奖励

自发布征收决定公告之日至X年X月X日（发布征收决定公告之日起3个月内），全部被征收人签订补偿协议并在约定期限内交出土地房屋的，以被征收房屋户（含商铺）为单位，另外给予每户5万元的提前完成奖励。

（三）奖励款支付方式

1. 本方案第七条第（一）款下奖励在被征收人完成搬迁且交出土地、房屋之日起30个工作日内支付。

2. 本方案第七条第（二）款下奖励在最后一户被征收人完成搬迁并移交被征收房屋之日起 30个工作日内支付。

（四）逾期未签订补偿协议或未按期搬迁、移交土地房屋的，视具体情况扣减或取消奖励。

八、办证及办证费用

（一）被征收人选择房屋产权调换的，产权调换房（含车位）产权证的办证费用（如：办证契税、印花税等）由征收实施单位负责，原则上办至被征收人的名下，具体细则由征收实施单位根据需要另行制定。产权调换房（含车位）物业维修基金等其他费用由征收实施单位负责。

（二）符合产权调换房（含车位）产权证办理条件，但被征收人仍未完成被征收房屋产权证注销手续的，征收实施单位可暂缓开展产权调换房（含车位）产权证办理工作。

（三）被征收人完成全部产权调换房（含车位）产权证网签手续后，征收实施单位组织相关单位对相应产权调换房（含车位）一并开展产权证办理手续。

九、产权调换房物业管理办法

被征收人选择房屋产权调换的，产权调换房交付使用后，由物业管理公司进行统筹管理。入住使用产权调换房的被征收人享受并承担该小区其他住户同等的权利和义务。

十、对签约期限内未能就征收安置补偿达成协议的，按相关法律法规执行。

十一、其他事项

（一）大沥镇金贸大道道路改造提升工程项目国有土地上房屋征收用地范围经认定属于严重违反规划的建（构）筑物的，不作补偿。

（二）《大沥镇金贸大道道路改造提升工程项目国有土地上房屋征收房屋产权调换实施细则》由房屋征收实施单位自行制定实施。

（三）被征收房屋设有抵押的，抵押权人可作为第三人参加签订《征收补偿协议》，明确抵押权人对抵押房屋的补偿款项或产权调换房屋的权利主张；被征收人与抵押权人未能在本方案确定的签约期限前就变更、注销抵押权达成协议的，由区人民政府依法作出征收补偿决定；抵押权人可对抵押房屋的补偿款项或产权调换房屋主张权利。被征收房屋设有抵押不影响被征收人依本方案实施征收补偿、签订《征收补偿协议》。

（四）评估、测绘机构的选定按相关法律法规执行。

（五）被征收人对补偿评估结果有异议的，按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）有关规定处理。

（六）涉及产权调换房屋分配、交付、产权证办理等具体实施由征收实施单位根据实际需要自行制定相关实施方案。

（七）本方案由佛山市南海区住房城乡建设和水利局负责解释。

（八）本方案仅适用于佛山市南海区大沥镇金贸大道道路改造提升工程国有土地上房屋征收项目。

附件2：大沥镇金贸大道道路改造提升工程项目征收范围示意图