

江门市蓬江区住房和城乡建设局

江门市中区大道道路两旁配套工程项目 房屋征收补偿方案征求意见公告

为了推进江门市中区大道道路两旁配套工程建设，根据国家及省、市有关法律、法规及政策规定，现制订《江门市中区大道道路两旁配套工程项目房屋征收补偿方案》并就该方案征求项目规划红线内和规划红线波及范围被征收人的意见。

征求意见期限为：2018年7月18日至2018年8月18日。

被征收人若对征收补偿方案有不同意见的，请在征求意见期限内，以书面形式向白沙街道办事处或江门市蓬江区住房和城乡建设局提出，并附本人身份证和房屋权属证明，请邮寄给相关部门或交到社区居委会。

联系方式一：

江门市蓬江区住房和城乡建设局房管股

联系人：陈生；

联系电话：3167013。

联系方式二：

白沙街道办事处；

联系人：周生；

联系电话：2048876。

联系方式三：

现场收集意见点（东仓里社区）。

- 附件：1. 江门市中区大道道路两旁配套工程项目房屋
征收补偿方案
2. 江门市中区大道道路工程红线范围图

江门市蓬江区住房和城乡建设局

2018年7月18日



江门市中区大道道路两旁配套工程项目 房屋征收补偿方案

为做好江门市中区大道道路两旁配套工程项目房屋征收补偿工作，根据国家及省、市有关法律、法规及政策规定，结合蓬江区及白沙街道办事处实际，制订江门市中区大道道路两旁配套工程项目房屋征收补偿方案。

一、征收补偿范围

征收补偿范围为工程项目规划红线范围内涉及的房屋及其他建（构）筑物（详见红线范围图）。

房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当的行为；违反规定实施的，不予补偿。

二、征收补偿办法

（一）征收补偿面积的核定

以房产证、土地证为依据，没有房产证的由市有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

（二）补偿方式及标准

征收补偿采用货币补偿和实物补偿方式解决，由业主自愿选择。

1. 货币补偿标准

(1) 住宅建筑面积（以房产证、政府有关部门审批的图纸等资料、土地证记载面积为准）补偿 6200 元/平方米。

(2) 房屋原有夹层及二层以上非住宅建筑面积（以房产证、政府有关部门审批的图纸等资料、土地证记载的面积为准）补偿 6200 元/平方米。

(3) 自行车、摩托车房、厨房和杂物房建筑面积（以房产证、政府有关部门审批的图纸等资料、土地证记载的面积为准）补偿 6200 元/平方米。

(4) 加建部分（含自建自行车、摩托车房、杂物房、厨房和楼顶建筑等）建筑面积（以测绘机构测绘结果为准）补偿 800 元/平方米。

(5) 非住宅（含商铺）按已抽签确定的房地产评估公司评估价补偿。

(6) 附属围墙、天井建筑面积（以测绘机构测绘结果为准）补偿 220 元/平方米。

如遇特殊情况，不能按上述补偿标准执行的，可以申请进行评估确定补偿标准。对于产权不明确或有争议的房产，由蓬江区住房和城乡建设局报请蓬江区人民政府依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》及相关法律、法规的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

2. 实物补偿标准

(1) 住宅实物（以房产证、土地证记载的面积为准）补偿按 1:1 等建筑面积进行安置。房屋安置点为：江门市蓬江区圣

廷苑华鑫阁。安置房交房标准为毛坯房。

(2) 非住宅(含商铺)按已抽签确定的房地产评估公司评估价补偿。

差价结算:即安置房屋与原有房屋由于建筑面积不同而产生的价格差异。分三种情况进行:

(1) 当被选定的安置房屋面积等于原有房屋的面积时,可直接进行房屋产权置换。

(2) 当被选定的安置房屋面积小于原有房屋的面积时,面积差由相关单位按照上述“货币补偿”的办法补偿给被征收人。

(3) 当被选定的安置房屋面积大于原有房屋面积时,在5平方米以内(包括5平方米)的由被征收人按照上述“货币补偿”的办法购买,超出5平方米的部分则由被征收人按照商品房(商铺)的市场价(此价格为政府批准的备案价基础上,参考周边市场价协商确定)购买。

被征收人选择、确认安置房实行“谁先签征收补偿协议,谁先选”的原则。

(三) 房屋搬迁补助及临时安置补助标准

房屋搬迁费补助 2000 元/户,有房产证、土地证的非住宅房屋按 100 平方米/户折算(计算方法:折算金额=建筑面积÷100×2000)。由于未能及时提供安置房且被征收人选择实物补偿方式的,以被征收房屋房产证、土地证记载的建筑面积为准,按 15 元/月/平方米(不低于 1000 元/月/户)补助被征收人自行租房暂住,自签订补偿协议并搬迁起,至安置房交付被征收人使用为

止，每6个月计算一次补助费用。如租房暂住时间不足6个月，按安置房交付时间计算补助费用。

（四）奖励办法

对积极配合拆迁工作能在规定期限内签订征收补偿协议书并如期交付被征收房屋的被征收人，均给予如下补助：

1. 选择货币补偿的奖励标准

（1）对发出征收决定公告日起，2个月内签订房屋征收安置补偿协议书并完成征收的被征收人，以被征收房屋房产证、政府有关部门审批的图纸等资料、土地证记载的建筑面积为准，给予房屋提前搬迁奖励金900元/平方米。

（2）对发出征收决定公告日起，3个月内签订房屋征收安置补偿协议书并完成征收的被征收人，以被征收房屋房产证、政府有关部门审批的图纸等资料、土地证记载的建筑面积为准，给予房屋提前搬迁奖励金700元/平方米。

（3）对发出征收决定公告日起，4个月内签订房屋征收安置补偿协议书并完成征收的被征收人，以被征收房屋房产证、政府有关部门审批的图纸等资料、土地证记载的建筑面积为准，给予房屋提前搬迁奖励金500元/平方米。

2. 选择实物补偿的奖励标准

（1）对发出征收决定公告日起，2个月内签订房屋征收安置补偿协议书并完成征收的被征收人，以被征收房屋房产证、政府有关部门审批的图纸等资料、土地证记载的建筑面积为准，给予房屋提前搬迁奖励金900元/平方米。

(2) 对发出征收决定公告日起, 3 个月内签订房屋征收安置补偿协议书并完成征收的被征收人, 以被征收房屋房产证、政府有关部门审批的图纸等资料、土地证记载的建筑面积为准, 给予房屋提前搬迁奖励金 700 元/平方米。

(3) 对发出征收决定公告日起, 4 个月内签订房屋征收安置补偿协议书并完成征收的被征收人, 以被征收房屋房产证、政府有关部门审批的图纸等资料、土地证记载的建筑面积为准, 给予房屋提前搬迁奖励金 500 元/平方米。

3. 非住宅(含商铺)的奖励标准

(1) 对发出征收决定公告日起, 2 个月内签订房屋征收安置补偿协议书并完成征收的被征收人, 以被征收房屋房产证、政府有关部门审批的图纸等资料、土地证记载的建筑面积为准, 给予房屋提前搬迁奖励金 900 元/平方米。

(2) 对发出征收决定公告日起, 3 个月内签订房屋征收安置补偿协议书并完成征收的被征收人, 以被征收房屋房产证、政府有关部门审批的图纸等资料、土地证记载的建筑面积为准, 给予房屋提前搬迁奖励金 700 元/平方米。

(3) 对发出征收决定公告日起, 4 个月内签订房屋征收安置补偿协议书并完成征收的被征收人, 以被征收房屋房产证、政府有关部门审批的图纸等资料、土地证记载的建筑面积为准, 给予房屋提前搬迁奖励金 500 元/平方米。

对发出征收决定公告日起, 超过 4 个月不签订房屋征收安置补偿协议或虽然签订协议, 但未在规定期限内搬迁的则不予奖励。

以上奖励在征收完成后兑现。

（五）回迁有关费用

1. 办理安置房房产证、土地证的登记费、工本费及安置房水电表报装费可免收；对办证涉及的有关税费，与被征收房屋房产证、政府有关部门审批的图纸等资料、土地证等面积部分，被征收人可以按有关规定申请减免，超出面积部分由被征收人负责；
2. 安置房的住宅专项维修基金由被征收人负责。

三、其他问题

（一）对孤寡老人等特殊户，政府按照有关的政策特事特办，妥善安排。

（二）在征收过程中，涉及土地房屋产权争议的，由有关职能部门协商解决。协商不成的，由蓬江区住房和城乡建设局报请蓬江区人民政府，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》及相关法律、法规的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人对补偿决定不服的，可依法申请行政复议，也可依法提起行政诉讼。业主应配合做好征收工作，支持城市建设，若坚持无理要求、阻挠城市规划和建设的，由有关职能部门依法处理。

（三）在征收过程中，对辱骂、殴打有关工作人员，煽动群众起哄、闹事，妨碍和阻挠工作人员依法执行公务的，移交公安机关处理，情节严重，构成犯罪的，由司法机关依法追究其刑事责任。

（四）如被征收人在房屋征收决定公告日所规定的征收实施

时间起 4 个月内与房屋征收部门达不成征收补偿协议的，由蓬江区住房和城乡建设局报请蓬江区人民政府按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

（五）被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，有关部门将依法申请人民法院强制执行。

