

# 江门市蓬江区人民政府文件

蓬江府〔2016〕1号

## 蓬江区人民政府关于胜利新村房屋解危改造项目国有土地上房屋的征收决定公告

为了推进胜利新村房屋解危改造项目建设，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》及有关规定，现将胜利新村房屋解危改造项目国有土地上房屋征收决定事项公告如下：

一、征收范围：胜利新村房屋解危改造项目规划红线范围（详见附件1）内和涉及的国有土地上房屋及其他建（构）筑物，即胜利新村23-37号的私房、单位自管房及市管公房。

二、征收实施时间：2016年3月15日起实施。

三、房屋征收补偿协议签约期限：自2016年3月15日起至2016年7月15日止。

四、房屋征收部门及实施单位：蓬江区住房和城乡建设局是蓬江区人民政府确定的国有土地上房屋征收部门，负责组织

实施本行政区域内国有土地上房屋的征收与补偿工作。

蓬江区住房和城乡建设局委托白沙街道办事处作为房屋征收实施单位，负责本次房屋征收与补偿的具体工作。

#### 五、征收补偿工作

(一) 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增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

(二) 征收补偿标准按照《胜利新村房屋解危改造项目国有土地上房屋征收补偿方案》(详见附件 2) 确定的标准执行。被征收人应当积极配合有关单位做好房屋征收工作，与房屋征收部门签订征收补偿协议，在规定的期限内腾空房屋，完成搬迁。

(三) 胜利新村房屋解危改造项目国有土地上房屋被依法征收的，国有土地使用权同时被收回。

被征收人如对本征收决定不服的，可在本决定公告之日起 60 日内依法向江门市人民政府申请行政复议，或在 3 个月内向人民法院提起行政诉讼。

特此公告。

- 附件：1. 江门市胜利新村房屋解危改造项目征收范围图  
2. 胜利新村房屋解危改造项目国有土地上房屋征收补偿方案

江门市蓬江区人民政府

2016年3月11日

# 江门市胜利新村房屋解危改造项目征收范围图

江门市地形图

江门市紫菜房地产开发总公司

广东省广电集团有限公司江门供电分公司



1:500

以上红色线部分为征收范围

## 胜利新村房屋解危改造项目国有土地 上房屋征收补偿方案

为做好胜利新村房屋解危改造项目征收补偿工作，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，制订胜利新村房屋解危改造项目国有土地上房屋征收补偿工作方案。

### 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和涉及的国有土地上房屋及其他建（构）筑物，即胜利新村 23-37 号的私房、单位自管房及市管公房（市管公房租赁户的安置办法另行制定）。

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增加补偿费用的行为；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原区重建方式解决，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、国土证记载面积为准）补偿 3800 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、国土证记载的面积为准）补偿 3800 元/平方米。

（3）自行车、摩托车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、国土证记载的面积为准）补偿 3800 元/平方米。

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

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》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

住宅（以房产证、国土证记载的面积为准）及公房实物补偿按

1:1 等建筑面积进行安置。房屋安置点为：胜利新村重建房。

非住宅（含商铺，以房产证、国土证记载的面积为准）及公房实物补偿按 1:1 等建筑面积原区重建置换。

安置房交房标准为毛坯房（以相关部门批准的设计图纸为准）。

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（在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、国土证的非住宅房屋按 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、国土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、国土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、国土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、国土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、国土证记载的建筑面积为准，给予房屋提前搬迁奖励金 600 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、国土证记载的建筑面积为准，给予房屋提前搬迁奖励金 400 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、国土证记载的建筑面积为准，给予房屋提前搬迁奖励金 200 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、国土证等面积部分，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》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。

公开方式：主动公开

---

江门市蓬江区人民政府办公室秘书股 2016年3月11日印发

---