

南雄市人民政府关于南雄市外贸仓库 “三旧”改造项目预公告

雄府〔2019〕67号

为实施土地利用总体规划和城市总体规划，加快推进我市城镇化建设，优化人居环境，完善城市功能，提升城市面貌，结合南雄市国民经济和社会发展规划，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》的有关规定和《南雄市“三旧”改造实施暂行办法》，现将拟征收房屋“三旧”改造有关事项公告如下：

一、拟改造位置、范围：拟改造项目位于本市雄州街道雄东路原外贸仓库地块，四至为东至市第二中学运动场及职工宿舍，南至刑警办公大楼及旧民房，西至雄东路，北至市第二中学东门，面积 12371.78 m²，具体范围以“三旧”办、规划部门确认的红线图为准。

二、拟规划用途：“三旧”改造

三、收购企业确定：根据《南雄市“三旧”改造实施暂行办法》第二条规定，经南雄市“三旧”改造工作领导小组会议集体讨论，确定南雄市华昕房地产开发有限公司为南雄市外贸仓库“三旧”改造项目收购企业。

四、市房屋征收部门根据拟改造范围内房屋调查登记情况自本预公告发布之日起，授权南雄市华昕房地产开发有限公司在该区域内进行房屋收购，请房屋所有人、使用权人、他项权利人及地上附着物所有人相互知照，并予以配合。

五、补偿标准

根据《南雄市外贸仓库“三旧”改造项目房屋收购补偿

方案》进行补偿。(详见附件)

六、相关规定

从公告之日起，任何单位和个人不得在改造范围内实施下列行为：

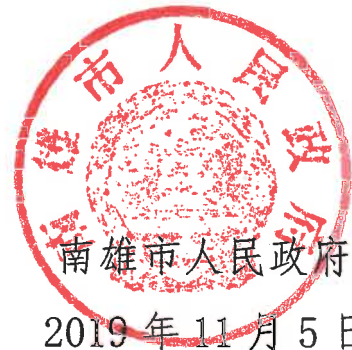
- (一) 新建、改建、扩建、装修房屋；
- (二) 改变房屋用途；
- (三) 房屋所有权登记和抵押权登记；
- (四) 办理工商、税务登记等其他不当增加补偿费用的行为。

违反上述规定的一律不予补偿，并由有关职能部门根据违法事实依法追究其相应责任。

七、改造启动时效：收购企业按照《南雄市“三旧”改造实施暂行办法》完成收购任务后，由政府网上公开竞价确定改造主体，并从正式公告之日起启动改造，被收购人与收购企业签订的收购合同自政府发布正式的改造公告之日起生效。如改造主体与收购企业不一致时，原收购企业与被收购人签订的收购合同仍然有效，权利义务转由改造主体承接。

附：1. 《南雄市外贸仓库“三旧”改造项目房屋收购补偿方案》

2. 项目用地红线图



南雄市外贸仓库“三旧”改造项目 房屋收购补偿方案

南雄市外贸仓库“三旧”改造项目的建成将进一步改善周边人居环境，推动地方经济发展，提升城市整体竞争力。为保证该项目的顺利实施，根据国家有关法律法规的规定，结合我市改造区域实际情况，制定如下补偿方案：

一、改造区域及范围

本项目位于雄州街道区域内房屋，四至为东至市第二中学运动场及职工宿舍，南至刑警办公大楼及旧民房，西至雄东路，北至市第二中学东门，面积 12371.78 m²，具体范围以“三旧”办、规划部门确认的红线图为准。

二、收购人和被收购人

（一）收购人是指通过政府审核批准的项目改造收购企业。

（二）被收购人是指改造范围内房产及其附属物的权属人，包括单位和个人。

三、补偿方式和原则

（一）补偿方式

被收购人可选择货币补偿或房屋产权调换两种方式。由收购人和被收购人协商确定。

（二）补偿安置原则

1、选择货币补偿安置的，可由双方按本方案确定的补偿标准协商确定，也可由被收购人自主选定有资质的房

地产价格评估机构评估确定，被收购人不选择评估机构或者协商不成的，可通过多数人同意或随机选定方式，由房屋征收部门委托具有房产评估资质的机构进行价值评估，双方以评估价为基础由收购人与被收购人协商达成拆迁安置补偿协议后，由收购人兑现补偿资金，被收购人腾空房屋并履行相应的义务后，再予以拆除建（构）筑物。被收购人积极配合项目改造工作的，可按本方案规定另享受相应的现金奖励。

2、选择房屋产权调换的，（1）合法房产（住宅、商铺、车库、柴房）建筑面积原则上按 1:1 比例调换新安置房。被收购人积极配合项目改造工作的，可按本方案规定另享受相应的现金和面积奖励。（2）未办理产权登记的被收购车库、柴房，如属有产权的住宅所配建的，根据实际丈量的建筑面积可按 1:1 比例调换为住房建筑面积，但不享受装修费补偿。（3）未持有合法房地产权证房屋以及所配建、加建的车库、柴房等只作合理适当货币补偿，不作产权调换。（4）厂房（仓库）建筑面积原则上只作货币补偿，不作厂房（仓库）产权调换，但被收购人要求调换为住房的，可按 1:1 比例进行调换安置，但不享受面积比例的奖励和装修费补偿。（5）被收购房屋面积差额价值部分按被收购房屋补偿标准与用于产权调换房屋价值相互结清差价。（6）实行产权调换的被收购人进行分户、转让和继承的，应按国家规定依法交纳契税和房屋交易手续费及其它相关税费等。产权调换的合法建筑勿需分

户、转让和继承的按正常程序依法办理，相关费用由收购人承担。

3、商铺（门店）的认定原则上以《房屋所有权证》载明的用途为准。在本方案公布之前已将住宅改为门店经营使用，原则上仍按房屋补偿，但在本方案公布之日已办理经营许可满三年以上且仍在经营使用的住宅，可参照本方案门店补偿安置。

四、补偿面积的确认

（一）被收购房屋以权利人持有的《土地使用权证》、《房屋所有权证》或其他合法批准文件、司法文书载明的房屋建筑面积为准。证书记载与实际丈量的房屋建筑面积不一致时，以实际丈量的建筑面积为准。

（二）被收购人不能提供《土地使用权证》、《房屋所有权证》或有效司法文书，但能提供其他合法凭证的，经住建、自然资源部门依法认定为合法建筑的，以实地测量的合法土地使用面积和房屋建筑面积为准。

（三）认定为事实经营性用房的，事实经营面积原则上按实际经营面积为准，但经营面积计算不得超过房屋纵深 12 米，超过部分建筑仍按住房面积计算。

（四）对认定为违法建筑的，原则上不予以补偿。

五、补偿标准

（一）货币补偿标准

1、对证件齐全和认定为合法建筑的。住宅、柴房（有证或有产权的住宅配建的无证柴房）按 3200 元/m²作价补偿；商铺按 6000 元/m²作价补偿；车库（有证或有产权的

住宅配建的无证车库)按 3800 元/m²作价补偿; 厂房按 3000 元/m²作价补偿。

2、住房(有证)改门店且经相关部门认定为事实经营性使用的,按 5200 元/m²作价进行补偿。

3、无权属登记的建筑物不作产权调换,只按标准货币补偿:(1)无产权的住房、柴房(除有产权配建的无证柴房外)按 2000 元/m²补偿。(2)无产权证的车库(除有产权配建的无证车库外)按 2600 元/m²补偿。(3)无产权证的门店按 3000 元/m²补偿(含经营损失)。(4)无产权证厂房(仓库)按 1800 元/m²(含租赁损失)。

4、认定为违法建筑的,原则上不予补偿。因历史客观等特殊原因引起的违章建筑,经有关部门认可的可按成本价补偿,框架结构 1000 元/m²、砖混结构 900 元/m²、红砖瓦房(红砖铁皮顶房)800 元/m²,泥砖瓦房(泥砖铁皮顶房)700 元/m²,钢架结构未封闭厂房 800 元/m²,板房 450 元/m²,铁皮房 350 元/m²,简易棚(铁棚)250 元/m²,木棚 250 元/m²,但不作产权调换。

5、其他地上附属物按其用途并结合市场价确定或以评估价确定补偿价值。

6、安置补偿和奖励条件参照产权调换补偿标准货币补偿。

(二) 产权调换补偿标准

1、住宅选择产权调换的原则上按 1:1 的比例补偿面积,按下列规定计补差价。被征收人选择产权调换住房面

积大于自有合法认定面积 10 平方米（含本数）之内的，住宅按 3200 元/m²计补差价；超出 10-20 平方米面积部分的按 4300 元/m²计补差价；超出 20 平方米部分按市场价计补差价。如被征收人选择产权调换住房面积小于原住房合法认定面积的按 3200 元/m²计补差价。

2、商铺（或非住宅）选择产权调换的原则上按 1:1 置换。商铺宽度按实际丈量，深度按 12 米标准丈量，超出部分按住宅面积丈量，商铺深度不及 12 米的按实际丈量。置换的商铺按 12 米深度标准结算。被收购人原商铺面积小于产权置换商铺，面积不足部分少于 5 m²内的按 6000 元/m²计补差价，超出 5 m²至 10 m²以下部分按 9000 元/m²计补差价，超出 10 m²以上部分按市场价计补差价。被收购人商铺面积大于产权调换商铺面积部分按 6000 元/m²作价货币补偿。

3、住房（有证）改门店认定为事实经营性门店的，选择产权调换比照商铺原则补偿，但调换后商铺面积需补交土地出让金 1500 元/m²、税费 500 元/m²。在本方案公布之前擅自将住宅改为门店使用，但在本方案公布之日已不再经营的，原则上仍按住房补偿。

住房（无证）改门店的不作产权调换，只按货币补偿标准补偿。

4、有证车库、柴房比照合法房产补偿，无证但属合法房产配建的车库、柴房原则上以货币方式进行补偿，但被收购人要求比照住房进行产权调换的，可比照住房按 1:

1 比例建筑面积产权调换，但不作装修费补偿。

5、有证厂房（仓库）原则上以货币方式进行补偿，不作厂房（仓库）产权调换。被收购人要求比照住房进行产权调换的，可比照住房按 1: 1 比例建筑面积产权调换，但不作面积比例的奖励和装修费补偿。无证厂房（仓库）不作产权调换，只按货币补偿标准补偿。

6、国有资产收购补偿按照《市府常务会议纪要》（2016 年第二期）的有关规定执行。

7、产权调换房屋建筑面积与实际交房面积差在 3%（含 3%）以内的，属合理误差，双方互不补差价，超出 3% 部分按本方案标准计补差价。

（三） 房屋装修费

1、选择货币补偿的，按原始丈量面积（不含奖励面积）以 200 元/m²进行一次补偿。

2、选择产权调换的，按原始丈量面积（不含奖励面积）、补偿面积（含奖励面积）的合计面积以 200 元/m²进行补偿。

（四） 其他地上附着物补偿标准

- 1、空地：200 元/m²；
- 2、围墙：200 元/m²；
- 3、挡土墙：300 元/m²；
- 4、一般水井：1000 元/口；
- 5、手摇水井：500 元/口；
- 6、零星果树：（1）未挂果：30 元/棵（小），50 元/

棵（大）；（2）挂果：100 元/棵；（3）丰产期：200 元/棵。

7、其他地上附属物按其用途并结合市场价确定或以评估价确定补偿价值。

六、安置补偿

（一）房屋搬迁补助标准

1、房屋搬迁费：1000 元×2 次/户；（选择货币补偿的搬迁费：1000 元/户）

2、炉灶费：1000 元/户；

3、空调拆装搬迁费：320 元/台；

4、太阳能拆装费：500 元/台。

5、大型生产、经营场所的搬迁补助费以及其他地上附着物按其用途并结合市场价确定或以评估价确定补偿价值。

6、电话、电视有线、宽带互联网、煤气管道等迁移费用由被收购人自行办理迁移手续，在规定期限内有关费用经确认后，凭票由收购人支付。但因分户而超过房屋套数的费用由被收购人承担。

（二）过渡安置补助费用

1、在过渡期限内，被收购人或者房屋承租人自行安排住处的，收购人应当支付临时安置补助费。房租根据拆迁原房屋的建筑面积按 10 元/m²计算，但房租补助费每户每月不超过 1200 元；经营性商铺按原面积 25 元/m²/月（含停产停业损失等费用）计算。“前店后房”房屋应分别计补安置补助费。低于我市住房困难租赁标准规定的，按不

低于住房困难标准支付临时安置补助费。

2、临时安置补助费（含停产停业损失补偿金等）支付时间为自被收购人搬出被收购房屋并将被收购房屋交付收购人之月起，至产权调换房屋交付使用之月延后2个月止。

七、安置地点及选择安置房原则

（一）安置地点：回迁安置在本项目改造范围内，安置房具体位置以规划部门的规划设计审批方案为准。

（二）安置房选择原则：1、选择产权调换按照“谁先签协议谁先选”或集中“抽签选号”等方式的原则选择安置回迁房，集中回迁安置。2、安置房的建筑面积均含公摊面积。

八、签约期限

自預告公告之日起180天内。

九、奖励条件

在规定时间内依据补偿方案签订收购合同，可享受房屋面积补偿比例和货币奖励，超过规定时限未签订收购合同的，不享受相关奖励。在改造项目规定期限内签订收购合同并按约定期限搬家交房的予以奖励。

（一）积极配合改造收购工作，在預告公告发布之日起三十日内签订收购合同并在收购合同生效之日起十日内搬家交房的，房屋补偿面积按1:1.2计算。超过三十日且在預告公告发布之日起六十日内签订收购合同并在收购合同生效之日起十日内搬家交房的，房屋补偿面积按1:1.1计算。超过六十日签订收购合同的原则上房屋补偿面

积按 1: 1 计算。

(二) 积极配合征收工作, 在预公告发布之日起三十日内签订收购合同并在收购合同生效之日起十日内搬家交房的按 10000 元/户进行奖励; 积极配合征收工作, 在预公告发布之日起三十日至六十日内签订收购合同并在收购合同生效之日起十日内搬家交房的按 5000 元/户进行奖励; 积极配合征收工作, 在预公告发布之日起六十日至九十日内签订收购合同并在收购合同生效之日起十日内搬家交房的按 3000 元/户进行奖励。

十、其他

(一) 本方案只适用于南雄市外贸仓库“三旧”改造地块项目。自本项目改造预公告发布之日起, 任何单位和个人不准在改造范围内进行新建、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, 违反规定的, 一律不予补偿, 并按相关规定处罚。

(二) 自本方案发布之日起, 被收购房屋存在租赁关系的, 由租赁双方自行解除租赁关系; 设有抵押权的, 由产权人自行解除抵押; 存在产权纠纷的, 由当事人双方自行解决。收购人不承担解除房屋租赁、抵押及产权纠纷当事人之间所产生的任何经济 and 法律责任。

(三) 对证件不齐全认定为合法建筑的以产权调换形式补偿的房屋, 办理不动产权证所需缴纳的相关办证税、费由被收购人承担。

房屋维修基金等相关物业管理费用由被收购人自行缴纳。

(四) 被收购人需要选择车位的,按 5000 元/m²(含公摊面积)进行购买。一户只能选择一个车位,被收购人有优先选择权,按照“谁先签、谁先选”或集中“抽签选号”等方式确定。

(五) 收购人与被收购人在收购补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议,或者被收购人房屋所有权人不明确的,由市房屋征收部门报请市政府按照征收补偿方案作出补偿决定。被收购人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼,在补偿决定规定的期限内又不搬迁的,由市政府依法申请人民法院强制执行。

(六) 本方案未尽事项按有关法律、法规、规章和规范性文件的规定执行。

2019 年 11 月 5 日