

## 附件 1

# 桂林市福利路（叠彩段） 道路工程建设项目房屋征收安置补偿方案

根据市发改投资字〔2009〕127号、市规管〔2010〕15号、市规管〔2010〕118号、市发改投资字〔2010〕26号、市国土资函〔2010〕6号文件，进行桂林市福利路道路工程建设，并对道路建设红线范围内国有土地上房屋实施征收，特制定本房屋征收安置补偿方案：

### 一、征收范围

桂林市福利路（叠彩段）道路工程建设项目征收范围：北起青狮路口东侧、桂林市第十九中学围墙西侧，南至圣隆路北端路口。该项目本期征收国有土地上房屋34户，总建筑面积约1.56万平方米。（具体征收范围详见规划红线图）

### 二、征收人与被征收人

（一）征收人：本项目征收主体为桂林市人民政府，征收实施单位为桂林市叠彩区人民政府

（二）被征收人：征收范围内国有土地上房屋的权属人

### 三、征收补偿的依据及原则

按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)、《桂林市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》(市政〔2012〕58号)和《桂林市福利路建设项目涉及南宁铁路局房屋征收安置补偿

框架协议书》和《福利路叠彩区段房屋征收工作与南宁铁路局对接会议纪要》(市政办阅〔2014〕38号),以被征收房屋的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》记载或相关部门文件认定中载明的权属、用途、建筑面积等情况作为征收补偿依据。

#### 四、被征收人房屋基本情况

详见《桂林市福利路(叠彩段)道路工程建设项目国有土地上房屋征收调查汇总表》。

#### 五、被征收房屋的权属、面积的认定

(一)房屋建筑面积按照国家的规定进行计算,有房屋所有权证和土地使用证的,以证上载明的面积为准;

(二)被征收房屋未办理房屋所有权证的按照相关规定程序进行面积认定,以认定为有效的面积作为征收补偿依据;

(三)南宁铁路局的公有房产以及南宁铁路局已出售的住宅房屋面积认定按照市人民政府办公室市政办阅〔2014〕38号文件的相关规定办理。

#### 六、征收安置与补偿方式

可以选择货币补偿方式或产权调换方式。

##### (一)货币补偿方式

对选择货币补偿的被征收人,按房地产评估价格进行补偿。

##### (二)产权调换方式

对选择房屋产权调换的被征收人,用抗战路西侧开发地块和宁铁桂林材料厂地块两个安置点内的安置房进行产权调换。

安置小区原则上建设多层或高层房屋，房屋建筑面积按被征收房屋的对应面积建设，具体面积以选房时确定的面积为准。安置小区配套设施齐备，规划设计符合《城市居住区规划设计规范》中住宅小区的规范要求。

选择产权调换的选房顺序，以签订征收协议并按约定时间交出被征收房屋钥匙的先后排序，优先选择符合其安置条件的安置房屋。

## 七、征收房屋安置补偿标准

### （一）住宅房屋的补偿安置

对被征收房屋的产权登记为住宅的，按住宅评估价格予以货币补偿或在安置小区以套内面积不小于被征收房屋套内面积的房屋置换。同时分别给予：

#### 1. 补助：

（1）对选择货币补偿的被征收人给予被征收房屋分户房地产评估价（不含装修和附属设施费用）金额 10% 的补助；

（2）对选择产权调换给予被征收人被征收房屋产权面积 5% 的补助。

#### 2. 提前搬迁奖励：

（1）对选择货币补偿的，在征收补偿方案确定的签约期限 20 日（含准备期 5 天）内签订补偿协议并主动完成搬迁的，给予被征收房屋评估价值 15% 的搬迁奖励；在征收补偿方案确定的签约期限 35 日（含准备期 5 天）内签订补偿协议并主动完成搬迁的，

给予被征收房屋评估价值 10%的搬迁奖励；在征收补偿方案确定的签约期限 50 日（含准备期 5 天）内签订补偿协议并主动完成搬迁的，给予被征收房屋评估价值 5%的搬迁奖励。超过上述规定签约期限的不予奖励。

（2）对选择产权调换的，在征收补偿方案确定的签约期限 20 日（含准备期 5 天）内签订补偿协议并主动完成搬迁的，给予被征收房屋产权面积 15%的搬迁奖励；在征收补偿方案确定的签约期限 35 日（含准备期 5 天）内签订补偿协议并主动完成搬迁的，给予被征收房屋产权面积 10%的搬迁奖励；在征收补偿方案确定的签约期限 50 日（含准备期 5 天）内签订补偿协议并主动完成搬迁的，给予被征收房屋产权面积 5%的搬迁奖励。超过上述规定签约期限的不予奖励。

3.安置房屋增加的公摊面积，征收人与被征收人之间互不结算。

4.安置房屋超过被征收房屋原产权建筑面积（扣除征收补助面积、搬迁奖励面积、增加的公摊面积）10%（含 10%）的部分，按安置房屋价格的 80%结算；再超过被征收房屋原产权建筑面积 10%以上的部分，按安置房屋价格的 100%结算。

5.搬迁费：按被征收房屋的产权面积每平方米 10 元/次支付搬迁费；每次搬迁费总计不足 500 元的，按 500 元支付；实行产权调换的按标准给予二次搬迁费。

6.临时安置费：

（1）选择货币补偿的按规定一次性支付 3 个月的临时安置费。

临时安置费标准为每月按被征收房屋评估价值的 0.4% 计算；每套被征收房屋临时安置费总计每月不足 500 元的，按 500 元计算。

(2) 选择产权调换的每月按被征收房屋评估价值的 0.4% 计算支付临时安置费；每套被征收房屋临时安置费总计每月不足 500 元的，按 500 元支付。临时安置费支付至安置房交付后 4 个月。临时过渡期限 24 个月。因征收人原因造成临时安置期限延长的，自逾期之月起按 150% 支付临时安置费。

## (二) 非住宅房屋的补偿安置

被征收房屋的产权证登记为门面的，按照门面评估价格予以货币补偿或在安置小区内予以产权置换，原则上安置门面面积与被征收门面产权面积相等。除门面外其它非住宅房屋实行货币补偿。同时分别给予：

### 1. 补助：

(1) 实行货币补偿的，给予被征收人被征收非住宅用房分户房地产评估价（不含装修和附属设施费用）金额 10% 的补助；

(2) 实行产权调换的，给予被征收人被征收门面产权建筑面积 5% 的补助。

### 2. 提前搬迁奖励：

(1) 实行货币补偿的，在征收补偿方案确定的签约期限 20 日（含准备期 5 天）内签订补偿协议并主动完成搬迁的，给予被征收房屋评估价值 15% 的搬迁奖励；在征收补偿方案确定的签约期限 35 日（含准备期 5 天）内签订补偿协议并主动完成搬迁的，

给予被征收房屋评估价值 10%的搬迁奖励；在征收补偿方案确定的签约期限 50 日（含准备期 5 天）内签订补偿协议并主动完成搬迁的，给予被征收房屋评估价值 5%的搬迁奖励。超过上述规定签约期限的不予奖励。

（2）实行产权调换的，在征收补偿方案确定的签约期限 20 日（含准备期 5 天）内签订补偿协议并主动完成搬迁的，给予被征收门面产权面积 15%的搬迁奖励；在征收补偿方案确定的签约期限 35 日（含准备期 5 天）内签订补偿协议并主动完成搬迁的，给予被征收门面产权面积 10%的搬迁奖励；在征收补偿方案确定的签约期限 50 日（含准备期 5 天）内签订补偿协议并主动完成搬迁的，给予被征收门面产权面积 5%的搬迁奖励。超过上述规定签约期限的不予奖励。

3.安置被征收人的门面增加的公摊面积，征收人与被征收人之间互不结算。

4.安置的门面面积超过被征收门面原产权建筑面积（扣除征收补助面积、搬迁奖励面积、增加的公摊面积）10%（含 10%）的部分，按安置小区内门面评估价格的 80%结算，再超过被征收门面原产权建筑面积 10%以上的部分，按安置小区内门面评估价格的 100%结算。

5.搬迁费：按实际搬迁的货物和设备拆装、运输的市场价格支付搬迁费。每次搬迁费总计不足 1000 元的，按 1000 元给付。选择产权调换的，按规定支付二次搬迁费。

## 6.临时安置费:

(1) 实行货币补偿的,按规定一次性支付3个月的临时安置费。临时安置费每月按被征收房屋评估价值的0.4%计算。

(2) 实行产权调换的,每月按被征收房屋评估价值的0.4%支付临时安置费。临时过渡期24个月。因征收人原因造成临时安置期限延长的,自逾期之月起按150%支付临时安置费。

## 7.非住宅停产停业损失补偿:

(1) 依据营业执照登记的从业人数,按桂林市的最低工资标准,给予每个从业人员一次性3个月的生活补助费。

(2) 对营业性用房一次性给予不超过房屋评估价值3%的货币补偿;对营业配套用房(仓库、厂房等)一次性给予不超过房屋评估价值1%的货币补偿。

房屋征收公告前已停产、停业的以及“住改非”的房屋,不享受本条规定的补偿。

### (三) 住改非房屋

被征收房屋的产权证登记为住宅用房,经工商行政管理部门登记领取工商营业执照,经税务部门进行纳税登记并在房屋征收公告发布之日前持续经营、有持续完税记录的经营性用房(简称“住改非”),可根据其经营情况、经营年限及纳税等实际情况对其附加值及经营效益给予适当补偿。

“住改非”房屋的经营性补偿价值,由选定的房地产价格评估机构通过评估确定。

“住改非”经营性补偿由被征收人所得。被征收人与承租人在租赁房屋时有约定的，从其约定。

## 八、装修及其他补偿

（一）室内装修装饰的补偿金额按评估机构的评估结果给予补偿。

（二）被征收房屋内的电话、信息网络、有线电视网、空调和独立供电、独立供水设施等迁移的，按当年迁移安装费用支付各项迁移费；实行货币补偿或由于搬迁后不再使用的，按当年的安装费用支付。

## 九、其他规定

对支持、配合房屋征收工作的被征收人，在签约期限 20 日内签订补偿协议并主动完成搬迁的，愿意在指定的安置点内选择安置房屋的，被征收住宅房屋产权建筑面积按规定进行调换后不足 48 m<sup>2</sup>（含公摊面积）的，原则上可以按 48 m<sup>2</sup>（含公摊面积）进行产权调换，不补差价。超出面积按安置房屋评估价格的 100% 结算。

## 十、住宅安置房概况

原则上对被征收人实行“征一套还一套”的政策进行安置，自管公房也可按相等总面积进行安置。

（一）安置房地点：1.抗战路西侧安置地块,2.宁铁桂林材料厂地块;

（二）住宅安置房价格：建筑面积 4800 元/m<sup>2</sup>。

## 十一、土地回收面积确定和补偿标准



涉及征收土地的，依据桂林市福利路建设项目规划用地红线和征地红线，确定征收的土地面积。征收土地的补偿标准按有关规定办理。

## 十二、对自建无证建筑（附属物）的处理

（一）违章建筑和超过规定期限的临时建筑不予以补偿。

（二）被征收户在规定期限内签订协议并自行拆除无证房屋（附属物）的，按以下方式予以自拆补助：钢架棚 200 元/m<sup>2</sup>；简易结构房屋 450 元/m<sup>2</sup>；砖木结构房屋 650 元/m<sup>2</sup>，砖混结构房屋 950 元/m<sup>2</sup>。

## 十三、征收期限及办公地点

（一）征收期限：自征收决定公告之日起 90 日内完成。

（二）办公地点：桂林市胜利路东二里（铁路社区内）。

## 十四、其他说明

（一）选房原则具体按照桂林市福利路建设项目叠彩区指挥部制定的《桂林市福利路二期叠彩区段建设项目产权住宅房屋调换安置选房办法》办理。

（二）本征收补偿方案未详之处，按《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 590 号）、《桂林市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（市政〔2012〕58 号）等相关规定执行。