**同济路西延工程（季华北路至古新路）项目**

**国有土地上房屋征收补偿实施方案**

为加快我区城市更新进程，现我区需启动对同济路西延工程（季华北路至古新路）项目红线范围内的国有土地上房屋实施征收，为实现惠民利市的公共利益和切实保障被征收人的合法权益，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》等相关法律法规的规定，结合我区征收工作的实际情况，制定本方案。

一、房屋征收范围

详见同济路西延工程（季华北路至古新路）项目国有土地上房屋征收范围图。

二、征收工作组织和实施

同济路西延工程（季华北路至古新路）项目房屋征收部门为佛山市禅城区住房城乡建设和水利局，征收实施单位为佛山市禅城区张槎街道办事处。

三、征收补偿方式

根据调查情况反映，本项目征收范围内地上附着物主要为非住宅，其中非住宅包含工业用房、仓库、办公用房等。征收补偿实行货币补偿、房屋产权调换、货币补偿与房屋产权调换相结合三种方式，由被征收人自行选择一种方式进行补偿。

1. 非住宅（厂房、仓库、办公用房等）主要实行货币补偿，货币补偿以房屋合法的建筑面积计算。

（二）选择产权调换的，依照等值置换原则及相关法律法规协商确定。

（三）对在项目国有土地上房屋征收范围公告发出后抢建、加建、改变建筑结构的建筑物一律不予补偿。

（四）征收范围内土地以及地上建筑物的用途以权属证登记和批准用途为准。

（五）签约期限：被征收人应在本项目征收决定公告规定的时间内签订征收补偿合同。

四、补偿面积核定办法

（一）有土地使用权证、房屋产权证、不动产权证书的，以权属证记载的面积为准；

（二）经房管部门备案已登记房屋买卖合同或商品房购买合同，但未办理土地使用证、房屋产权证、不动产权证书的，以原房屋产权证或过户证明书记载的面积为准。

（三）根据有关法律法规及政策认定应予补偿的其他情形，以依据相关规定核定的面积为准。

五、国有土地使用权提前收回补偿标准

（一）国有出让土地。

国有出让土地的征收补偿标准按该宗地第一次出让取得的成本价的剩余使用年限余额给予补偿。如经多次转让或协商不成时，可由征收实施单位与被征收人共同委托或通过合法程序选定具有房地产评估资质的房地产机构进行评估，按土地评估价予以补偿。

（二）国有划拨土地。

1.市政公共基础设施用地的补偿，参照农用地补偿标准152,800元/亩进行补偿，填土费按30,000元/亩计算。

2.其他用地性质的土地，通过聘请具有房地产评估资质的评估机构进行评估，按评估价进行补偿。

六、地上附着物补偿标准

（一）非住宅

1.工业用房、仓库等

（1）原则上采取货币补偿的方式。选择产权调换的，依照等值置换原则选择由征收部门提供的安置房进行补偿，临时安置补助费的发放标准通过评估确定。

（2）根据相关法律法规及政策规定认定可予补偿的建筑物、构筑物，根据不同的结构，按以下标准补偿：

框架结构：850元/平方米。

混合结构：650元/平方米。

砖木结构：450元/平方米。

简易结构：250元/平方米。

棚屋：150元/平方米。

球场、晒谷场等水泥地面：100元/平方米。

挡土墙：300元/平方米。

围墙：150元/平方米。

对以上补偿标准有争议的，可由被征收人提出申请，经征收部门（征收实施单位）同意后，按相关法律法规及政策按评估价进行货币补偿。

（3）停产停业损失补偿：被征收人签约且在规定时间内腾空交出房屋的，给予停产停业损失补偿。按每月30元/平方米的租金标准计算，一次性给予6个月。

（4）员工生活补助：按征收决定公告发布时劳动部门公布的本区最低工资标准一次性补偿6个月的员工生活补助给用人单位。用人单位统筹安排，作为搬迁期间停产工人的生活补助。工人人数以社保部门核定连续参保6个月以上（含6个月）的人数为准，国家另有政策规定的，按政策执行。

2.商铺、办公用房等

（1）选择货币补偿的，通过聘请有资质的评估机构对被征收的建筑物进行整体评估，按评估结果支付补偿费用。

（2）选择产权调换的，按照等值调换的原则确定调换面积后进行产权调换。

（3）停产停业损失补偿：被征收人签约且选择货币补偿的，按同类房屋市场租金标准计算，一次性给予6个月。

（4）员工生活补助：按征收决定公告发布时劳动部门公布的本区最低工资标准一次性补偿6个月的员工生活补助给用人单位。用人单位统筹安排，作为搬迁期间停产工人的生活补助。工人人数以社保部门核定连续参保6个月以上（含6个月）的人数为准，国家另有政策规定的，按政策执行。

（二）附着物及附属设施补偿

1.被征收土地、房屋的附属设备迁移费用可按现行标准据实支付，或如下标准：

电话：100元/部。

网络：100元/条。

有线电视：100元/路。

管道煤气（燃气）：1,000元/户。

空调迁移费：500元/台。

树木：30-160元/棵。

2.对上述补偿标准有异议或未涵盖的补偿项目，可经双方协商，委托有资质的评估公司对补偿项目进行评估，评估结果经双方确认后按评估价值补偿。

七、奖励办法

对在征收决定公告规定的签约期限内签约并按合同规定时间交出土地、房屋的被征收人（单位）给予以下奖励：

非住宅以货币补偿方式进行补偿的，按建筑物补偿总额（不含搬迁费、停产停业损失等主体以外的补偿）10%的搬迁奖励。

八、临迁过渡安置

（一）非住宅部分

1.商业用房（含商铺）

对选择房屋产权调换的被征收商业用房（含商铺）产权人，在搬迁过渡期限内，征收人为其提供租金损失补助费。补助费的发放从被征收人办妥被征收房屋交接手续到通知交付安置房满60日止。临时安置费分路段按以下标准每月支付：一类100元/平方米；二类80元/平方米；三类60元/平方米。

2.办公用房

办公用房的临时安置费标准为每月35元/平方米。安置费的发放从被征收人办妥被征收房屋交接手续到通知交付安置房满60日止。

九、搬迁费

（一）非住宅（工业用房、仓库、办公用房等）

1.核定建筑面积50平方米以下（不含50平方米）的，一次性支付搬迁费1,000元给被征收人。

2.核定建筑面积50平方米至100平方米（不含100平方米）的，一次性支付搬迁费2,000元给被征收人。

3.核定建筑面积100平方米至200平方米（不含200平方米）的，一次性支付搬迁费3,000元给被征收人。

4.核定建筑面积200平方米以上的，一次性支付搬迁费4,000元给被征收人。

（二）对上述补偿标准有异议或未涵盖的补偿项目，可由被征收人提出申请，经双方协商一致后，委托有资质的评估公司进行评估，评估结果经双方确认后按评估价补偿。

（三）房屋被依法实施强制拆除的，不发搬迁费。

十、对签约期限内未能就征地拆迁补偿达成协议的，按相关法律法规执行。

十一、其他事项

（一）评估机构的选定按相关法律法规执行。

（二）被征收人对本方案规定的征收补偿标准（国家政策、法律法规规定的除外）有异议的，可通过具有资质的房地产评估机构进行评估。评估价高于本方案规定的征收补偿标准的，由征收实施单位承担评估费；评估价不高于本方案规定的征收补偿标准的，由被征收人承担评估费。

（三）本方案未尽事宜，按照相关法律法规、禅城区土地和房屋征收补偿安置政策的相关规定执行。

（四）涉及文物的按文物相关法律办理。

（五）本方案由佛山市禅城区住房城乡建设和水利局负责解释。

（六）本方案补偿标准仅适用于同济路西延工程（季华北路至古新路）项目国有土地上房屋征收。