

江门市蓬江区人民政府

蓬江区人民政府关于江门市第三人民医院 扩建项目房屋征收决定的公告

为了推进江门市第三人民医院扩建项目建设，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》及有关规定，现将江门市第三人民医院扩建项目房屋征收决定事项公告如下：

一、征收范围：江门市第三人民医院扩建项目规划红线范围（详见附件1）内涉及的房屋及其他建（构）筑物，即凤溪里13号、18号、22号及其建构筑物。

二、征收实施时间：2019年11月8日起实施。

三、房屋征收补偿协议签约期限：自2019年11月8日起至2019年12月8日止（为期一个月）。

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《紫莱经联社旧村改造房屋征收补偿安置方案》(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，与房屋征收部门及实施单位签订征收补偿协议，在规定的期限内腾空房屋，完成搬迁。

(三) 江门市第三人民医院扩建项目房屋被依法征收的，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6个月内向人民法院提起行政诉讼。

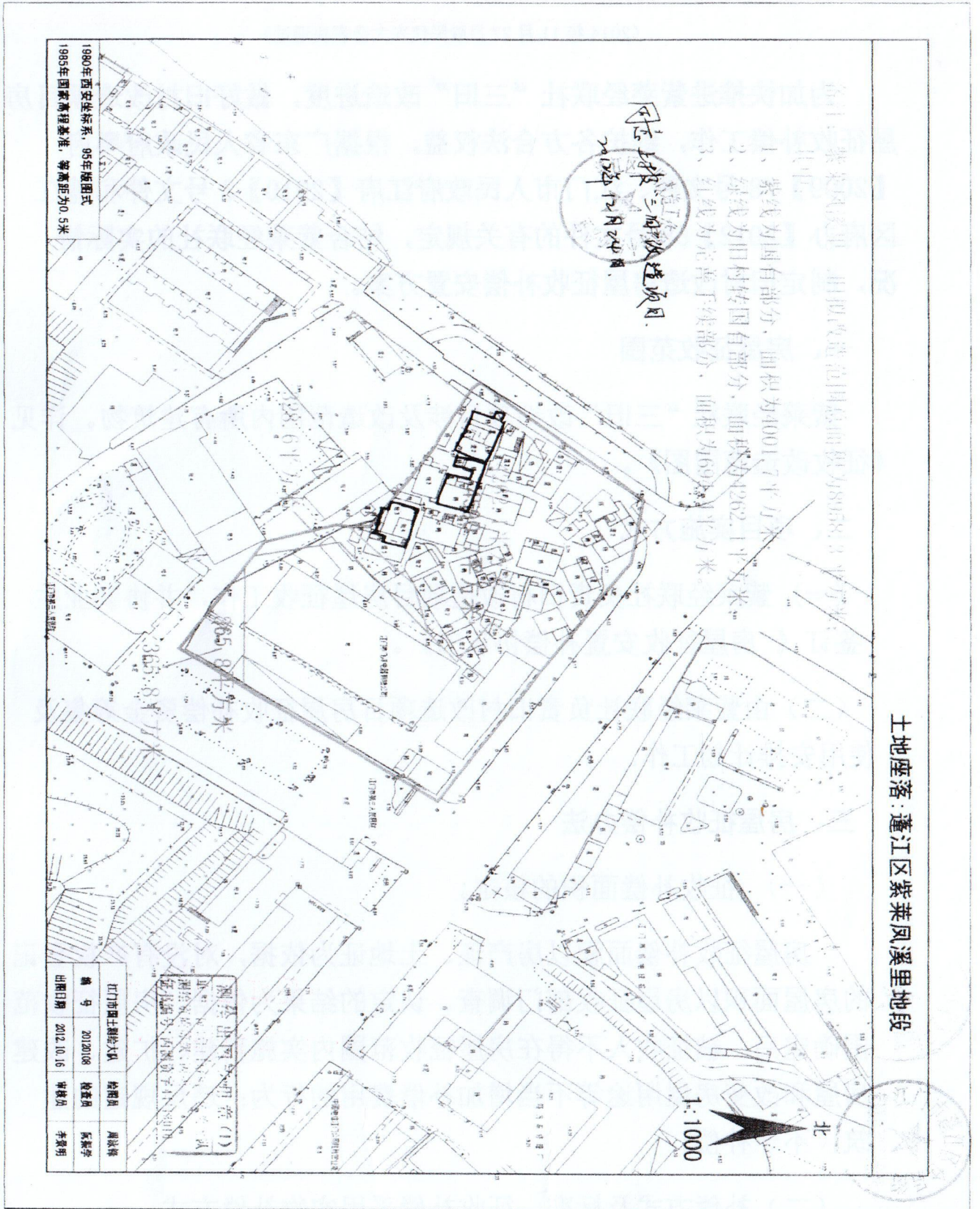
特此公告。

- 附件：1. 江门市第三人民医院扩建项目征收范围图
2. 紫莱经联社旧村改造房屋征收补偿安置方案

江门市蓬江区人民政府

2019年11月8日

附件 1



附件

紫莱经联社旧村改造房屋征收补偿安置方案

(2014年11月27日股民代表大会表决通过)

为加快推进紫莱经联社“三旧”改造进度，做好旧村改造项目房屋征收补偿工作，维护各方合法权益，根据广东省人民政府粤府【2009】78号文件、江门市人民政府江府【2010】3号文件和蓬江区府办【2012】68号文件的有关规定，结合紫莱经联社的实际情况，制定旧村改造房屋征收补偿安置方案。

一、房屋征收范围

紫莱经联社“三旧”改造项目涉及改造范围内所有建筑物。详见《征收改造范围图》。

二、项目实施方式

(一) 紫莱经联社负责旧村改造项目房屋征收工作，并协调业主签订《房屋征收安置补偿协议书》。

(二) 由紫莱经联社负责旧村改造项目房屋征收补偿资金筹集及使用安排计划工作。

三、房屋征收补偿办法

(一) 征收补偿面积的核定。

房屋征收补偿面积以房产证、土地证为依据，对没有产权登记的房屋面积以房屋征收部门调查、认定的结果为依据。房屋征收范围确定后，被征收人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；违反规定的建筑，不予补偿。

(二) 补偿方式及标准。征收补偿采用实物补偿方式

1、实物补偿标准

征收方以经核准被拆迁房屋（含单车房）产权证建筑面积登记为依据，住宅按 1:1.15 比例面积进行实物补偿安置；商铺以经核准被拆产权证建筑面积登记为依据，按 1:1 比例面积进行实物补偿。

差价结算：即安置房屋与原有房屋由于面积不同而产生的价格差异。分以下情况进行：

- (1) 当被选定的安置房屋（含有产权证单车房）建筑面积等于被征收房屋的折算面积时，可直接进行房屋产权置换。
- (2) 当被选定的安置房屋建筑面积小于被征收房屋的建筑面积时，安置房屋按 1:1.15 折算面积置换，剩余面积按 1:1 由征收方按每平方米建筑面积人民币 6000 元向被征收人回购。
- (3) 当被选定的安置房屋建筑面积大于被征收房屋的折算面积 5 平方米以内（含 5 平方米）的由被征收人按照成本价每平方米人民币 2500 元购买，超出 5 平方米的则由被征收人按照改造项目当时期销售商品房的市场价购买。
- (4) 被征收人如认为安置的房屋不合适或自身原因的，被征收人可在签订《房屋征收补偿协议书》时提出请求，选用由征收方回购方案，以房屋产权证的建筑面积 1:1 计算，按建筑面积每平方米人民币 6000 元作价一次性回购。
- (5) 当被选定的安置商铺建筑面积大于被征收商铺建筑面积的 3 平方米以内（含 3 平方米）由被征收人按照每平方米人民币 12000 元购买，超出 3 平方米的则由被征收人按照改造项目当时期销售的市场价购买；当被选定的安置商铺建

筑面积小于被征收商铺建筑面积的，所剩余的面积由征收方以每平方米人民币 12000 元回购。

- (6) 被征收人如认为安置的商铺不合适或自身原因的，被征收人可在签订《房屋征收补偿协议书》时提出请求，选用由征收方回购方案，以商铺产权证的建筑面积 1:1 计算，按建筑面积每平方米人民币 12000 元作价一次性回购。
- (7) 征收方负责办理安置房屋（商铺）的产权证、土地证手续，等同被征收房屋（商铺）折算面积的费用由征收方负责，超出的由被征收方支付。
- (8) 购买紫菜村委会位于社员新村侧的临建小车库，以当期购买核定小车库为准，征收方以一个小车位置换一个小车库进行安置。如被置换方需办理权属证明，置换方可协助办理，所产生费用由权属人负责。
- (9) 房屋专项维修基金则由房屋产权人按政府规定缴纳。

对于产权不明确或有争议的房产，可通过协商或法律途径采取“证据保全”的办法，采用实物补偿方式，保留置换补偿房屋，待产权明晰后再交回房屋业权人，并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、提供车位使用标准

- (1) 为改善被征收人的居住环境和福利，对同意房屋安置的被征收人在签订房屋补偿协议后，征收方向被征收的安置户提供车位使用，并采取先签订《房屋征收补偿协议书》的先后顺序，在划定车位范围内先选车位的办法进行分配。
- (2) 征收方按被征收人原有房屋产权证建筑面积计算，按 85 平方米（含 85 平方米）至 150 平方米以下的提供 1 个小车

位，150平方米（含150平方米）以上的而且选置二套以上安置房的，最多提供2个小车位，原有房屋产权证建筑面积少于85平方米而又需要安排小车位的，则按面积比例，由被征收人缴付差额部分的费用，才能取得小车位的使用权；如果不需要安排小车位的，则50平方米以下的提供1个摩托车位，50平方米（含50平方米）至85平方米以下的提供2个摩托车位，超出本标准的摩托车位、小车位按市场价购买。

- (3) 车位产权属征收方所有。被征收人的安置房如有转让、出售时，按标准提供使用的摩托车位、小车位由征收方无条件收回，被征收人缴付小车位差额部分的费用，则按当时所缴付的金额无息退回。
- (4) 被征收人按标准取得使用的摩托车位、小车位只享有使用权，不能私自确权、转让或出售。
- (5) 对选择房屋回购方案的被征收方不提供车位使用。

3、临时建筑物补偿标准

对被征收人现有临时建筑物面积以房屋征收部门调查、认定的结果为依据，补偿标准：

- (1) 砖混（混合）结构临时建筑物按建筑物高度在2米以上（含2米）的按每平方米人民币700元标准予以补偿，高度在1.5米（含1.5米）至2米以下的按每平方米人民币500元标准予以补偿，高度在1.5米以下的按每平方米人民币300元标准予以补偿。
- (2) 砖木（砖瓦）结构临时建筑物按建筑物高度在2米以（含2米）的按每平方米人民币500元标准予以补偿，高度在1.5米（含1.5米）至2米以下的按每平方米人民币300

元标准予以补偿，高度在 1.5 米以下的按每平方米人民币 200 元标准予以补偿。

- (3) 临时建筑物高度统一按建筑物屋檐口高度为准。
- (4) 临时建筑物面积以 2013 年 12 月前登记在册的面积为准。此后加建、抢建的临时建筑物不予以补偿。

(三) 住宅奖励办法

对积极配合房屋征收工作，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，给予如下补助：

1、搬迁补助标准

对已签订《房屋补偿协议》的被征收人，按其登记的合法房屋产权面积为一户一次性支付人民币 3000 元（最终参照政府核定标准）给被征收人，以作为被征收人房屋搬迁及安装电话、有线电视、网络等设施迁移费用。

2、临时安置补助标准

对已签订《房屋补偿协议》的被征收人，如因改造需要提前迁拆被征收人的房屋，由征收方按其登记的合法房屋产权建筑面积每月每平方米人民币 10 元为标准，补助临时安置费给被征收人自行租房暂住，每宅每月最高上限 2000 元。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，按实际租住时间计算补助费用。

3、提前搬迁奖励标准

- (1) 对选择实物补偿安置的被征收户奖励标准：从发出征收决定日起，1 个月内签订《房屋征收补偿协议书》并在 3 个

月内完成搬迁的由征收方按其登记的合法房屋产权证建筑面积给予房屋提前搬迁奖励 800 元/平方米。

- (2) 采取先签订《房屋征收补偿协议书》先挑选安置房原则，先签订《协议书》的被征收人，享受优先挑选安置房的权利。
- (3) 如有两户或多户被征收人在同一天内签订《协议书》又同时选择同一套安置房，采取抽签形式确实安置房分配，未抽中的被征收人重新选择其他安置房。
- (4) 安置商铺位置的选择按照面积相等分类集中抽签的形式安排。

4. 奖励在征收完成后兑现。

超过 3 个月内不签订征收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和补助。

(四)、商铺的奖励及搬迁停业补助。

- (1)、从发出征收决定日起，1 个月内签订《房屋征收补偿协议书》并在 3 个月内完成搬迁的由征收方按其登记的合法商铺产权证建筑面积给予商铺提前搬迁奖励 800 元/平方米。
- (2)、商铺搬迁补助费 2000 元/间（最终参照政府核定标准）。商铺停业补助按实际时间计算，至安置商铺交付被征收人使用为止，20 元/平方米/月。

奖励在征收完成后兑现。

超过 3 个月内不签订征收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和补助。

四、安置房屋（商铺）位置、建设标准

- （一）安置的房屋（商铺）在本社三旧改造地块划定范围内，详见《三旧改造规划图》。
- （二）安置房屋为高层电梯楼房，实行封闭式小区管理。
- （三）安置房屋的户型、建筑面积以有关部门审批为标准。

五、安置房屋的选择、移交、管理

- （一）安置房屋（商铺）交楼标准为毛坯房交付使用。
- （二）安置房屋按照小区物业管理规定管理，被征收人需按照相关管理规定入住，并按时缴交物业管理费等相关费用。

六、其他问题

- （一）紫莱经联社负责安置房规划图纸的设计和安置房的建设工作，负责发布房屋征收公告。对已安置的被征收人姓名和选定楼号、房号等建立征收安置房信息档案，并对征收户产权证明材料及有关证明材料进行归档管理。
- （二）在房屋征收过程中，涉及土地房屋产权争议的，由有关裁决不服的，可向人民法院提起诉讼。业主应配合做好征收工作，支持城市建设和经联社“三旧”改造，若坚持无理要求、阻挠房屋征收工作的，由有关职能部门依法处理。
- （三）在房屋征收过程中，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；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

(四) 纪律约束。在房屋征收和安置房的分配、销售、管理工作中，接受相关部门参与全过程监督。相关工作人员不得玩忽职守，徇私舞弊，违者依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

七、适用范围

本方案的征收补偿安置方式适用于紫莱改造用地及紫莱经联社“三旧”改造用地范围内所有房屋。

本方案的最终解释权归紫莱股份合作经济联合社。在实施过程中如因社会形势变化调整方案的，需经股东代表会审议通过。

紫莱股份合作经济联合社

二〇一四年十一月二十七日

备注：根据《紫莱经联社旧村改造房屋征收补偿安置方案》采取先签订《房屋征收补偿协议书》先挑选安置房原则，先签订《协议书》的被征收人，享受优先挑选安置房的权利。由2016年6月12日上午9时起正式接受签订《房屋征收补偿协议书》。

联系人：黄沛林 13923085633

黄卫东 13702277018

彭锦泉 13172218899

黄永雄 18923077860

动迁办公室电话：3210348

地址：江门市紫莱路20号地下104-105室