

# 江门市蓬江区人民政府

## 关于公布《胜利大桥北侧房屋征收补偿方案》 及征求公众意见的公告

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》及有关规定，为满足省道 S364 与 S270 连接线胜利大桥新建工程建设需要，需对项目建设范围内的房屋作征收处理，现将《胜利大桥北侧房屋征收补偿方案》予以公布，并公开征求公众意见。

本方案公示期为 30 天，公众可在公示期内，通过以下方式查阅方案并提出意见：

- 一、前往白沙街道办事处了解方案详情。
- 二、以信函方式将意见寄到白沙街道办事处，并在信封上注明“胜利大桥北侧房屋征收补偿方案征求意见”字样。
- 三、通过电子邮件方式反馈意见(邮箱地址：[szjtj001@163.com](mailto:szjtj001@163.com))。
- 四、当面反映意见，地点：聚龙横23号白沙街道办事处三楼经济发展办公室，联系人：陈东生，联系电话：3508261。

特此公告。



# 胜利大桥北侧房屋征收补偿方案

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定，参照市政府《关于建设路迎宾路立交及周边环境整治（迎宾广场）工程建设拆迁补偿的复函》（江府办函[2010]81号）的补偿标准，结合本项目工作特点，制定胜利大桥北侧房屋征收补偿方案。

## 一、征收补偿方案制定原则

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定，制定本征收补偿方案，以安置胜利大桥北侧房屋征收涉及的商铺、住宅及非住宅（不含市总工会物业）。拟在拆迁工人体育馆原址上兴建胜利路安置小区作为安置房房源，胜利路安置小区建设投资费用在胜利大桥项目建设总投资中列支。

## 二、房屋征收范围及被征收房屋情况

在原有胜利大桥用地规划红线基础上，增加工人体育馆（占地面积2100.38平方米）拆迁用于建设胜利路安置小区。其余涉及紫茶路39号、胜利路1号之一、堤中路97-99号、100号101-103室、100号105室、100号201-205室、100号301-305室、101-102号、广新路5号等共23户，总建筑面积约14181.96平方米，其中：

（一）私房面积2627.59平方米。

1、首层商铺630.11平方米，涉及3户拆迁户，分别为胜利路1号之一首层169.84平方米、堤中路97号全部268.03平方米、堤中

路 101 号全部 192.24 平方米。

2、二层以上非住宅 1329.98 平方米，涉及胜利路 1 号之一二至六层 1 户拆迁户。

3、住宅 667.5 平方米，涉及 6 户拆迁户，分别为堤中路 97 号全部 305.86 平方米、堤中路 100 号 201 室 91.6 平方米、堤中路 100 号 203 室 51.2 平方米、堤中路 100 号 205 室 37.15 平方米、堤中路 100 号 304 室 44.81 平方米、堤中路 101 号全部 136.88 平方米。

(二) 直管公房面积 1309.45 平方米，为堤中路 98-99 号全部，其中首层商铺 439.47 平方米，住宅 869.98 平方米。

(三) 单位自管房面积 868.97 平方米。

1、非住宅面积 456.76 平方米 (不含市总工会物业)，涉及 2 户拆迁户，分别为堤中路 100 号 105 室 64.72 平方米、堤中路 102 号全部 392.04 平方米。

2、住宅面积 412.21 平方米 (不含市总工会物业)，涉及 9 户拆迁户，分别为堤中路 100 号 101 室 33.97 平方米、堤中路 100 号 102 室 34.34 平方米、堤中路 100 号 103 室 32.44 平方米、堤中路 100 号 202 室 37.33 平方米、堤中路 100 号 204 室 44.81 平方米、堤中路 100 号 301 室 98.26 平方米、堤中路 100 号 302 室 37.33 平方米、堤中路 100 号 303 室 51.2 平方米、堤中路 100 号 305 室 42.53 平方米。

(四) 市总工会面积 9375.95 平方米，其中商铺 827 平方米，非住宅 8548.95 平方米。

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。

### 三、征收补偿方式及标准

商铺、住宅及非住宅房屋征收补偿采用货币补偿和实物补偿方式解决，由被征收人自愿选择。

#### (一) 补偿标准

##### 1、货币补偿标准

(1) 首层商铺每平方米补偿 14500 元；

(2) 房屋原有夹层（以房产证和图纸为准）及二层以上非住宅每平方米补偿 2800 元；

(3) 住宅每平方米补偿 2800 元。

(4) 业主加建部分每平方米补偿 700 元。

对于货币补偿标准有异议的，被征收人可协商选定具有相应资质的房地产价格评估机构对被征收房屋进行价格评估。

##### 2、实物补偿标准

商铺、住宅及非住宅均采用 1: 1 等面积置换原则安置，安置房为胜利路安置小区。

**差价结算：**即安置房屋与被征收房屋由于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被征收房屋的面积时，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被征收房屋的面积时，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被征收房屋面积时，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 平方米的则由被征收人按照商品房（商铺）的市场价购买。

## （二）房屋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，对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，将予以补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

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。

## （三）涉及总工会物业补偿办法

涉及总工会物业全部采用实物补偿，房屋征收面积共 9375.95 平方米，按照等面积置换原则，全部在新工人文化宫项目中置换补偿。

## 四、搬迁补助标准

### （一）住宅及非住宅房屋搬迁标准。

房屋搬迁补助费 2000 元/户（非住宅房屋按 100 平方米/户折算）。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，按 1000 元/月/户补助被动迁人自行租房暂住，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，按实际租住时间计算补助费用。

### （二）商铺搬迁及停业补助标准。

商铺搬迁补助费 2000 元/间（按 100 平方米/间折算，不足 100 平方米部分，50 平方米以下的按 0.5 户计算，50 平方米以上的按 1 户计算）。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，从签订《房屋征收补偿协议书》起开始计算，至安置房交付被征收人使用为止。胜利路 1 号之一和堤中路 97 号商铺停业补助为 60 元/平方米/月，堤中路 98-102 号商铺及二层以上非住宅房屋物业停业补助为 13 元/平方米/月，每 6 个月计算一次补助费用，如停业时间不足 6 个月，按实际停业时间计算补助费用。

### 五、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，均给予如下补助：

#### （一）选择货币补偿的奖励标准

发出征收决定日起，1 个月内签订《房屋征收补偿协议书》并完成搬迁的被征收人给予房屋提前搬迁奖励金 900 元/平方米。

#### （二）选择实物补偿的奖励标准

发出征收决定日起，1 个月内签订《房屋征收补偿协议书》并完成搬迁的被征收人给予房屋提前搬迁奖励金 600 元/平方米。

超过 1 个月不签订征收补偿协议或虽然签订协议，但未在限期搬迁的则不予奖励。

#### （三）奖励在搬迁完成后 1 个月内兑现。

### 六、征收补偿协议

房屋征收部门与被征收人依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费、奖励费、搬迁期限、过渡方

式和过渡期限等事项，订立征收补偿协议。

征收补偿协议签订期限为自征收决定公告之日起1个月。

## 七、其他问题

(一)对孤寡老人的特殊户，政府按照有关的政策特事特办，妥善安排。

(二)在房屋征收过程中，涉及土地房屋产权争议的，由有关部门协商解决。协商不成者，由房屋征收部门依法裁决。对裁决不服的，可向人民法院提起诉讼。业主应配合做好房屋征收工作，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。在安置房的分配、销售、管理工作中，监察、审计部门参与全过程监督。相关部门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。

(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。

二〇一一年四月十五日