

附件 1

桂林市七星区鸾西三片区改造项目 D-5、D-7、 D-8 地块及鸾西三区 9#楼国有土地上 房屋征收补偿安置方案

(征求意见稿)

根据《广西壮族自治区投资项目备案证明》(项目代码:2308-450305-04-01-274603)、《桂林高新科技服务园 D-5、D-7、D-8 地块规划设计条件》(市自然资规条〔2023〕14号)、《关于调整鸾西三片区改造项目(鸾西三区 1 至 8 号居民楼)房屋征收范围的意见》(市自然资规条〔2024〕713号)等相关文件规定及市人民政府相关批示,市人民政府决定进行桂林市七星区鸾西三片区改造项目 D-5、D-7、D-8 地块及鸾西三区 9#楼建设,并对本项目范围内国有土地上房屋实施征收。

为确保本项目征收工作顺利进行,依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号)、《桂林市人民政府关于印发桂林市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法的通知》(市政〔2012〕58号)等相关规定,特制定本房屋征收补偿安置方案。

一、征收范围

桂林市七星区鸾西三片区改造项目 D-5、D-7、D-8 地块及鸾西三区 9#楼国有土地上房屋。具体范围为毅峰南路以东,驂鸾路

以西，罐头厂小区以北，五里店路南侧。

征收国有土地上房屋 237 户（住户 201 户、门面 36 户），建筑面积约 17506.23 平方米（住宅建筑面积约 13960.64 平方米、门面建筑面积约 986.56 平方米，地下室及无证面积 2559.03 平方米）。

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，征收主管部门为桂林市住房和城乡建设局，征收实施单位为七星区人民政府。

（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）规定，以被征收房屋的《房屋所有权证》《不动产权证书》《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、建筑面积等作为征收补偿依据。

桂林市七星区鸾西三片区改造项目 D-5、D-7、D-8 地块及鸾西三区 9#楼征收范围确定并发布预公告后，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。

四、被征收房屋的基本情况

详见《桂林市七星区鸾西三片区改造项目（鸾西三区 9 栋及

鸾西三片区改造项目 D-5、D-7、D-8 地块)房屋调查综合统计表》。

五、被征收房屋的权属、面积的认定

(一) 被征收房屋建筑面积以房屋所有权证或不动产权证书上载明的面积为准。

(二) 征收范围内未经登记的建筑,按照相关规定程序进行调查、认定。

六、征收补偿与安置方式

房屋征收补偿实行货币补偿或房屋产权调换方式。

(一) 货币补偿方式

对选择货币补偿的被征收人,按房屋评估价格进行补偿。选择货币补偿的被征收房屋所有人须提出货币补偿申请并自行解决住房。

(二) 房屋产权调换方式

对选择房屋产权调换的被征收人,用原地回建的安置房或同类地段房屋与被征收人的房屋进行产权调换。

1.安置房源地点

原地回建安置房地点为桂林市七星区鸾西三片区改造项目 D-5、D-7、D-8 地块及鸾西三区 9#楼地块安置房。异地安置房地点为叠彩区新建路 13 号金地·怡和佳苑小区。

选择房屋产权调换的被征收人,以签订征收协议并按约定时间完成搬迁的先后顺序选择符合其安置条件的相应安置房屋。

2.安置房价格

(1) 住宅房屋价格：最终以市场评估为准。

(2) 非住宅房屋价格：最终以市场评估为准。

七、征收房屋补偿安置标准

(一) 住宅房屋的补偿安置标准

对选择货币补偿的被征收人，按合法有效的被征收房屋的房地产市场评估价值予以补偿。评估时点为发布征收公告之日，由具有相应资质、并在桂林市备案的房地产价格评估机构进行评估。

对选择房屋产权调换的被征收人，以被征收房屋合法有效建筑面积为依据进行安置，安置房套内面积应不小于被征收房屋合法有效的套内面积。补助、奖励及其他费用如下：

1. 补助

(1) 对选择货币补偿的被征收人，按被征收房屋评估价值(不含装修和附属设施费用)的 10%给予货币补助。

(2) 对选择房屋产权调换的被征收人，给予被征收房屋产权建筑面积 5%的补助，不列入差价计算。

2. 提前搬迁奖励：

(1) 对选择货币补偿的被征收人，自征收决定公告之日起 15 日内签订补偿安置协议并主动完成搬迁的，给予被征收房屋评估价值的 15%的搬迁奖励；自征收决定公告之日起 30 日内签订补偿安置协议并主动完成搬迁的，给予被征收房屋评估价值的 10%的搬迁奖励；自征收决定公告之日起 45 日内签订补偿安置协议并主动完成搬迁的，给予被征收房屋评估价值的 5%的搬迁奖励。超

过上述规定签约期限的不予奖励。

(2) 对选择房屋产权调换的被征收人，自征收决定公告之日起 15 日内签订补偿安置协议并主动完成搬迁的，给予被征收房屋产权建筑面积的 15% 的搬迁奖励；自征收决定公告之日起 30 日内签订补偿安置协议并主动完成搬迁的，给予被征收房屋产权建筑面积的 10% 的搬迁奖励；自征收决定公告之日起 45 日内签订补偿安置协议并主动完成搬迁的，给予被征收房屋产权建筑面积的 5% 的搬迁奖励。超过上述规定签约期限的不予奖励。

3. 对选择房屋产权调换的被征收人，因提前搬迁奖励和征收补助获得的面积以及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；安置房屋超过被征收房屋原产权建筑面积 10% 以内（含 10%）的部分，按安置房屋评估价格的 80% 结算，超过被征收房屋原产权建筑面积 10% 以上的部分，按安置房屋评估价格的 100% 结算。

4. 搬迁费：按照被征收房屋产权证书记载建筑面积每平方米 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；实行产权调换的给予二次搬迁费。

5. 临时安置费：

(1) 对选择货币补偿的被征收人，给予一次性 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% 支付，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。

(2) 对选择房屋产权调换且自行解决临时安置用房的被征收

人，在过渡期内，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。临时过渡期限 24 个月，从被征收人交付被征收房屋之日开始计时。因非被征收人责任延长临时安置期限的，自逾期之月起按 150% 支付临时安置费。

对选择房屋产权调换并且由房屋征收部门提供临时用房的被征收人，不支付临时安置费。但因非被征收人责任延长临时安置期限的，自逾期之月起按 50% 支付临时安置费。

(二) 非住宅房屋的补偿安置标准

被征收房屋的产权证登记为非住宅的，按照非住宅评估价格予以货币补偿或者用原地回建的房屋进行产权置换。补助、奖励及其他费用如下：

1. 补助

(1) 对选择货币补偿的被征收人，按照被征收非住宅房屋评估价值（不含装修和附属设施费用）的 10% 给予货币补助。

(2) 对选择非住宅房屋产权调换的被征收人，给予被征收非住宅房屋产权建筑面积 5% 的补助。

2. 提前搬迁奖励

(1) 对选择货币补偿的被征收人，自征收决定公告之日起 15 日内签订补偿安置协议并主动完成搬迁的，给予被征收非住宅房屋评估价值 15% 的搬迁奖励；自征收决定公告之日起 30 日内签订补偿安置协议并主动完成搬迁的，给予被征收非住宅房屋评估

价值 10%的搬迁奖励；自征收决定公告之日起 45 日内签订补偿安置协议并主动完成搬迁的，给予被征收非住宅房屋评估价值 5%的搬迁奖励。超过上述规定签约期限的不予奖励。

(2) 对选择非住宅房屋产权调换的被征收人，自征收决定公告之日起 15 日内签订补偿安置协议并主动完成搬迁的，给予被征收非住宅房屋产权面积 15%的搬迁奖励；自征收决定公告之日起 30 日内签订补偿安置协议并主动完成搬迁的，给予被征收非住宅房屋产权面积 10%的搬迁奖励；自征收决定公告之日起 45 日内签订补偿安置协议并主动完成搬迁的，给予被征收非住宅房屋产权面积 5%的搬迁奖励。超过上述规定签约期限的不予奖励。

3.对选择非住宅房屋产权调换的被征收人，因提前搬迁奖励和征收补助获得的面积及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；安置的非住宅面积超过被征收非住宅房屋原产权建筑面积 10%以内（含 10%）的部分，按安置非住宅房屋评估价格的 80%结算，超过被征收非住宅房屋原产权建筑面积 10%以上的部分，按安置非住宅房屋评估价格的 100%结算。

4.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。对无法按市场价格确定搬迁费的，房屋征收部门与被征收人又达不成协议的，通过评估确定搬迁费用。每次搬迁费总计不足 1000 元的，按 1000 元支付。实行产权调换的，按规定支付二次搬迁费。

5.临时安置费

(1) 对选择货币补偿的被征收人，给予一次性 3 个月的临时安置费，每月按被征收非住宅房屋评估价值的 0.4% 支付临时安置费。

(2) 对选择非住宅房屋产权调换并且自行解决临时安置用房的被征收人，因为采取的是用购买的二手非住宅房屋进行置换，给予被征收人一次性 3 个月的临时安置费，每月按被征收非住宅房屋评估价值的 0.4% 支付临时安置费。

6. 非住宅房屋停产停业损失

(1) 依照营业执照登记的从业人数，按桂林市当年的最低工资标准，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非住宅房屋评估价值 3% 的货币补偿；对营业配套用房（仓库、厂房等）一次性给予不超过非住宅房屋评估价值 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”房屋经营性补偿

被征收房屋的产权证登记为住宅用房，经市场监管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货币补偿。

“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”房屋的有关证明材料，由被征收人提供。无法提供完备证明材料的，不予补偿。

“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、其他补偿

（一）被征收房屋的附属物、房屋所有权证或不动产权证书上载明的地下室或杂物间以及被征收房屋装修装饰的价值补偿按评估机构的评估结果给予货币补偿。

（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、对无证房屋（附着物）的处理

（一）被征收人在规定期限内签订协议并自行拆除无证房屋的，按以下标准予以自拆补助。

结构	补助标准		
	前 15 天内签订协议并自行拆除	前 30 天内签订协议并自行拆除	前 45 天内签订协议并自行拆除
砖混房屋有装修	1000 元/m ²	900 元/m ²	800 元/m ²
砖混房屋无装修	700 元/m ²	600 元/m ²	500 元/m ²
砖瓦房	600 元/m ²	500 元/m ²	400 元/m ²
钢架房、玻璃房	200 元/m ²	150 元/m ²	100 元/m ²
钢架棚	60 元/m ²	40 元/m ²	20 元/m ²

（二）违法建筑和超过规定期限的临时建筑不予补偿。

(三) 在规定时限内搬迁完毕交出钥匙的,可增加 200 元/平方米自拆补助(不含钢架棚)。

十、征收期限及办公地点

(一) 征收期限:自征收决定公告之日起 3 个月内完成。

(二) 办公地点:七星区骏鸾路 12 号(鸾西三片区改造项目指挥部)。

十二、其他说明

(一) 被征收人应持有并出具房屋所有权证书或不动产权证书、土地权属证书作为被征收房屋补偿及安置的合法依据。

(二) 被征收人应持有并出具户口簿、身份证等相关有效证件。

(三) 被征收房屋公摊面积按照国家建设部 1995 年印发的《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)》(建房[1995]517 号)计算确定。

(四) 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)、《桂林市人民政府关于印发桂林市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法的通知》(市政[2012]58 号)等相关规定执行。