

关于寮步镇鸿图广场“三旧”改造征收拆迁补偿安置方案

为贯彻省、市“三旧”改造政策，推动东莞市城市更新建设，完善城市功能，促进经济和社会可持续发展。现根据国家相关法律法规，广东省及东莞市“三旧”改造相关政策及实施细则等规定，根据《东莞市城市房屋拆迁补偿安置办法》和《东莞市城市房屋拆迁补偿标准》，并结合寮步镇拆迁补偿方案及鸿图广场片区拆迁的实际情况，制定本方案。

一、 土地补偿

按市场评估定价及评估方法进行补偿的，由房屋权利人协商委托具有相关资质且在城市管理综合执法局备案的房地产估价机构对土地进行估价，并根据评估价作价补偿。

二、 建(构)筑物补偿

本案涉及房屋已办有房产权证的建(构)筑物，可以实行货币补偿，也可实行房屋产权置换，补偿方式由被拆迁人自行选择。被拆迁房屋面积以房地产权证载明的建筑面积计算。

(一) 货币补偿

货币补偿的标准，分两种定价方式：

一是参照《东莞市公共基础设施建设项目土地和房屋征收补偿市镇包干结算标准规定》（东府办(2017)111号）的规定的基准，具体为：

①住宅主体补偿包干结算标准：框架结构 3000 元/ M²，砖混结构 2500 元/ M²，夹层（层高≥2.2 米）1500 元/ M² 综合楼主体补偿包干结算

标准：框架结构 2500 元/ M²，砖混结构 2000 元/ M²，夹层（层高（≥ 2.2 米）1500 元/ M²，夹层（层高<2.2 米）1000 元/ M²。

②商业铺面主体补偿包干结算标准：首层 6000 元/M²，夹层(层高≥ 2.2 米)1500 元/M²，夹层< 2.2 米) 1000 元/M²，二层以上按相应的住宅综合楼或厂房主体补偿标准包干结算。

③住宅及商业铺面装修补偿价格为 1000 元/m², 附属及简易建筑不作装修补偿。

④租金补偿：按建筑面积计算，物业以 25 元/ m² 现金补偿。

⑤拆迁私人房屋按每户 2 万元给予搬迁补助费(含临时安置费等);拆迁依法取得营业执照的生产经营性用房造成停产停业实际损失的, 可以按照房屋拆迁公告发布前 6 个月, 税务部门核实的税后平均利润(每月)80%给予不超过六个月的补偿。

⑥以上的补偿项目外, 征地拆迁不可预见费按照拆迁补偿费用总额(扣除按评估补偿价赔偿部分)的 10%提取。

⑦商业铺面主体补偿及装饰补偿按其使用年限折旧给予补偿。

二是按市场评估定价及评估方法进行拆迁补偿的, 经房屋权利人商议委托具有相关资质且在城市管理综合执法局备案的房地产估价机构对拆迁构建物进行估价, 再根据评估价作价补偿。

三、私人住宅、工厂宿舍、商业用房、房地产用房等按装修标准补偿, 拆迁公布后抢装修的不作补偿。

(二) 私人房屋产权置换

对选择产权置换的私人房屋被拆迁人, 按如下原则给予回迁配置安置房:

由拆迁人(或改造方)在该项目内建设符合国家质量标准的楼房进行安置。新建楼房不实行装修, 按被拆迁房屋单元建筑面积(指房屋建筑面积减去公摊面积后的面积)与安置房屋单元建筑面积, 以 1:1 原则进行产权调换(作为应安置单元建筑面积), 公摊面积互不补差价。

被拆迁人按照应安置单元建筑面积选择相近面积户型, 也可根据经济条件选择面积比安置单元建筑面积大的户型, 差额部分按以下规定计收: 置换面积差在 10% 以内(含 10%), 按照首层建筑面 25, 000 元/m², 第二层 15, 000 元/m² 的标准按照多退少补的原则据实结算。超过 10% 时, 按照该房屋销售时备案价 9.5 折进行预结算。

装修补偿标准, 由房屋权利人协商委托具有相关资质且在城市管理综合执法局备案的房地产估价机构对拆迁构建物的装修进行估价, 再根据评估价作价补偿。

搬迁补助费(含临时安置费等)参照《东莞市公共基础设施建设项目征地拆迁补偿标准规定》(东府办(2009)99 号)按每户 2 万元给予一次性补助。

四、 附则

(一) 被拆迁人或者房屋承租人选择货币补偿且自行寻找安置用房的, 拆迁人应当支付临时安置补助费。在过渡期限内, 被拆迁人或者房屋承租人选取产权调换且自行安排住处的, 拆迁人应支付临时安置补助费; 由拆迁人提供周转房的, 不支付临时安置补费。

(二) 土地使用权人、被拆迁人在签订补偿协议书的同时, 应交出土地使用证、房屋所有权证, 由有关部门注销, 办理抵押的当事人应负责解除抵押手续。

(三) 安置房屋的房产权证办理, 相关费用按市现行有关规定执行。

(四) 拆迁设有抵押权或者被查封的房屋, 按照国家有关的法律执行。

(五) 本办法仅适用于寮步镇“鸿图广场”地块“三旧”改造中的房屋拆迁补偿。