

大岭山镇连平村下高田商住更新单元

拆 迁 补 偿 安 置 方 案

目 录

第一章 总则	1
第一条 目的和依据	1
第二条 适用范围	1
第三条 拆迁补偿方式	1
第四条 权益人身份、产权确认	1
第五条 土地、房屋性质及用途确认	1
第六条 宅基地面积确认	2
第七条 房屋建筑面积确认	2
第八条 公示	2
第二章 补偿标准	3
第九条 物业补偿标准	3
第十条 货币补偿标准	3
第三章 过渡安置	7
第十一条 过渡安置	8
第四章 回迁物业建设	8
第十二条 建设主体	8
第十三条 安置房分配	8
第十四条 回迁物业交付	8
第十五条 不动产权证办理	8
第五章 附则	9
第十六条 资料及证件提供	9
第十七条 被拆迁房屋抵押	9
第十八条 未尽事宜	9

大岭山镇连平村下高田商住更新单元 土地和房屋拆迁补偿安置方案

第一章 总则

第一条 目的和依据

为了顺利推进大岭山镇连平村下高田商住更新单元城市更新工作，保障村集体及被拆迁物业权益人（以下统称“权益人”）利益，根据国家和省（市）有关规定，结合村及村民小组实际情况，经研究，现就本项目土地和房屋拆迁、有关设施搬迁事宜制定本方案。

第二条 适用范围

本方案仅适用于大岭山镇连平村下高田商住更新单元范围内涉及的土地和房屋拆迁安置补偿（具体范围详见附件1）。

第三条 拆迁补偿方式

1、权益人可选择以货币补偿、房屋置换、货币补偿和房屋置换相结合三种方式之一获取补偿安置。

2、本方案涉及的货币补偿均采用人民币计算。

第四条 权益人身份、产权确认

本项目涉及的权益人的身份、产权确认等工作由改造实施主体与村民小组、村社区共同组织实施。

第五条 土地、房屋性质及用途确认

被拆迁物业根据不同的情况，按照以下规定予以确认：

1、已办理《房地产证》、《土地使用证》或《不动产权证》的，按照《房地产证》、《土地使用证》或《不动产权证》登记的房屋性质和用途予以确认。

2、未提供任何产权证明文件的，按实际使用情况予以确认其使

用性质和用途。

由权益人向村社区、大岭山镇人民政府申请不动产权益确认审核。

第六条 宅基地面积确认

(1) 已办理《不动产权证》或《土地使用证》的房屋，若证书登记面积大于测绘报告面积的，按证载面积认定；若证书登记面积小于测绘报告面积的，经村集体确认后按测绘报告作确认；

(2) 未办理《不动产权证》或《土地使用证》的房屋及土地，凭土地使用权的其他有效凭证(与村集体签订的宅基地历史凭证、或与相邻房屋权益人及村集体共同认可的地界确认凭证)申请认定，相关证明按规定公示无异议，并由大岭山镇人民政府核实后认定宅基地权益人及宅基地面积。

第七条 房屋建筑面积确认

1、已办理《房地产证》、《土地使用证》或《不动产权证》的，证书记载的建筑面积与测绘报告不一致的，按以下原则确认其房屋建筑面积：

(1) 证书登记面积小于测绘报告面积的，按测绘报告作确认；

(2) 证书登记面积大于测绘报告面积的，经改造实施主体审核后按证书登记面积作确认。

2、未提供任何产权证明文件的房屋以及房屋以外的构筑物、其他附着物等，按测绘报告确认房屋建筑面积。

第八条 公示

改造实施主体在工作开展过程中，应按照相关政策规定及时在村民小组、村社区的公告栏内公示本项目的相关工作成果，并登报或在其它公共媒体上进行公示。

权益人对公示内容有异议的，须在公示发布之日起十五日内将意见反馈给改造实施主体。改造实施主体组织复核，并将复核结果通知异议人，并公示。

第二章 补偿标准

第九条 物业补偿标准

1、房屋置换标准：宅基地及三层以下（含三层）建筑面积按照“拆一补一”标准补偿安置房置换面积，不再进行货币补偿。安置房置换面积上限取以下①、②公式中较大的面积：

①已依法核实的宅基地面积 $\times 3$

②已依法核实的宅基地面积+二、三层建筑面积

当现状为宅基地（空地）或已建房屋现状建筑面积小于安置房置换面积上限时，权益人可按 2,000 元/平方米标准购买余下不足三层的面积指标，计算公式为：安置房置换面积上限-现状建筑面积。夹层不作安置房置换补偿，只作货币补偿。

2、产权车位置换标准：权益人在安置房置换面积上限内可按每 10 平方米置换一个产权车位，原则上每套安置房只能置换 1 个产权车位，车位数不能超过置换的房屋套数。

3、集体回迁物业置换：东莞市大岭山镇连平下高田股份经济合作社（以下简称“连平下高田合作社”）集体厂房置换 10000 平方米回迁物业（商业用途），占地面积不低于 1200 平方米，具体位置经连平下高田合作社民主表决同意后，由改造实施主体负责实施。

第十条 货币补偿标准

1、私人房屋已建的四、五层建筑面积：按 10,000 元/平方米标准补偿。

2、私人房屋已建的超五层以上建筑面积：按 5,000 元/平方米标准补偿。

3、私人房屋未建的第四层建筑面积：按已依法登记的宅基地面积计算第四层建筑面积，按 5,000 元/平方米标准补偿。

4、未作置换的安置房置换面积：未置换安置房的置换面积按 15,000 元/平方米的标准进行货币补偿；对放弃购买不足三层的指标面积，按照 13,000 元/平方米标准补偿。

5、村集体土地（包括工业用地、巷道、水渠及空地）：按照 5,500 元/平方米标准补偿。

6、比利木业（东莞）有限公司土地使用补偿款（即是土地管理费）：一次性补偿连平下高田合作社 280 万元。

7、村集体厂房物业断租补偿：自连平下高田合作社移交物业并签订《拆迁物业移交确认书》之日起，直至连平下高田合作社签订《回迁物业移交确认书》当月结束，连平下高田合作社先收取两年断租补偿款合计 273.1133 万元。若签订《拆迁物业移交确认书》之日起两年内，改造实施主体未将回迁物业（10,000 平方米商业物业）交付给连平下高田合作社，则两年后连平下高田合作社按照原先租赁厂房合同租金标准继续收取断租补偿，直至签订《回迁物业移交确认书》当月结束。断租补偿款原则上每半年收取一次，具体支付流程及时间由改造实施主体与连平下高田合作社按实际情况商定。

8、装修补偿标准

现有房屋装修补偿按各楼层实际装修情况分层核算，计算基数均为该层的建筑面积，补偿标准详见下表（含水电安装）：

评定依据		补偿标准（元/m²）
建筑内	无装修	300
部装修	有门、窗；水泥地面、内墙批荡	700

评定依据		补偿标准（元/m²）
	有门、窗；地面无釉砖或水磨石；厨房、卫生间有马赛克、瓷片；墙面有乳胶漆、石膏线等	800
	有门、窗；地面 0.8 米以下抛光砖；墙面 1 米左右的夹板或铝塑板墙裙，其余 ICI；厨房、卫生间全装修；石膏或普通夹板天花，普通铝板天花等	900
	高等门、窗；0.8 米以上抛光砖或 0.8 以下花岗岩地砖；墙面夹板墙（4 公分厚以上）；高档夹板天花或造型天花等	1,000
建筑外部装修	外墙有一个立面有装修	30
	外墙有两个立面有装修	60
	外墙有三个立面有装修	90
	外墙有四个立面有装修	120
电梯	内含私人电梯	60,000（每台）

9、临时性建筑及附着物补偿标准

对临时性建筑及附属物只作货币补偿，补偿标准详见下表（不在下表列示范围的临时性建筑及附属物，不予补偿）：

补偿项目	建筑类型	补偿标准
砖墙类有顶建筑物	砖墙铁皮顶	2000 元/m²
	砖墙钢架水泥顶	
	砖墙铁皮覆沥青顶	
	砖墙塑胶顶	
	砖墙铁皮水泥顶	
	砖墙木板顶	
亭子	亭子	1500 元/m²
木阁楼	木阁楼	
砖瓦	砖瓦	
砖木	砖木	2000 元/m²
砣	砣	
夹层	夹层	
梯间	梯间	
简易铁皮房类建筑物	简易房	500 元/m²
	铁皮房	
	铝合金房	
	板房	
简易建筑物	钢架铁皮顶阳台	150 元/m²
	钢架帆布顶	
	钢架塑料棚	
	钢架塑胶顶	
	铁架油布顶	

	铁架木板棚 不锈钢架铁皮顶	
	铁皮棚	
	铁皮塑胶棚	
	铁皮水泥顶	
	铁皮水泥顶	
	塑胶雨棚	
	石棉瓦水泥顶棚	
	玻璃墙阳光板顶	
	玻璃墙铁皮顶	
	木板棚	
	木板铁皮顶	
	木板水泥顶	
	木板塑胶顶	
	铁架木板棚	
室外楼梯	室外楼梯	500 元/m ²
屋顶女儿墙	女儿墙	150 元/m ²
屋顶混凝土滴水 (按其在一楼的投影面积补偿)	滴水	1000 元/m ²
飘窗	飘窗	1000 元/m ²
水箱、水池	容量≥2 立方米	2000 元/个
	容量<2 立方米	1500 元/个
花坛	花坛	100 元/m ²
围墙	围墙	150 元/m ²
地下室	地下室	2500 元/m ²
水泥地	水泥地	700 元/m ²
金属围栏	不锈钢、铁	100 元/m ²

10、青苗补偿标准：对本项目范围的所有符合本标准列示类别且认定的青苗只作货币补偿，补偿标准如下：

(1) 荔枝、龙眼：

规格（树冠）	单价
未嫁接苗	5 元/条
初生苗	10 元/条
1 米以下	100 元
1.1-2.0 米（含 2 米）	145 元
2.1-3.0 米（含 3 米）	180 元
3.1-4.0 米（含 4 米）	230 元
4.1-4.9 米（含 4.9 米）	280 元

5.0-7.0 米（含 7 米）	330 元
7.1 米以上	380 元

(2) 芒果：

规格（直径）	单价（元/棵）
10 厘米以下	70 元
10 厘米-30 厘米（含 10 厘米）	110 元
30 厘米以上（含 30 厘米）	180 元

(3) 百香果、石榴树、柿子树、黄皮树、葡萄树、菠萝蜜、木瓜树、柠檬树、枇杷树、无花果树、柚子树及其它果树：

规格（高度）	单价（元/棵）
树苗	10 元
1 米以下	30 元
1 米以上（含 1 米）	80 元

11、搬迁费

(1) 私人房屋按房屋现状数量计算，单栋私人房屋按 20,000 元/栋补偿搬家费。

(2) 连平下高田合作社集体厂房物业按厂房现状建筑面积计算，补偿连平下高田合作社 200 万元用于厂房清租及搬迁，由村集体取得补偿款后支付给现有租客，超出补偿部分由改造实施主体负担。

12、其他： 为了保障村集体经济可持续发展，确保本方案的可实施性，结合东莞市大岭山镇下高田股份经济联合社（以下简称“下高田经联社”）和连平下高田合作社的现状情况（村集体收益主要来源于拆除重建范围内的厂房物业租金收入），向连平下高田合作社一次性补偿 6,000 万元现金；向下高田经联社一次性补偿 3,800 万元现金。

第三章 过渡安置

第十一条 过渡安置

1、拆迁安置模式:采取先拆迁后安置的模式。

2、私人房屋过渡安置补偿:过渡安置补偿自权益人移交物业并签订《拆迁物业移交确认书》之日起开始,直至权益人被通知安置房交付之日起3个月结束。过渡安置补偿金额以权益人在《拆迁补偿安置协议》中确认的置换安置房面积计算,补偿标准为25元/平方米·月。

第四章 回迁物业建设

第十二条 建设主体

1、安置房规划、设计、开发建设由改造实施主体负责实施。

2、回迁物业的设计方案经村集体民主表决同意后,由改造实施主体负责实施。

第十三条 安置房分配

安置房分配工作由村民小组、村社区与改造实施主体共同组织实施,采取抽签的形式,具体细则另行制定方案执行。

第十四条 回迁物业交付

1、安置房为大岭山镇连平村下高田商住单元开发地块内商品房、商铺和车位,交付标准为毛坯,户型面积含公摊面积。

2、集体回迁物业交付标准为毛坯,外墙装修好,安装好水电、排污管道、消防、电梯设施及做好雨污分流工程。

第十五条 不动产权证办理

1、安置房初次办理不动产权证的相关税费由《商品房买卖合同》双方各自承担,住房维修基金按规定由相关权益人承担。回迁安置房及集体回迁物业由改造实施主体协助办理《不动产权证》。

2、集体回迁物业由改造实施主体负责办理不动产权证，并负担办证所有费用。

第五章 附则

第十六条 资料及证件提供

权益人在签订《拆迁安置补偿协议》的同时，应交出其相应物业的土地使用证、房产证及其他相关产权证件给改造实施主体。《拆迁安置补偿协议》签订后，权益人将其物业移交给改造实施主体，与改造实施主体签订《拆迁物业移交确认书》，并配合改造实施主体办理产权证件注销手续。

第十七条 被拆迁房屋抵押

原有办理抵押的权益人应当负责解除被拆迁房屋的抵押手续。被查封的房屋解封按国家有关法律法规执行。

第十八条 未尽事宜

本方案未尽事宜，由改造实施主体与村民小组、村社区另行研究通过后实施。