万江街道严屋社区文津商住更新单元宅基地上盖建筑物拆迁补偿方案

为推进万江街道城市更新（“三旧”改造）项目拆迁补偿工作，根据《东莞市人民政府办公室关于印发〈东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）〉的通知》（东府办[2019]29号）的补偿指引，结合街道实际情况，完善了万江街道严屋社区文津商住更新单元拆除重建范围内宅基地上盖建筑物拆迁补偿方案。

一、适用范围

1．本方案补偿对象仅适用于万江街道严屋社区文津商住更新单元拆除重建范围内的宅基地的地上房屋权益人。

2．可补偿被拆迁物业的面积、类型以不动产登记证书或专业测绘机构完成房屋现状测量、测量结果复核工作出具的房屋建筑物面积现状测绘报告认定为准，不动产登记证书或测绘报告中未载明、完成测绘后未经批准建造的建筑物、构筑物、附属物等一律不予补偿。

二、补偿标准

**（一）物业置换**

1．单栋房屋三层及以下楼层按照主体建筑面积1:1的比例置换住宅。

2．第四层主体建筑面积未超过第三层建筑面积一半的部分，按照1:1的比例置换住宅。

3．第四层超过第三层建筑面积一半的部分及以上部分的主体建筑面积纳入货币补偿。

**（二）货币补偿**

1．第四层超过第三层建筑面积一半的部分及以上部分的主体建筑面积按照6000元/平方米的标准进行货币补偿。

2．搬迁补助

以单栋房屋为单位向被补偿安置人给予一次性补偿，单栋建筑面积超过100平方米补助合计3万元；单栋建筑面积100平方米及以下的补助合计2万元。出租房屋的清退由被补偿安置人自行处理。

3．过渡安置补偿

自被补偿安置人移交房屋并签订《拆迁物业移交确认书》之日起开始，直至被补偿安置人被通知置换物业交付之日止，过渡期预设3年，单栋房屋过渡安置按租房4000元/月计，单栋房屋过渡安置补偿合计14.4万元。

三、附则

该补偿方案仅作为本更新单元拆除重建范围内宅基地上盖建筑物的补偿条件，同时作为挂牌招商中标收购主体与对应房屋权益人协商收购的基础，具体补偿条件由双方另行商定。