

虎门博涌社区大卢向西（土名：四方塘）地块 44190032136-1

拆迁安置补偿方案

根据广东省、东莞市城市更新（“三旧”改造）的政策规定，按照《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）、《关于印发<东莞市城市更新“旧项目”处理措施>及项目清单的通知》（东自然资〔2019〕431号）的有关要求，经共同协商，并经东莞市虎门镇博涌股份经济联合社集体民主表决同意，现就东莞市虎门镇博涌股份经济联合社物业的拆迁安置补偿事宜制定本方案，具体如下：

一、适用范围

（一）拆迁范围

纳入虎门镇博涌社区大卢向西小组（土名：四方塘）虎门大道旁44190032136-1地块拆迁范围的土地、房屋及有关设施等物业（具体范围详见附件）。

（二）可补偿建（构）物的时间界定

以虎门镇博涌社区大卢向西小组（土名：四方塘）虎门大道旁44190032136-1地块2021年1月6日进行的航拍实录为依据，在此之前建造的物业按本方案执行，在此之后未经批准建造的物业一律不予赔偿

二、补偿标准

（一）物业置换补偿标准

项目开发建成后，东莞市虎门镇博涌股份经济联合社可分得项目

建筑物首层及第二层整层、第三层部分的商业物业建筑面积合计 3321 平方米,以及住宅物业建筑面积 600 平方米。商业物业建筑需满足首层楼高不低于 5.9 米,二、三层楼高不低于 4.5 米,第一、第二、第三层每层的公用面积不多于 105.5 平方米(其中第三层东莞市虎门镇博涌股份经济联合社占的公用面积不超过 63 平方米)。建筑物一楼外围的地面停车位属商业配套使用。该建筑面积 3321 平方米商业物业的不动产权证由项目建设方协助东莞市虎门镇博涌股份经济联合社办理。对于 600 平方米建筑面积的住宅物业,在项目竣工验收后,项目建设方按当时在东莞市住房和城乡建设局备案的销售价格均价以货币形式置换博涌社区集体分成的住宅物业。

(二) 物业移交后的租金补偿(拆迁过渡期租金补偿)

从东莞市虎门镇博涌股份经济联合社将土地和临时建筑物移交给单一主体挂牌招商政策拍得的项目建设方开发使用之日起,项目建设方向东莞市虎门镇博涌股份经济联合社缴纳补偿物业移交前的租金补偿(拆迁过渡期租金补偿),租金补偿标准按每月 128149.09 元计算,直至项目建成且将建筑面积 3321 平方米的商业物业和 600 平方米的住宅物业移交给东莞市虎门镇博涌股份经济联合社为止。在建筑物封顶两年内为限,向东莞市虎门镇博涌股份经济联合社移交物业,若整栋建筑封顶超过两年而不能向东莞市虎门镇博涌股份经济联合社移交物业的,则在超过期限的当月起以每月 256298.18 元向社区缴纳违约金。如非因博涌经联社原因,在项目土地取得“施工许可证”之日起两年后,项目仍未建成两层以上建筑物的,东莞市虎门镇博涌股

份经济联合社有权终止该开发项目。另外，建筑物移交东莞市虎门博涌股份经济联合社后，若未能出租而存在空置，无需缴纳物业管理费。

（三）集体土地变更为国有土地后的经济补偿

因项目开发该土地变更为国有而将导致土地使用权不属于东莞市虎门镇博涌股份经济联合社所有，补偿标准按照三旧改造政策规定，可返还给集体用地的实际返还资金部分，即土地出让金集体分成款。若政府取消返还政策时，则应按照 $600 \text{ 元} \times 0.7 \times 4/10 \times \text{容积率} 2.5 \times \text{土地面积}$ 为标准负责赔偿给东莞市虎门镇博涌股份经济联合社。

（四）临时建筑物及附属物补偿标准

对土地上临时建筑物及原有建筑物不作赔偿，若原有建筑物在拆除中能产生经济收益，此经济收益在扣减拆除费用后的余额归东莞市虎门镇博涌股份经济联合社所有。

三、过渡安置

拆迁安置模式：本项目拆迁安置采取先拆迁后安置的模式。

四、附则

（一）东莞市虎门镇博涌股份经济联合社在签订《拆迁安置补偿协议》的同时，应交出其相应的土地使用权证、房产证及其他相关证件。《拆迁安置补偿协议》签订后，权益人将其虎门镇博涌社区大卢向西小组（土名：四方塘）虎门大道旁 44190032136-1 地块内物业移交，并配合办理产权证件注销手续。

（二）原有办理抵押的权益人应当负责解除抵押手续。被查封的房屋解封按国家有关法律法规执行。

附件:虎门镇博涌社区大卢向西小组（土名：四方塘）虎门大道旁 44190032136-1 地块拆迁范围图

