

东莞市清溪镇鹤鹑藪村城市更新单元土地征收和房屋拆迁补偿安置方案

第一章 总则

第一条 目的和依据

为顺利推进鹤鹑藪村城市更新单元，保障鹤鹑藪村村集体与被搬迁人利益，根据国家和省（市）有关规定，结合鹤鹑藪村实际情况制定本单元土地征收、房屋拆迁及有关设施搬迁补偿方案。

第二条 适用范围

本方案仅适用于鹤鹑藪村城市更新单元范围内涉及的土地征收和房屋拆迁安置补偿。

第三条 房屋回迁安置补偿

以下主体建筑及土地以房屋回迁的方式安置补偿：

- 1、私人单宗宅基地上建设的房屋，四层以下（含四层）及产权手续完善的五层及以上房屋以房屋回迁的方式安置补偿，产权手续不完善的五层及以上房屋部分只能按类似房屋市场评估价货币方式安置补偿，不作房屋回迁补偿；
- 2、厂房建筑物补偿以房屋回迁的方式安置补偿；
- 3、工业用地、巷道、私人用地以房屋回迁的方式安置补偿。

第四条 货币补偿

主体建筑以外的构筑物、道路、附着物（含果树、花木）等参照

《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）补偿。如果部分被拆迁人的主体建筑及土地选择以货币方式获得补偿，由改造实施主体以市场评估价格给予货币补偿，或者由第三方以市场评估价收购其物业，第三方成为被拆迁人后以房屋回迁方式进行拆迁安置补偿。

第五条 其他补偿或补助

本方案的补偿内容除以上房屋（包含其实际占用面积的土地使用权，下同）主体的补偿、土地（工业用地、巷道、私人用地）补偿外，还包括室内自行装修装饰补偿、搬迁补偿、临时安置补偿、构筑物 and 附着物（含果树、花木）的补偿、停产停业损失补偿及搬迁奖励补偿等。

第六条 身份、产权确认

本单元涉及的拆迁补偿安置对象的身份、产权确认等工作由改造实施主体与村民小组、村社区依据相关法律、法规组织实施。

第七条 房地产性质确认

被拆迁房屋性质根据不同的情况，按照以下规定予以确认：

1、已办理《房地产证》或土地权属证书的，按照《房地产证》或土地权属证书的记载内容确认房地产性质和用途。

2、未提供任何产权证明文件的，结合实际情况认定为建筑物、构筑（附属）物。其中认定为房屋的，可按照住宅或工业予以确认。

第八条 建筑面积的确认

被拆迁房屋已办理的房地产权利证书有载明建筑面积的，原则上按照房地产权利证书上所载明的建筑面积确认面积；没有房地产权利

证书或房地产权利证书没有载明建筑面积的，以及房屋以外的构筑物、其他附着物等，按照测绘报告数据确定面积。

房地产权利证书记载的建筑面积与测绘数据不一致的，核实房地产权利证书证载位置与测绘报告位置是否一致。若不一致，则其房地产权利证书不予采用，按照测绘面积进行确认；若一致，按以下原则进行确认：

（一）房地产权利证书证载面积小于测绘面积的，可按测绘面积确认面积；

（二）房地产权利证书证载面积大于测绘面积的，经改造实施主体审核后可按证载面积进行确认。

第九条 房地产权利证书注销

拆迁补偿安置协议生效后，被拆迁人应当按照协议的约定向改造实施主体提交被拆迁房屋的房地产权利证书、经公证的授权委托书（权利人无法亲自到场的）；没有房地产权利证书的则应当提交放弃房地产权利的声明书。

改造实施主体负责将相关房地产权利证书报送产权登记部门，办理相应注销手续。

第十条 相关公示

改造实施主体在工作开展过程中，应按照本单元相关规定及时将测绘数据、确权结果以及被补偿安置人签约时间、拆迁时间在村民小组、村社区的公告栏内公示，并在报纸等公共媒体上进行公示。

对公示有异议的，可以在公示发布之日起十五日内将意见反馈到改造实施主体。改造实施主体对提出异议的被拆迁房屋组织复核，并将复核结果通知提出异议的相关人员，并公示。

第二章 被拆迁房屋主体补偿与安置标准

第十一条 房屋回迁安置补偿标准

第一节 房屋产权房屋补偿

（一）单宗宅基地上的房屋

1、本方案所称单宗宅基地上的房屋是指用地面积超过 120 平方米以上，有庭院，建筑面积约 390 平方米的独栋房屋。

2、单宗宅基地上的房屋，四层以下（含四层）及产权手续完善的五层及以上的房屋部分按建筑面积 1：1（现状房屋：回迁房屋，下同）的比例回迁住宅类安置房；

3、当单宗宅基地上的可回迁房屋建筑面积少于 390 平方米时，按 390 平方米建筑面积给予房屋回迁补偿；建筑面积不足 390 平方米差额部分的建筑费用，被拆迁人按照每平方米 1500 元的建筑成本价退还给改造实施主体。

（二）祖屋

1、祖屋的认定：

（1）建成时间在 1983 年以前（含阁楼），需由村民小组、社区确认、改造实施主体认证；

（2）建筑结构为砖木、砖瓦结构。

2、祖屋选择房屋回迁补偿标准

(1) 可正常居住的单层祖屋，按建筑面积 1: 1.5 回迁住宅类安置房，两层及两层以上的祖屋，第一层按建筑面积 1: 1.5 回迁住宅类安置房；第二层及以上按建筑面积 1: 1 回迁住宅类安置房。

(2) 年久失修坍塌（或部分坍塌）的祖屋在经村民小组、村社区确认、改造实施主体认证后，按基底面积 1: 1.5 的比例回迁住宅类安置房。

(三) 其他住宅类房屋

建设时间较久的住宅类房屋，经村及改造实施主体同意后可参照祖屋标准补偿。

(四) 集体住宅类物业

按上述标准置换住宅类回迁房，或按住宅类回迁房价值的市场评估价给予货币补偿。

(五) 工业类房屋

1、工业厂房按建筑面积 2:1 的比例回迁住宅类安置房；

2、集体工业厂房按建筑面积 3:1 的比例回迁一楼商业。

第二节 产权手续不完善的五层及以上房屋补偿

产权手续不完善的五层及以上房屋给予货币补偿。

第三节 土地类补偿

1、集体工业用地按 15:2 的比例回迁一楼商业，村庄空地（村道、巷道、广场等）按 15: 1 的比例回迁一楼商业。

2、私人用地按 10:1 的比例回迁住宅类安置房。

第三章 其他特殊类型的补偿

第十二条 原村民已批未建的宅基地

原村民经批准的符合政策未建宅基地按以下方式之一给予补偿：

1、土地证，准建证、开工证等政府批准文件不齐全并且未开工建设的宅基地，按照已批准基底面积以 1: 1.5 的比例回迁住宅类安置房；

2、土地证、准建证、开工证等手续齐全并已开工建设的宅基地，参照第十一条第一节（一）补偿方式补偿。

第十三条 房屋的其他补偿

按评估价货币补偿。

第十四条 集体综合货币补偿

一次性给予集体货币补偿 6000 万元。

第四章 其他补偿、补助

第十五条 其他补偿、补助的构成

除本方案另有明确规定外，被补偿安置人可获得本章规定的其他拆迁补偿、补助，包括室内自行装修装饰补偿、搬迁补偿、临时安置补偿、房屋以外的构筑物 and 附着物补偿、停产停业损失补偿、搬迁奖励补偿。

第十六条 室内自行装修装饰补偿

回迁安置房统一由实施主体按不低于 1500 元/平方米的装修标准进行装修。

回迁物业为商业的，交付标准为毛坯房。

第十七条 搬迁补偿

搬迁补偿按照下列情形及相应标准给予一次性补偿：

住宅及办公类：搬迁补偿按 80 元/m² 计算，该补偿包含了二次搬家费、电话移机费、空调拆装费、网络、有线电视迁移费等。

工业厂房类（含配套宿舍、办公室）：经专业资产评估机构进行评估，依据评估结果协商解决。

第十八条 临时安置补偿

临时安置补偿，按以下标准给予补偿：

1、实行产权回迁的房屋，按照过渡时间、补偿面积及市场租金给予临时安置补偿。过渡时间的确定是从被补偿安置人搬迁完毕之日起至产权回迁房屋交付使用之日止为临时安置期。

2、房地产市场租金标准如下：

住宅类为 20 元/m²·月；

办公类为 20 元/m²·月；

工业厂房类为 18 元/m²·月；

工业类土地为 5 元/m²·月；

巷道等公共用地为 2.5 元/m²·月；

从被补偿安置人搬迁完毕之日起，前两年的临时安置补偿费用不变，后逐年递增 10%。

3、临时安置补偿的支付方式为：自被补偿安置人搬迁完毕之日起计发，每 6 个月发放一次。

4、选择货币补偿的房屋，不再给予临时安置补偿。

第十九条 房屋以外的构筑物和附着物补偿

房屋以外的构筑物（含铁皮房）、附着物（含果树、花木）的补偿

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）补偿。

第二十条 停产停业损失补偿

对能够提供有效租赁合同及相关文件或营业执照的业主或租户，由改造实施主体按照市场租金给与相应停产停业损失补偿。

第二十一条 搬迁奖励补偿

自本方案公示之日起，凡在规定时间内签订拆迁补偿安置协议并按期腾空交付房屋的，按被拆迁房屋的建筑面积以 200 元/平方米的标准分两次给予奖励补偿。

第五章 安置房建设

第二十二条 回迁物业

回迁物业的位置、户型、房屋面积由改造实施主体与村民小组、居民社区协商确定。

第二十三条 建设主体

安置房规划、设计、建设由改造实施主体负责。

第二十四条 安置房选房原则

本单元安置房分配工作由村民小组、居民社区与改造实施主体共同组织实施，将采取抽签选房方式，具体实施方案另行制定。

第二十五条 安置面积差异结算

安置房建筑面积由于设计和建筑要求与房屋回迁面积会存在少量的面积差异，回迁双方均以货币补差的形式结算，具体结算方式如下：

1、面积差异在 $\pm 5 \text{ m}^2$ （含 5 m^2 ）以内的部分，按本单元所开发的市场商品房销售均价 5 折补差结算给对方；

2、面积差异在 $\pm 5\sim 10\text{ m}^2$ (含 10 m^2) 以内的部分, 按本单元所开发的市场商品房销售均价 7 折补差结算给对方;

3、面积差异在 $\pm 10\text{ m}^2$ 以上的部分, 按本单元所开发的市场商品房销售均价补差结算给对方。

第二十六条 安置房交付

回迁安置房按每平方米 1500 元的标准由改造实施主体装修, 具体标准另行约定。

第二十七条 安置房房产证办理

安置房由改造实施主体统一办理商品房性质房地产证书, 办证时所需契税、印花税、工本费用由被拆迁人支付, 其他费用由改造实施主体支付。

第六章 附 则

第二十八条 名词解释

本方案中有关名词的含义是:

1、产权手续完善的房屋: 本方案所称产权手续完善的房屋是指单宗宅基地建设不超过四层的房屋, 或者已办理土地使用证、不动产权证、准建证、房地产权证及祖屋类房屋;

2、产权手续不完善的房屋: 本方案所称产权手续不完善的房屋是指在单宗宅基地上建设的五层及以上并且未办理完善房地产证书的房屋;

3、重置价: 本方案所称重置价是指用估价时点的建筑材料和建筑技术, 按估价时点的价格水平, 重新建造与估价对象具有同等功能效

用并且在全新状态下的建筑物的正常价格。

4、重置成新价：本方案所称重置成新价是指用估价时点的建筑材料和建筑技术，按估价时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用并考虑折旧后的正常价格。

第二十九条 房屋权利人所需提供的证明文件

房屋权利人在签署拆迁补偿安置协议时需要提供以下文件：

- 1、已办理房产证的，须提供房产证及相关文件。
- 2、已办理土地使用权证的，须提供土地使用权证明及相关文件。
- 3、土地及房屋私下转让的，须提供相关法律证明文件及相关合同书，并提供村民小组及村社区的确认文件。
- 4、房屋属继承的，须提供公证书或律师函。
- 5、未取得政府相关房屋证明文件的，须提供村民小组及村社区的确认文件。
- 6、委托改造实施主体办理房屋注销等手续的授权委托书。

第三十条 特别说明

单元范围内相同物业类别房屋，无论签约先后，均适用同等补偿安置标准。如果存在前后签约补偿标准不一致时，先签约的被拆迁人有权按照“就高不就低”原则要求签订拆迁补偿安置协议补充协议补足差额。

第三十一条 办法解释

本方案由改造实施主体负责解释。

第三十二条 未尽事宜及特殊个案

本方案未尽事宜及特殊个案，由改造实施主体另行研究通过后实施。

第三十三条 生效和废止

本方案获得集体经济组织集体民主表决同意，以及宅基地及地上房屋权益人数 80%以上书面同意并公示 15 个自然日后生效，本单元正式补偿安置完毕后废止。

附表 1

项目		房屋回迁比例 (按建筑面积换算)	货币补偿 (元/㎡)	临时安置补偿 (元/月/㎡)	搬迁补偿 (元/㎡)	装修补偿 (元/㎡)
单宗宅基地上的房屋	四层以下及五层以上完善产权手续	1: 1	按类似房屋市场评估价由实施主体委托第三方进行收购	20	80	回迁安置房统一由实施主体按不低于 1500 元/平方米的装修标准进行装修。
	单宗宅基地上的可回迁房屋建筑面积少于 390 平方米时,按 390 平方米建筑面积给予房屋回迁补偿	建筑面积不足 390 平方米差额部分的建筑费用,被拆迁人按照每平方米 1500 元的建筑成本价退还给改造实施主体				
	单层祖屋	1: 1.5				
	两层及两层以上祖屋	1: 1				
祖屋	坍塌祖屋	按基底面积 1: 1.5	或按住宅类回迁房价值的市场评估价给予货币补偿	18	按评估价	
其他住宅房屋	其他建设时间较久的住宅类房屋,经村及改造实施主体讨论后可参照祖屋标准补偿	可参照祖屋标准补偿				
集体住宅类物业	住宅类物业	按上述标准置换换住宅类回迁房				
工业类	厂房	2: 1 回迁住宅				
产权手续不完善的房屋	集体工业厂房	3: 1 回迁一楼商业	按类似房屋市场评估价货币补偿	-	-	-
	五层及以上房屋	不作房屋回迁				
	集体工业用地	15: 2 回迁一楼商业				
	村公共空地	15: 1 回迁一楼商业				
土地 (空地)	私人用地	10: 1 回迁住宅	-	-	-	-
未建宅基地	仅有土地证,没有准建证、开工证并且未开工建设的	按照基底面积 1:1.5 回迁住宅	按类似宅基地市场评估价由实施主体委托第三方进行收购	-	-	-
	有土地证、准建证、开工证并开工建设的	参照单宗宅基地上的房屋方式补偿				
	房屋滴水及檐廊	-				
	集体综合补偿	-				
其他建(构)筑物		-	60000000	-	-	-
			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)补偿	-	-	-

注: 本方案未尽事宜及特殊个案另行协商

附表 2

地上构筑物、附着物明细表

序号	名称	附着物规格		数量 (棵)	补偿标准 (万元)	备注
		高度	现状建筑面积 (m ²)			
1	荔枝树、龙眼树	6米以上	/	21	0.55万元/棵	补偿标准参照《东莞市公共基础设施建设项目土地和房屋征收补偿镇级结算标准规定》(东府办〔2017〕111号)
		2-6米	/	9	0.2万元/棵	
		1-2米	/	2	0.08万元/棵	
		1米以下	/	/	/	
2	花木	5米以上	/	45	0.3万元/棵	
		1-5米	/	15	0.25万元/棵	
		1米以下	/	/	/	
3	其他建(构)筑物	/	11920	/	0.06万元/m ²	
4	水泥地	/	29542	/	0.018万元/m ²	
5	地砖	/	3123	/	0.025万元/m ²	
6	围墙	/	1386(m ³)	/	0.15万元/m ³	
7	夹层	/	/	/	/	
8	门柱	/	166	/	0.2万元/根	
9	滴水(雨板)	/	1982	/	0.15万元/m ²	

东莞市清溪镇鹤鵒藪村城市更新单元范围图

单位: m, m²

地籍图号: 527.00-416.75

权利人: 东莞市清溪镇居民鹤鵒藪股份经济合作社



区号:		地号:		图号: 527.00-416.75	
权利人: 东莞市清溪镇居民鹤鵒藪股份经济合作社					
身份证号:			电话:		
土地座落:			实际用途:		
权属性质:			使用权类型:		
宗地总面积: 62587.71 m²			终止日期:		
独自面积: m²			东至:		
公共面积: m²			南至:		
分摊面积: m²			西至:		
建筑占地面积: m²			北至:		
			建筑面积: m²		
点号	X坐标	Y坐标	点号	X坐标	Y坐标
J1	527414.66	416820.28	J39	527084.52	416869.33
J2	527384.66	416876.65	J30	527080.62	416864.75
J3	527384.71	416876.63	J31	527077.91	416868.24
J4	527366.45	417008.34	J32	527066.32	416829.64
J5	527361.74	417014.95	J33	527063.09	416826.18
J6	527323.30	417026.44	J34	527060.39	416822.44
J7	527286.76	417040.05	J35	527054.37	416818.74
J8	527289.74	417047.03	J36	527048.39	416818.97
J9	527289.12	417049.55	J37	527048.99	416812.82
J10	527286.92	417050.39	J38	527047.12	416812.67
J11	527286.27	417062.13	J39	527048.29	416816.27
J12	527286.02	417062.22	J40	527054.71	416804.70
J13	527286.21	417063.23	J41	527065.31	416787.07
J14	527153.06	417082.28	J42	527079.75	416761.39
J15	527144.43	417094.13	J43	527085.02	416749.53
J16	527143.87	417094.20	J44	527128.89	416776.45
J17	527142.19	417093.78	J45	527126.59	416780.67
J18	527140.38	417093.06	J46	527150.16	416794.84
J19	527140.18	417092.92	J47	527165.61	416803.53
J20	527137.92	417090.71	J48	527154.17	416819.82
J21	527136.94	417087.38	J49	527160.69	416826.48
J22	527102.77	416939.93	J50	527210.00	416882.12
J23	527098.16	416922.08	J51	527225.69	416863.41
J24	527098.66	416915.12	J52	527235.86	416882.90
J25	527098.29	416914.94	J53	527235.96	416883.24
J26	527102.24	416921.92	J54	527236.03	416883.10
J27	527104.44	416920.98	J55	527264.97	416829.48
J28	527087.07	416879.19	J56	527416.45	416916.99