

# 南雄市人民政府关于南雄市北城大道与环城东路交汇处东北侧“三旧”改造房屋征收公告

雄府〔2022〕41号

为加快城市市政公用设施建设的步伐，健全城市功能，促进经济建设与城市建设同步发展。根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律、法规、规范性文件的规定，现将《南雄市人民政府关于南雄市北城大道与环城东路交汇处东北侧“三旧”改造房屋征收决定》（雄府征〔2022〕3号）予以公告。

附件：关于南雄市北城大道与环城东路交汇处东北侧“三旧”改造房屋征收决定（雄府征〔2022〕3号）



# 南雄市人民政府关于南雄市北城大道与环城东路交汇处东北侧“三旧”改造房屋征收决定

雄府征〔2022〕3号

为加快城市市政公用设施建设的步伐，健全城市功能，促进经济建设与城市建设同步发展。根据《中华人民共和国城乡规划法》和国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关法律法规的规定，市政府决定对下列范围内的房屋实施征收：

一、征收范围：本项目位于南雄市北城大道与环城东路交汇处东北侧，总面积 2823.99 m<sup>2</sup>，具体范围以规划、用地部门确认的红线图为准。

二、房屋征收部门：南雄市国有土地上房屋征收与补偿服务中心

三、被征收人：征收范围内国有土地上的房产及其附属物的权属人

四、房屋征收补偿方案：详见附件

五、收购企业确定：根据雄“三旧”改造〔2022〕2号文件，确定南雄市凯莱大酒店有限公司为南雄市北城大道与环城东路交汇处东北侧“三旧”改造项目的收购企业。

六、相关规定

征收范围公告后，任何单位和个人对征收范围内的房屋和土地，不得进行下列活动：

(一) 新建、改建、扩建、装修房屋;

(二) 改变房屋和土地用途;

(三) 其他不当增加补偿费用的行为。

违反上述规定的一律不予补偿，并由有关职能部门根据违法事实追究其相应责任。

七、签约期限：自政府发布房屋征收决定公告之日起 60 日内。

八、征收范围内的单位或个人应在签约期限内携带《房屋所有权证》及其他有效证件到房屋征收实施单位核定房产权属，并与房屋征收部门签订征收补偿协议。

九、被征收的所有权人及相关权利人如不服本征收决定，可自本决定公告之日起 60 日内向韶关市人民政府申请行政复议，或在 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。行政复议或行政诉讼期间，除法定情形外，不停止房屋征收的实施。

附件：1.《南雄市北城大道与环城东路交汇处东北侧“三旧”改造项目房屋收购补偿方案》

2. 征收范围用地、规划红线图



## 南雄市北城大道与环城东路交汇处东北侧“三旧”改造 房屋收购补偿方案

为加快城市市政公用设施建设的步伐，健全城市功能，促进经济建设与城市建设同步发展。根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关法律法规和雄发改资〔2019〕150号文件精神，结合我市实际情况，制定如下补偿方案：

### 一、改造区域及范围

本改造项目位于南雄市北城大道与环城东路交汇处东北侧，面积约2823.99 m<sup>2</sup>，具体改造范围以用地、规划部门确认的红线图为准。

### 二、征收人和被征收人

1、南雄市国有土地上房屋征收与补偿服务中心为南雄市北城大道与环城东路交汇处东北侧“三旧”改造房屋征收部门。

2、征收范围内土地房产及其附属物的权属人为被征收人。

### 三、补偿方式和原则

#### （一）补偿方式

被征收人可选择货币补偿或房屋产权调换两种方式。由征收人和被征收人协商确定。

#### （二）补偿安置原则

1. 选择货币补偿安置的，可由双方按本方案确定的补偿标准协商确定，也可由被征收人自主选定有资质的房地产价格评估机构评估确

定，被征收人不选择评估机构或者协商不成的，可通过多数人同意或随机选定方式，由房屋征收部门委托具有房产评估资质的机构进行价值评估，双方以评估价为基础由征收人与被征收人协商达成拆迁安置补偿协议后，由征收人兑现补偿资金，被征收人腾空房屋并履行相应的义务后，再予以拆除建（构）筑物。被征收人积极配合项目改造工作的，可按本方案规定另享受相应的现金奖励。

2. 选择房屋产权调换的（1）合法房产（住宅、商铺、车库、柴房）建筑面积原则上按 1:1 比例调换新安置房。被征收人积极配合征收工作的，可按本方案规定另享受相应的现金和面积奖励。（2）未持有合法房地产权证房屋只作合理适当货币补偿，不作产权调换。（3）被征收房屋面积差额价值部分按被征收房屋补偿标准与用于产权调换房屋价值相互结清差价。（4）实行产权调换的被征收人进行分户、转让和继承的，应按国家规定依法交纳契税和房屋交易手续费及其它相关税费等。产权调换的合法建筑无需分户、转让和继承的按正常程序依法办理，相关费用由征收人承担。

3. 商铺（门店）的认定原则上以《房屋所有权证》载明的用途为准。在本方案公布之前已将住宅改为门店经营使用，原则上仍按房屋补偿，但在本方案公布之日已办理经营许可满三年以上且仍在经营使用的住宅，可参照本方案门店补偿安置。

#### 四、补偿面积的确认

（一）被征收房屋以权利人持有的《土地使用权证》、《房屋所有权证》或其他合法批准文件、司法文书载明的房屋建筑面积为准。证书记载与实际丈量的房屋建筑面积不一致时，以实际丈量的建筑面积为准。

（二）被征收人不能提供《土地使用权证》、《房屋所有权证》

或有效司法文书，但能提供其他合法凭证的，经住建、自然资源部门依法认定为合法建筑的，以实地测量的合法土地使用面积和房屋建筑面积为准。

(三) 认定为事实经营性用房的，事实经营面积原则上按实际经营面积为准，但经营面积计算不得超过房屋纵深 12 米，超过部分建筑仍按住房面积计算。

(四) 对认定为违法建筑的，原则上不予以补偿。

## 五、补偿标准

### (一) 货币补偿标准

1. 对证件齐全和认定为合法建筑的。住宅按 3200 元/m<sup>2</sup>作价补偿；商铺按 6000 元/m<sup>2</sup>作价补偿；车库（有证）按 3800 元/m<sup>2</sup>作价补偿。

2. 住房（有证）改门店且经相关部门认定为事实经营性使用的，按 5200 元/m<sup>2</sup>作价进行补偿。

3. 无权属登记的建筑物不作产权调换，只按标准货币补偿：(1) 无产权的住房、柴房按 2000 元/m<sup>2</sup>作价补偿。(2) 无产权证的车库按 2600 元/m<sup>2</sup>作价补偿。(3) 无产权证的门店按 3000 元/m<sup>2</sup>作价补偿（已包含经营损失）。

4. 认定为违法建筑的，原则上不予补偿。因历史客观等特殊原因引起的违章建筑，经有关部门认可的可按成本价补偿，框架结构 1000 元/m<sup>2</sup>、砖混结构 900 元/m<sup>2</sup>、红砖瓦房（红砖铁皮顶房）800 元/m<sup>2</sup>，泥砖瓦房（泥砖铁皮顶房）700 元/m<sup>2</sup>，板房 450 元/m<sup>2</sup>，简易棚（铁棚）250 元/m<sup>2</sup>，但不作产权调换。

5. 其他地上附属物按其用途并结合市场价确定或以评估价确定

补偿价值。

6. 安置补偿和奖励条件参照产权调换补偿标准货币补偿。

## (二) 产权调换补偿标准

1. 住宅选择产权调换的原则上按 1:1 的比例补偿面积, 按下列规定计补差价。被征收人选择产权调换住房面积大于自有合法认定面积 10 m<sup>2</sup> (含本数) 之内的, 住宅按 3200 元/m<sup>2</sup> 计补差价; 超出 10-20 m<sup>2</sup> 面积部分的按 4300 元/m<sup>2</sup> 计补差价; 超出 20 m<sup>2</sup> 部分按市场价计补差价。如被征收人选择产权调换住房面积小于原住房合法认定面积的按 3200 元/m<sup>2</sup> 计补差价。

2. 商铺 (或非住宅) 选择产权调换的原则上按 1:1 置换。商铺宽度按实际丈量, 深度按 12 米标准丈量, 超出部分按住宅面积丈量, 商铺深度不及 12 米的按实际丈量。置换的商铺按 12 米深度标准结算。被征收人原商铺面积小于产权置换商铺, 面积不足部分少于 5 m<sup>2</sup> 内的按 6000 元/m<sup>2</sup> 计补差价, 超出 5 m<sup>2</sup> 至 10 m<sup>2</sup> 以下部分按 9000 元/m<sup>2</sup> 计补差价, 超出 10 m<sup>2</sup> 以上部分按市场价计补差价。被征收人商铺面积大于产权调换商铺面积部分按 6000 元/m<sup>2</sup> 作价货币补偿。

3. 住房 (有证) 改门店认定为事实经营性门店的, 选择产权调换比照商铺原则补偿, 但调换后商铺面积需补交土地出让金 1500 元/m<sup>2</sup>、税费 500 元/m<sup>2</sup>。在本方案公布之前擅自将住宅改为门店使用, 但在本方案公布之日已不再经营的, 原则上仍按住房补偿。

4. 住房 (无证) 改门店的不作产权调换, 只按货币补偿标准补偿。

5. 有证车库、柴房比照合法房产补偿, 无证车库、柴房原则上以货币方式进行补偿, 不作装修费补偿。

6. 产权调换房屋建筑面积与实际交房面积差在 3% (含 3%) 以内

的，属合理误差，双方互不补差价，超出3%部分按本方案标准计补差价。

### （三）房屋装修费

1. 选择货币补偿的，按原始丈量面积（不含奖励面积）以200元/m<sup>2</sup>进行一次性补偿。

2. 选择产权调换的，按原始丈量面积（不含奖励面积）、补偿面积（含奖励面积）的合计面积以200元/m<sup>2</sup>进行补偿。

### （四）其他地上附着物补偿标准

1. 围墙：200元/m<sup>2</sup>；

2. 挡土墙：300元/m<sup>2</sup>；

3. 零星果树：（1）未挂果：30元/棵（小），50元/棵（大）；  
（2）挂果：100元/棵；（3）丰产期：200元/棵。

4. 一般水井：1000元/口；

5. 其他地上附属物按其用途并结合市场价确定或以评估价确定补偿价值。

## 六、安置补偿

1. 炉灶费：1000元/户；

2. 空调拆装搬迁费：320元/台；

3. 太阳能拆装费：500元/台。

4. 电话、电视有线、宽带互联网、煤气管道等迁移费用由被征收人自行办理迁移手续，在规定期限内有关费用经确认后，凭票由征收人支付。但因分户而超过房屋套数的费用由被征收人承担。

## 七、安置方式、地点及选择安置房原则

（一）安置方式、地点：采用异地安置的方式，安置房具体位置

以被征收人的选择为准。

(二) 安置房选择原则：1. 选择产权调换按照“谁先签协议谁先选”或集中“抽签选号”等方式的原则选择安置回迁房，集中回迁安置。2. 安置房的建筑面积均含公摊面积。

## 八、签约期限

自市政府发布公告之日起 60 日内。

## 九、奖励条件

在规定时间内依据补偿方案签订收购合同，可享受房屋面积补偿比例和货币奖励，超过规定时限未签订收购合同的，不享受相关奖励。在改造项目规定期限内签订收购合同并按约定期限搬家交房的予以奖励。

(一) 积极配合改造收购工作，在公告发布之日起三十日内签订收购合同并在收购合同生效之日起十日内搬家交房的，房屋补偿面积按 1: 1.2 计算。超过三十日且在公告发布之日起六十日内签订收购合同并在收购合同生效之日起十日内搬家交房的，房屋补偿面积按 1: 1.1 计算。超过六十日签订收购合同的原则上房屋补偿面积按 1: 1 计算。

(二) 积极配合征收工作，在公告发布之日起三十日内签订收购合同并在收购合同生效之日起十日内搬家交房的按 10000 元/户进行奖励；积极配合征收工作，在公告发布之日起三十日至六十日内签订收购合同并在收购合同生效之日起十日内搬家交房的按 5000 元/户进行奖励；

## 十、其他

(一) 本方案只适用于南雄市北城大道与环城东路交汇处东北侧“三旧”改造房屋。自本项目征收公告发布之日起，被征收房屋存在

租赁关系的，由租赁双方自行解除租赁关系；设有抵押权的，由产权人自行解除抵押；存在产权纠纷的，由当事人双方自行解决。征收人不承担解除房屋租赁、抵押及产权纠纷当事人之间所产生的任何经济和法律責任。

（二）对证件不齐全认定为合法建筑的以产权调换形式补偿的房屋，办理不动产权证所需缴纳的相关税费、契税、办证费等由被征收人承担。

（三）征收人与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收人房屋所有权人不明确的，由市房屋征收部门报请南雄市人民政府按照征收补偿方案作出补偿决定。被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由南雄市人民政府依法申请人民法院强制执行。

（四）本方案未尽事项按有关法律、法规、规章和规范性文件的规定执行。

2022年10月14日

# 南雄市北城大道与环城东路交汇处东北侧“三旧”改造地块

2780-02-38531-58



界址点坐标表

点号	X	Y	加长
J1	2780245.74	38531719.61	8.31
J2	2780237.70	38531721.71	1.15
J3	2780237.92	38531722.83	6.03
J4	2780232.11	38531724.46	1.87
J5	2780232.47	38531726.30	0.28
J6	2780232.53	38531726.57	45.53
J7	2780244.96	38531770.37	0.25
J8	2780245.20	38531770.30	15.31
J9	2780249.27	38531785.06	2.04
J10	2780247.28	38531785.53	0.13
J11	2780247.24	38531785.42	12.73
J12	2780235.14	38531789.38	1.33
J13	2780233.93	38531789.91	3.30
J14	2780230.74	38531790.74	0.37
J15	2780230.84	38531791.10	5.00
J16	2780226.40	38531793.39	8.56
J17	2780218.53	38531796.77	21.16
J18	2780208.54	38531778.12	1.72
J19	2780210.05	38531777.31	0.32
J20	2780210.20	38531777.59	

界址点坐标表

点号	X	Y	加长
J20	2780210.20	38531777.59	1.88
J21	2780211.85	38531776.70	39.69
J22	2780194.42	38531741.04	14.96
J23	2780187.11	38531727.99	59.26
J24	2780244.48	38531713.13	1.79
J25	2780244.90	38531714.87	4.81
J1	2780245.74	38531719.61	
S=2823.99 平方米			4-236③



2022年4月18日  
CGCS2000坐标系  
1:500  
2017版图例

1:500

比例尺: 1:500  
图例: 见附页