

广东省应急医院 广东省第二人民医院宿舍区项目改造 项目房屋拆迁补偿安置方案

一、适用范围

本方案适用于广东省应急医院 广东省第二人民医院宿舍区项目改造项目范围内持有国有土地《房地产权证》登记用途为住宅的房屋及其附属设施的所有权人（以下简称房屋权属人）。

二、签约搬迁期限

2022年3月30日基本完成签约工作，2022年6月30日基本完成搬迁工作。

三、补偿安置方式

本项目改造范围内被拆迁房屋权属人可以选择房屋产权调换或货币补偿的其中一种补偿安置方式。

四、计户规则及面积认定标准

本方案所述的“户”系以房屋产权证或权属证明书为计算单位，如属共有房屋产权的，所有共有人的集合为一户。

房屋权属人持有国有土地《房地产权证》的，以证载合法建筑面积为复建补偿安置的依据。

五、房屋产权调换

本项目复建区范围内南侧拟复建安置房 1 栋,为住宅楼,并按复建住宅面积的 11%配建公服设施,包括社区卫生服务中心、文化室、星光老年之家、公厕、垃圾收集站(非医疗用途)、物业管理处和商业服务设施。

本方案的房屋产权调换系以本改造范围内的复建安置房进行原址产权调换。

(一) 房屋产权调换

房屋权属人选择房屋产权调换的,原则上按被拆迁房屋证载合法建筑面积 1:1.25 的比例进行回迁安置补偿,只可选择与约定补偿面积最接近的安置房户型进行调换。

当复建安置房户型的回迁实际面积与约定补偿面积之间存在差异时,相差面积在百分之三以内($\leq 3\%$)的(含本数)视为一致;相差面积在百分之三以外($> 3\%$)的部分按以下方式处理。

1. 回迁实际面积超出约定补偿面积百分之三部分,由房屋权属人按 5 万元/平方米购买。

2. 约定补偿面积超出回迁实际面积百分之三部分,按 5 万元/平方米以货币方式给予房屋权属人补偿。

3. 上述第 1, 2 项产生的税费由改造主体与房屋权属人按现行税收政策规定各自承担其纳税义务并自行办理完税手续。

（二）房屋产权调换期间临迁费

房屋权属人选择房屋产权调换的，由房屋权属人自行临迁安置，按房屋证载合法建筑面积每月 50 元/平方米的标准计付临迁费。临迁费首次发放一年（12 个月），之后按季度（3 个月）发放。

临迁费发放期间为从房屋权属人腾空并交付房屋之日起计至回迁通知书发出当月止。

（三）选房原则及办理《不动产权证书》

1. 复建安置房（住宅）分配以先签约先选房为原则，先签约的房屋权属人先选择安置房，每隔 20 天组织一次已签约房屋权属人进行摇珠选择安置房（具体日期由改造主体另行通知）。

2. 改造主体在复建安置房具备交付条件之日起 30 天内，向选择房屋调换补偿的房屋权属人发出收房通知，该房屋权属人在接到收房通知 60 天内应与改造主体协商并完成收房事宜，否则视为其自动放弃安置房产权调换资格，改造主体将以本方案中货币补偿标准结算并给予货币补偿。

3. 复建安置房由改造主体协助房屋权属人统一办理《不动产权证书》，如若涉及缴纳土地出让金及相关税费事宜，由房屋权属人承担。

六、货币补偿标准

货币补偿包括房屋弃产货币补偿、无权属建筑和简易建筑货币补偿。选择弃产货币补偿方式的，不再给予临迁费。关于无权属建筑和简易结构建筑的面积，均以广州市海珠区房地产测绘所测量为准。

（一）房屋弃产货币补偿标准

房屋权属人选择弃产货币补偿方式的，不再给予临迁费，按以下含税补偿标准签订补偿安置协议。

框架结构房屋建筑面积：3.2万元/平方米；

混合结构房屋建筑面积：3.0万元/平方米；

砖木结构房屋建筑面积：2.8万元/平方米。

（二）无权属建筑补偿标准

1. 对未经产权登记的建筑或属于未超过批准期限的临时建筑的，按相关政策规定的标准给予适当补偿。

2. 对未经产权登记的建筑，认定为违法建筑或超过批准期限的临时建筑的，不给予补偿。

（三）简易结构建筑补偿标准

简易结构建筑面积按 200 元/平方米给予一次性货币补偿。

七、出租房屋处理办法

房屋权属人或单位已将房屋出租或给予他人承包经营

使用，由房屋权属人或单位与承租人（含分租户）自行协商终止租赁关系，房屋权属人或单位负责处理承租人（含分租户）的退租、搬迁和房屋移交事宜，并自行承担由此产生的一切费用及相关责任。

八、其他补偿标准

1. 房屋搬迁费：4000 元/户（含搬进搬出两次）；
 2. 电话迁移费：400 元/户（含迁进迁出两次）；
 3. 有线电视补偿费：300 元/户（含迁进迁出两次）；
 4. 宽带网络迁移费：400 元/户（含迁进迁出两次）；
 5. 空调移装费：500 元/台，每户按 2 台计搬进搬出合计 2000 元/户；
 6. 燃气管道（天然气）补偿费：3500 元/户。
- 上述补偿费合计为含税人民币 10600 元/户。

九、装修标准

复建安置房（住宅）装修标准详见附件：复建安置房（住宅）装修标准。

十、物业、车位管理办法

复建区的物业、车位由广东省第二人民医院（广东省应急医院）统一管理，收费标准按市物价部门核定标准收费。

十一、争议处理办法及其他事项

被拆迁房屋涉及合建、转让、出租、承包、继承、析产等纠纷的，由房屋权属人与争议人自行协商或通过法律途径解决。

经与房屋权属人协商无法达成补偿安置协议的、经广东省第二人民医院（广东省应急医院）协调后仍无法签订补偿安置协议的、或者在签订补偿安置协议后，房屋权属人拒不履行补偿安置协议的，改造主体可依据法律法规的相关规定向人民法院提起诉讼解决。

本方案未尽事宜，可另行补充规定，最终解释权归广东省第二人民医院（广东省应急医院）所有。

附件：复建安置房（住宅）装修标准

一、室内装修

1. 层高

标准层不低于 2.8 米。

2. 地面

客厅、餐厅铺国产品牌抛光砖；

卧室铺国产品牌抛光砖或复合地板。

3. 内墙

厅、卧室扇灰，涂国产品牌乳胶漆；

厨房、卫生间贴国产品牌瓷片，顶部装国产品牌天花板。

4. 天花

厅、卧室涂国产品牌乳胶漆。

5. 门窗

户门为防火门或实心门，国产品牌。

室内门为国产品牌夹板门；

全屋窗户装国标铝合金门窗。

6. 卫生间

设有国产品牌坐厕和洗手台，配有国产品牌水龙头、淋浴花洒、梳妆镜、排气扇和镜前灯、天花吊顶。

7. 厨房

配设组合式地柜（含洗菜盆、水龙头），配抽油烟机、燃气灶，预留电冰箱、消毒柜、微波炉插座位、天花吊顶。

8. 工作阳台

设洗衣机驳位、预留热水器插座、管道。

9. 供电设施

设独立电表。厅、卧室、卫生间均装有标准灯饰或按标准设置吸顶灯及插座，卫生间顶部预留暖灯线位。客厅、主卧室、次卧室和书房设空调专用电源插座。按规范要求，全部电线暗线，住户用电负荷 6KW/户到 10KW/户。室内所有插座、开关采用国产品牌电器配置。

10. 供水设施

自来水管、热水器管道暗埋并设独立水表出户。

11. 煤气

预装煤气管道至厨房炉具及热水器位置。

12. 电话、电视、因特网线

客厅、主卧室、次卧室分别装设有有线电视接收插座和电话插座，每户书房设因特网宽带接入口。

13. 安防系统

每户配可视对讲系统及大堂防盗门。

14. 空调位预留分体式空调机位或家庭式中央空调位。

15. 阳台栏杆

砖砌体+铁艺栏杆。

二、公共装修

1. 外墙：贴小条砖。

2. 大堂：地面铺国产品牌地砖，天花涂国产品牌乳胶漆，墙面贴国产品牌瓷片到顶。

3. 电梯：安装国产品牌电梯。

4. 消防：按国家标准设置消防设施。

5. 保安系统：按照小区统一管理设置。