

广湛高铁湛江北站综合交通枢纽配套工程及一体化工程建设红线范围内 国有土地上房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）

根据市委、市政府的部署要求，为实施城市规划，全面推进广湛高铁湛江北站综合交通枢纽配套工程及一体化工程建设，现需征收湛江市霞山区机场路 24 号（旧机场宿舍）用于道路建设和市政公用设施建设。为规范房屋征收与补偿行为，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）等有关规定，结合实际情况，特制定本方案。

一、征收范围和面积

征收范围见征收范围红线图，用地面积约 232.77 亩，共 7 栋宿舍楼，其中属于个人权属的房屋建筑总面积约 3556.68 平方米，涉及户数 68 户。

二、房屋征收部门

湛江市霞山区住房和城乡建设局。

三、房屋征收实施单位

霞山区新兴街道办事处。

四、被征收人

上述路段征收范围被征收房屋所有权人。

五、被征收人的确认

（一）被征收房屋已登记的，按房屋权属证书或房屋登记簿记载的所有权人确认（房屋权属证书与房屋登记簿记载不一致的，原则上以登记簿记载为准）。

（二）有人民法院判决、裁定，或者仲裁机构裁决的，按人民法院生效判决、裁定，或者仲裁机构裁决的房屋所有权人确认。

（三）原房屋所有权人死亡，且公证部门出具过继承公证文书的，按公证部门出具的继承公证文书确认。

（四）其他产权人不明确的，由征收实施单位组织相关部门认定。

六、被征收房屋面积及用途认定

不动产登记部门（房地产管理部门）核发的不动产权证（含房地产权证、房屋所有权证）或其他权属证明记载的合法面积及使用功能；不动产权证（含房地产权证、房屋所有权证）或其他权属证明登记的使用功能不清晰或与国有土地使用权证登记功能有冲突时，以土地使用权证登记功能为准。对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

七、征收补偿方式

征收补偿实行货币补偿或房屋产权调换的方式，由被征收人自行选择。

八、征收补偿标准

被征收房屋价值的补偿，不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋价值（含房屋装饰装修价值），由具有相应资质的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。被征收房屋价值和用于产权调换房屋的价值，由同一家房地产价格评估机构以房屋征收决定公告之日为评估时点，采用相同的方法和标准评估确定。

1. 货币补偿

合法产权按证载套内建筑面积给予补偿，混合结构房屋补偿标准由具有相应资质的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。

货币补偿款的支付方式：按《房屋征收补偿安置协议》有关约定支付。

2. 房屋产权置换

（1）因本次征收属道路基础设施建设（公共利益）及市政公用设施建设的需要，不提供原地回迁，确实需要异地产权置换的，可以选择用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收人房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

（2）仅具有完全合法产权的房屋可选择房屋产权置换。

（3）置换房位于湛江市霞山区延安路1号的城发海港花园。

九、搬家（迁）补助费

（一）住宅、办公房屋搬家补助费

被征收人在征收期限内搬迁的，以户为单位发放一次性搬家补助费：房屋100m²以下（含100m²）的搬家补助费2000元；100m²以上的按20元/m²补助。

（二）被征收人在征收期限外搬迁或依法实施强制征收的，不发搬家（迁）补助费。

十、本方案中的未尽事宜，按有关法律、法规和规范性文件的规定执行。

十一、本方案随征收决定公告一同公布，自公布之日起生效。

附件：征收范围红线图

征收范围红线图



1:8,000