

湛江市霞山区人民政府

关于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决定的公告

湛霞府公〔2024〕3号

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，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第590号）规定，决定对湛江市霞山区机场路24号房屋（旧机场宿舍）进行征收。现将征收决定有关事项公告如下：

一、房屋征收范围：征收范围见征收范围红线图（详见附件），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：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、房屋征收实施时间：霞山区人民政府发布征收决定公告且由房地产价格评估机构出具评估报告之次日起30日内。

五、房屋征收补偿安置方案：详见附件。

六、被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的期限内完成搬迁。被征收人对本决定不服的，可以在本公告公布之日起60日内向湛江市人民政府依法申请行政复议，也可以在本公告公布之日起六个月内向人民法院依法提起行政诉讼。

特此公告。

附件：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



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

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

本项目征收房屋补偿有两种方式：货币补偿和产权调换。原则上以货币补偿方式为主，产权调换补偿方式为辅。被征收人根据自己的需求作出选择。货币补偿是指按照已确定的补偿标准，由征收主体以货币形式向被征收人支付房屋征收补偿款；产权调换是指被征收人以被征收房屋与征收主体提供的补偿（安置）房屋进行产权调换。

八、征收补偿标准

被征收房屋价值，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

货币补偿的金额，按被征收房屋的价值确定，并按证载套内面积给予补偿，被征收房屋价值不低于征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格，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。

2. 产权调换补偿

（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。确实需要产权置换的，可以选择安置房源为湛江市霞山区延安路1号海港花园，按套内面积1:1.1比例进行房屋产权置换。

（2）安置房按套内面积结算，若置换后安置房套内面积超出应得面积，按安置房评估价结算；若置换后安置房套内面积少于应得面积，按货币补偿标准结算。

（3）办理安置房产权证，超出应得面积部分所产生的契税，由房屋所有人负责，其他需缴交的相关费用，由征收实施单位负责。

（4）安置房为毛坯房，按500元/m²的标准给予装修补助，超出应得面积部分不予补偿。

（5）被征收人在签订产权调换补偿协议后到办理不动产权期间死亡的，由合法继承人负责依法办理继承权有关手续。

九、临时安置费

产权调换补偿过渡期临时安置费补助标准为房屋产权证书证载套内面积50m²（不含50m²）以下的每户每月补助1500元，50m²以上的每户每月补助1800元，补助期限为6个月。

十、征收拆迁安置补偿签约期限

霞山区人民政府发布征收决定公告且由房地产价格评估机构出具评估报告之次日起30日内，由房屋征收实施单位与被征收人签订《房屋征收补偿协议》。

十一、搬迁费用标准

（一）搬家费

被征收人在征收期限内搬迁的，每户一次性补助搬家费3000元。被征收人在征收期限外搬迁或依法实施强制征收的，不发搬家费。

(二) 相关设施、设备搬迁费用

燃气、宽带网络、水电等设施设备搬迁费每户一次性补偿 1000 元。

十二、搬迁限时奖励

选择货币补偿并积极配合政府征收工作的被征收人，在政府作出房屋征收决定公告且由房地产价格评估机构出具评估报告之次日起 10 日内签订《房屋征收补偿协议》的，一次性奖励 10 万元；在 11-20 日内签订《房屋征收补偿协议》的，一次性奖励 6 万元；在 21-30 日内签订《房屋征收补偿协议》的，一次性奖励 3 万元；超出 30 日的不予奖励。

选择产权调换的按签订补偿协议的先后时间确定选房顺序（同一天签订补偿协议的，采用抽签办法确定先后顺序）。

十三、征收补助

选择货币补偿的被征收人，每户一次性补助 2 万元。

十四、强制执行

在签约期限内未达成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由霞山区人民政府作出补偿决定，并在征收范围内予以公告。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

被征收人在法定期限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，且经协商后仍拒绝搬迁的，由征收人申请人民法院强制执行。

十五、义务教育阶段学位视情况分类安排，被征收人选择在霞山城发海港花园安置的，其子女入学凭《房屋征收补偿协议》按学区生源入学或者转学；选择继续在原户籍所在地就读的，按学区内生源安排学位。

十六、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。

十七、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

紫荆大道ZJK0+620-ZJK1+640征拆范围影像图



1:4,000