

湛江市坡头区人民政府

湛坡府〔2022〕131号

关于印发《湛江市坡头区南油片区（首期） “三旧”改造项目私人房屋征收安置 补偿方案》的通知

南调街道办事处、区直及驻区各有关单位，中国海洋石油南海西部有限公司、中海油能源发展股份有限公司：

《湛江市坡头区南油片区（首期）“三旧”改造项目私人房屋征收安置补偿方案》业经区政府同意，现印发给你们，请遵照执行。在执行过程中遇到的问题，请径向湛江市坡头区南油片区（首期）“三旧”改造项目领导小组办公室反映。

联系人：钟学瑾，联系电话：0759-3389916。

湛江市坡头区人民政府

2022年9月21日



湛江市坡头区南油片区（首期）“三旧”改造项目私人房屋征收安置补偿方案

为优化城市功能布局，促进城市高质量发展，改善人居环境，湛江市人民政府决定对坡头区中海油南海西部石油矿区（泛称南油片区）进行分期改造建设。因此，坡头区政府对南油片区（首期）“三旧”改造项目范围内国有土地上房屋实施征收。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《广东省住房和城乡建设厅关于实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉有关具体问题的通知》（粤建房〔2013〕26 号）、《湛江市人民政府关于印发湛江市城市更新（“三旧”改造）管理暂行办法的通知》（湛府规〔2021〕5 号），以及湛江市政府的决策，结合坡头区的实际，制定本方案。

一、征收主体

项目名称：湛江市坡头区南油片区（首期）“三旧”改造项目。征收主体：坡头区人民政府。

坡头区政府征收项目改造范围内的房屋，区政府成立南油片区（首期）“三旧”改造项目领导小组，负责征收房屋、拆迁安置补偿等具体工作。

二、项目改造概况

湛江市坡头区中海油南海西部石油矿区，主要为中国海油驻湛单位用地，总占地约 2595.37 亩。2018 年 11 月，市政府、

中国海洋石油南海西部石油管理局签署南油片区改造前期工作框架协议，正式启动项目改造前期工作。根据市政府的决策，项目以“政府主导、市场运作、企业配合”为基本原则，按照“依法依规、实事求是、统一规划、量力而行、分步实施”的工作思路推进改造建设。项目首期改造范围涉及 12 个地块，面积 534.4660 亩，其中私人住房 1229 套（户）、占地面积约 110.6487 亩。项目范围内土地使用权作为一个项目“带拆迁、带方案”出让，按法定程序委托湛江市公共资源交易中心挂牌选取项目改造主体（土地竞得人）。

三、征收房屋范围

私人住房 1229 套（户）建筑面积约 9.12 万 m²（以最终签订补偿协议的面积为准），集中在南油一区和二区。具体位置为南油一区北苑 1-5 栋、北苑旧 8-10 栋、东苑西区 30-43 栋，二区润泽阁 1-26 栋。征收范围内的房屋、附属物的具体界线，均以改造规划红线图确定的范围为准。规划红线图在征收范围的一区北苑、东苑西区和二区润泽阁张贴公布，相关单位或个人可以到湛江市坡头区南油片区（首期）“三旧”改造项目领导小组查询（地址：坡头区合作路南宾别墅区 19 栋；联系电话：3389916）。

四、征收房屋证件与面积的认定

确定征收房屋证件以房产管理部门核发的《房屋所有权证》或《不动产权证书》为准，证内所记载的建筑面积为套内面积，

不含公摊面积。如果已经合法取得房屋但尚未办理产权证的，原则上以房产测绘部门出具的实测套内面积为准，但经征收人、被征收人同意，允许参照同栋楼、同单元、同户型的套内面积予以认定。

对不能提供合法的报建手续，且属于历史遗留问题的建（构）筑物（如业主搭建的庭院）及青苗，参照《湛江市人民政府关于印发湛江市征收土地青苗及地上附着物补偿办法的通知》（湛府规〔2019〕16号）进行补偿。

五、私人房屋的补偿

（一）征收房屋补偿方式

本项目征收房屋补偿有三种方式：产权调换、货币补偿、产权调换与货币补偿相结合。原则上以产权调换补偿方式（即回迁安置）为主，其他补偿方式为辅。被征收人根据自己的需求作出选择。所谓产权调换，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；货币补偿是指对被征收的房屋通过市场评估确定补偿价格，征收主体以货币形式向被征收人支付房屋征收补偿款。

（二）征收房屋面积计算方法

征收房屋面积和补偿房屋面积均按房屋套内面积计算。

（三）征收房屋补偿标准

1. 产权调换补偿

（1）产权调换补偿标准按套内面积 1:1.1 比例实行产权调换，公摊面积不计算在内（无偿分摊给业主）。

(2) 面积补差标准: 被征收人取得的补偿房屋套内面积超出按套内面积 1: 1.1 比例应得房屋套内面积的, 超出部分按照交付时该小区类似楼层、户型、同朝向的网上签约均价计算; 补偿房屋面积少于被征收房屋套内面积的, 按照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市场价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定, 改造主体予以补偿; 面积补差只计算套内面积, 其对应的公摊面积不计价。

(3) 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。

(4) 补偿房屋办理《不动产权证书》所有产生的房屋分户测量费、契税、印花税及工本费用, 由改造主体负责。但房屋维修基金或因继承、转让、置换等可能需要多交部分税费除外。

(5) “二八”产权房的处置方案

个人与公司(即中国海油)共有的“二八”产权房(即按照当时的国家房改房政策, 个人产权占比为 80%, 公司产权占比 20%)。公司产权部分允许业主按市场评估价优先购买; 如业主不愿购买, 改造主体按公司意愿将该部分房屋返还给公司或给予货币补偿。

2. 货币补偿

货币补偿的金额, 按被征收房屋的价值确定, 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市场价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

3. 房屋产权调换和货币补偿相结合

房屋产权调换和货币补偿相结合的补偿标准参照产权调换和货币补偿标准。

六、补偿房屋的选址、装修及交付

（一）补偿房屋按照“就近安置”原则，一区的选址于 3 号地块、二区的选址于 5 号地块，结构类型为框架结构。如被征收人有两套以上（含两套）房屋，分别位于一区与二区，由被征收人申请，经征收人同意后，可以单选 3 号地块或 5 号地块回迁。

（二）产权调换的补偿房屋应符合以下标准：

1. 应当符合国家质量安全标准；
2. 按精装修标准交房，详见附件《精装交楼标准》。

（三）房屋交付、选定及证件办理

在政府交付建筑私人补偿房屋地块之日起 36 个月内交付补偿房屋。房屋满足交付条件后，由改造主体通知被征收人分批集中摇号选定补偿房屋，双方签订《征收房屋回迁协议》。在签订《征收房屋回迁协议》之日起 12 个月内完善不动产权登记手续。

七、征收拆迁安置补偿签约期限

坡头区政府发布征收决定公告之日起 60 日内，由征收主体、

被征收人和改造主体签订《补偿协议》。被征收人摇号选定补偿房屋之后，由房屋征收主体、被征收人和改造主体签订《征收房屋回迁协议》。

在签约期限后签订《补偿协议》的不给予搬迁奖励。

八、临时过渡安置方案

本项目采用“先建补偿房屋、后拆征收房屋”的安置原则，不需要过渡房安置。

九、搬家费、搬迁奖励及选房优惠条件

（一）搬家费

1. 搬家费每平方米 25 元，按证载套内面积计算。该搬家费包括被征收房屋内家具、电器、网络等所有物品的拆迁、搬运等费用。

2. 因改造主体原因造成 2 次及以上搬迁的，由改造主体按实际搬迁次数支付。

（二）限时搬迁奖励

1. 户搬迁奖励：被征收人积极配合政府的征收工作，在政府工作组入户征集意愿之日起 15 日内签订《补偿协议》的，一次性奖励 3000 元/户；在 16-60 日内签订《补偿协议》的，一次性奖励 2000 元/户。

2. 整体搬迁奖励：整栋楼房被征收人在 60 日的期限内签订《补偿协议》，并按协议约定期限搬迁交付房屋的，一次性奖励 1000 元/户。

（三）选房优惠条件

优惠条件为“三先三后”：先签协议先摇号先选房，后签协议后摇号后选房。首期征收房屋 1229 户，根据签订协议时间的先后分为八个批次摇号，按照号码顺序选房。

十、款项支付期限与方式

（一）选择货币补偿的被征收人：在签订《补偿协议》、腾空房屋、上交钥匙并经改造主体确认后，结算房屋货币补偿费、补助费、奖励金。在被征收人腾空、移交房屋并经改造主体确认之日起 60 日内一次性支付。

（二）选择产权调换的被征收人：在签订《补偿协议》、腾空房屋、上交钥匙并经改造主体确认之日起 60 日内，一次性领取房屋补偿费、搬迁补助费、奖励金；补偿房屋交付时，根据所选户型的面积与应补偿的面积，结清差额部分的房屋补偿费。

（三）搬家费用于被征收人腾空、移交房屋并经改造主体确认之日起 60 日内，由改造主体一次性支付；限时搬迁奖励金的支付问题在《征收房屋回迁协议》条款中予以明确，并于被征收人腾空、移交房屋并经改造主体确认之日起 60 日内，由改造主体一次性支付。

（四）其他补偿：对于被征收人不能提供合法的报建手续，且属于历史遗留问题的建（构）筑物（如业主搭建的庭院）及青苗，参照《湛江市人民政府关于印发湛江市征收土地青苗及地上附着物补偿办法的通知》（湛府规〔2019〕16 号）进行货

币补偿的款项，在签订《征收房屋回迁协议》并确定改造主体之日起 60 个工作日内一次性支付。

以上款项支付期限需在《征收房屋回迁协议》条款中予以明确，由被征收人本人提供身份证在指定的银行开户，改造主体按协议约定将房屋补偿、补助费、奖励金等费用存入该账户。

十一、房屋征收后国有土地使用权的处理

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

十二、双方的权利与义务

（一）征收人的权利与义务

1. 对选择货币补偿的，征收主体监督改造主体按补偿协议约定，支付给被征收人相关的房屋补偿费、补助费、奖励金等费用。

2. 确保产权调换房屋符合国家相关质量安全标准。

3. 征收主体负责督促改造主体组织办理补偿房屋的产权证。

（二）被征收人的权利与义务

1. 被征收人有义务提供房屋相关合法手续，对手续不齐全房屋应配合征收实施单位进行确认，并在规定时间内签订《补偿协议》。

2. 在签订《补偿协议》和改造主体完成房屋补偿后，被征收人按协议约定将不动产权属证明移交给改造主体，并由改造主体统一办理注销手续；权属证明丢失的需登报声明作废，公告费由被征收人负责。

3. 须在收到改造主体交付房屋通知书之日起 30 日内自行搬离、腾空被征收房屋并将被征收房屋（包括青苗及其他附属设施）交付改造主体安排清理及拆除。房屋移交前被征收人应与有关单位结清水、电、燃气、物业管理等费用及办理报停手续，并维持原房屋结构完整，设施齐全。

4. 选择产权调换补偿或产权调换和货币补偿相结合的被征收人，应积极协助改造主体办理补偿房屋的不动产权证手续。

5. 被征收房屋存在租赁关系的，由租赁双方在征收回迁前自行解除租赁关系。如被征收房屋设置抵押登记的，由产权人自行解除抵押。如存在产权纠纷的，由当事人双方自行解决。房屋征收主体和改造主体均不承担房屋租赁、抵押及产权纠纷产生的任何法律责任。

6. 按协议约定获得征收房屋补偿、补助费、奖励金。

十三、补偿结果公布

征收人应依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内予以公布。

十四、强制执行

在签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由坡头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，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、其他事项

1. 参照本方案拟定《补偿协议》，本方案未尽事宜征收人和被征收人再协商，协商不成就按有关法律、法规和政策执行。

2. 自《关于南油片区改造升级项目范围的公告》（湛坡府通〔2019〕2号）公告之日起，抢建（构）筑物一律不给予补偿。

3. 本方案自公告之日起施行，由湛江市坡头区南油片区（首期）“三旧”改造项目领导小组负责解释。

附件：1. 南油片区（首期）“三旧”改造项目补偿房屋位置图

2. 精装交楼标准

公开方式：主动公开

湛江市坡头区人民政府办公室

2022年9月21日印发
