

湛江市坡头区人民政府文件

湛坡府〔2021〕322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、中海油南海西部公司、海油发展湛江地区服务中心：

《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，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

2021年12月30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

湛江市坡头区人民政府

2021年12月30日

目 录

一、征收主体.....	1
二、项目改造概况.....	1
三、征收房屋范围.....	2
四、征收房屋证件与面积的认定.....	2
五、私人房屋的补偿.....	3
（一）征收房屋补偿方式.....	3
（二）征收房屋面积计算方法.....	3
（三）征收房屋补偿标准.....	3
六、补偿房屋的选址、装修及交付.....	5
七、征收拆迁安置补偿签约期限.....	5
八、临时过渡安置方案.....	6
九、搬家费及搬迁奖励.....	6
（一）搬家费.....	6
（二）限时搬迁奖励.....	6
十、款项支付期限与方式.....	6
十一、房屋征收后国有土地使用权的处理.....	7
十二、双方的权利与义务.....	7
（一）征收人的权利与义务.....	7
（二）被征收人的权利与义务.....	8
十三、补偿结果公布.....	9
十四、强制执行.....	9
十五、其他事项.....	9

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。

湛江市政府委托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，承担征收房屋、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；公用、私用的土地使用权作为一个项目“带拆迁、带方案”出让，按法定程序通过公共交易平台挂牌选取项目合作（改造）主体。

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还没办理产权证的，

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被征收房屋套内面积的，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，按照上述计算标准和方法由改造主体予以补偿；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 6 号地块，结构类型为框架结构。

(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

在签订《补偿协议》及征收主体作出补偿决定的户数达到 95%后，并确定改造主体之日起 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。被征收人确定物业权属人之日起 12 个月内协助房屋权属人完成不动产权登记手续，领取不动产权证。改造主体向被征收人以不动产权证载的建筑面积按市场评估价开具购房发票。

七、征收拆迁安置补偿签约期限

坡头区政府工作组入房征集意愿之日起 60 日内，由征收主体、被征收人和申报主体签订《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《征收房屋补充协议》。

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、搬家费及搬迁奖励

（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。

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《征收房屋补充协议》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《征收房屋补充协议》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《征收房屋补充协议》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》和改造主体支付房屋补偿费后，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，由坡头区人民政府报请湛江市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、 其他事项

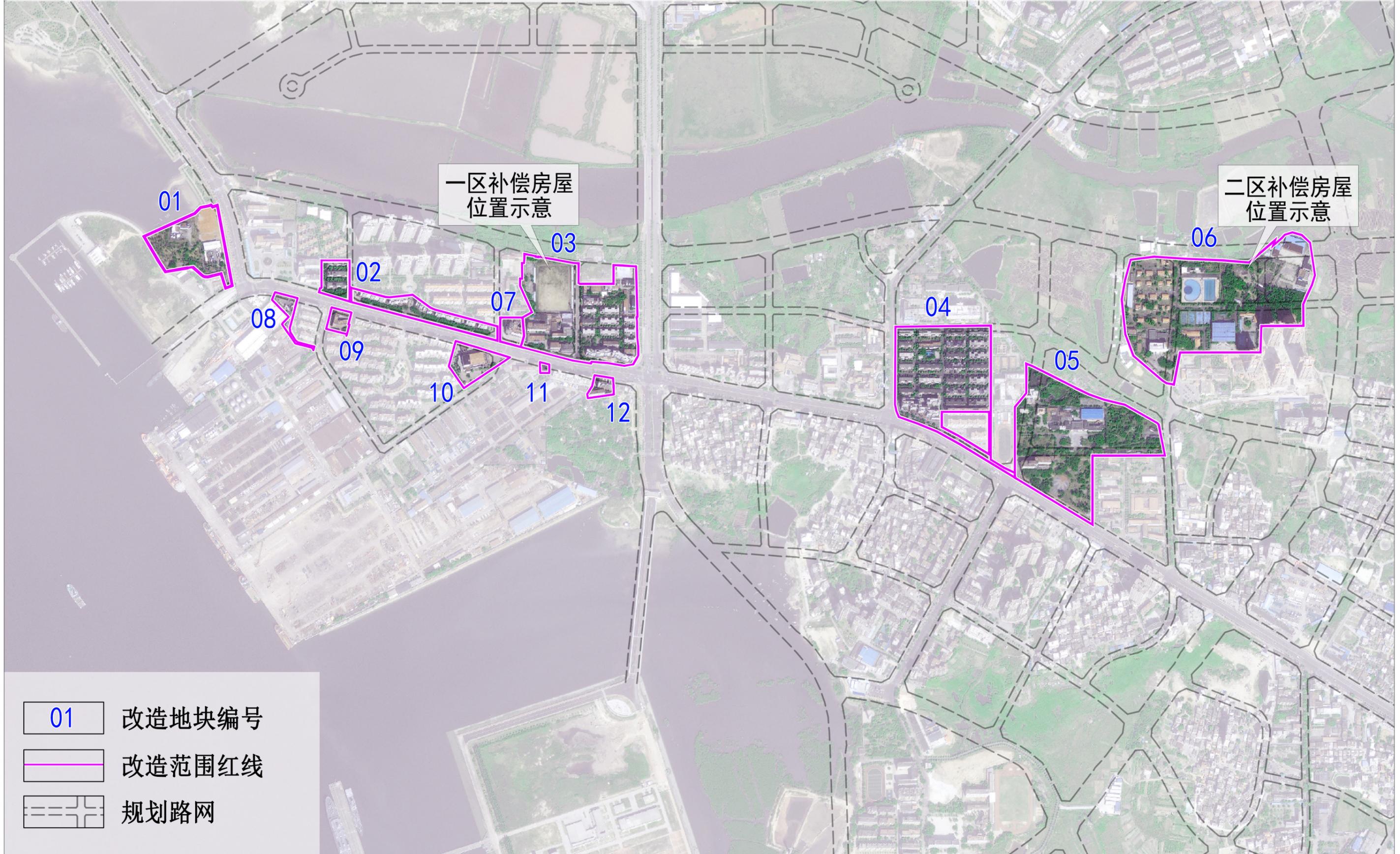
1. 参照本方案拟定《补偿协议》，本方案未尽事宜征收人和被征收人再协商，协商不成就按有关法律、法规和政策执行。

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

南油片区（首期）“三旧”改造项目补偿房屋位置图



精装交楼标准

本装修标准为回迁房屋的装修参考标准，最终以实际交付标准为准

目录

户内配置标准

公区配置标准

设计效果图

户内配置标准

装修配置一

户内精装修配置标准				
位置	配置		型号、规格	备注
玄关	天花	主面材	建筑楼板底刷乳胶漆	型号SG1201（国内品牌）
		照明	明装筒灯	型号CETM3102D-B（国内品牌）
	地面	主面材	瓷砖	型号GYD06072B（国内品牌）、规格600x600mm
		踢脚	PVC木脚线	PVC木塑（国内品牌）、60mm高（国内品牌）
客厅	天花	主面材	建筑楼板底刷乳胶漆	型号SG1201（国内品牌）
		照明	白炽灯泡底座	型号CEG45（国内品牌）
	地面	主面材	瓷砖	型号GYD06072B（国内品牌）、规格600x600mm
		踢脚	PVC木脚线	PVC木塑（国内品牌）、60mm高
餐厅	天花	主面材	建筑楼板底刷乳胶漆	型号SG1201（国内品牌）
		照明	白炽灯泡底座	型号CEG45（国内品牌）
	地面	主面材	瓷砖	型号GYD06072B（国内品牌）、规格600x600mm
		踢脚	PVC木脚线	PVC木塑（国内品牌）、60mm高
过道	天花	主面材	建筑楼板底刷乳胶漆	型号SG1201（国内品牌）
		照明	明装筒灯	型号CETM3102D-B（国内品牌）
	地面	主面材	瓷砖	型号GYD06072B（国内品牌）、规格600x600mm
		踢脚	PVC木脚线	PVC木塑（国内品牌）、60mm高
主卧室	天花	主面材	建筑楼板底刷乳胶漆	型号SG1201（国内品牌）
		照明	节能灯	型号CEX12-10（国内品牌）
	地面	主面材	瓷砖	型号GYD06072B（国内品牌）、规格600x600mm
		踢脚	PVC木脚线	PVC木塑（国内品牌）、60mm高
卧室	天花	主面材	建筑楼板底刷乳胶漆	型号SG1201（国内品牌）
		照明	节能灯	型号CEX12-10（国内品牌）
	地面	主面材	瓷砖	型号GYD06072B（国内品牌）、规格600x600mm
		踢脚	PVC木脚线	PVC木塑（国内品牌）、60mm高
	飘窗台	瓷砖	型号GYD06072B（国内品牌）、规格600x600mm	

户内配置标准

装修配置二

户内精装修配置标准				
位置	配置		型号、规格	备注
厨房	天花	主面材	铝扣板吊顶	型号白色哑光（国内品牌）、0.5mm厚300x300mm
		照明	LED灯盘	型号CEW10RA（国内品牌）
	地面	主面材	防滑砖	型号GFD63033B（国内品牌）、规格300x600mm
		主面材	内墙瓷片	型号ZC63012B（国内品牌）、规格300x600mm
卫生间	天花	主面材	铝扣板吊顶	型号白色哑光（国内品牌）、0.5mm厚300x300mm
		照明	LED灯盘	型号CEW10RA（国内品牌）
卫生间	地面	排气	顶排排气扇	型号CDN-LJHQ-01（国内品牌）
		主面材	防滑砖	型号GFD63033B（国内品牌）、规格300x600mm
		淋浴间	防滑砖	型号GFD63033B（国内品牌）、规格300x600mm
			淋浴间挡水石头	型号TR117（国内品牌）、规格20mm
	墙面	门套垫	按门槛石材质	型号TR117（国内品牌）、规格20mm
		主面材	内墙瓷片	型号ZC63012B（国内品牌）、规格300x600mm
		窗台	内墙瓷片	型号ZC63012B（国内品牌）、规格300x600mm
		主面材	建筑楼板底刷防水乳胶漆	型号SL1202（国内品牌）
阳台	天花	照明	吸顶灯	型号CEX12-10（国内品牌）
		主面材	建筑材料	建筑外立面材料（国内品牌）
	墙面	踢脚	瓷砖	型号GFD33035B（国内品牌）、规格300x300mm
		主面材	防滑砖	型号GFD33035B（国内品牌）、规格300x300mm
门槛	门槛	入户、卫生间门槛	人造石	型号TR117（国内品牌）、规格20mm
		卧室门槛	瓷砖	型号GYD62083B（国内品牌）、规格600x1200mm
配置项	户内门	厨房门	厨房PVC趟门(不到顶)	型号WC220390（国内品牌）
		卧室门	PVC房门(不到顶)	型号WC220390（国内品牌）
		卫生间门	PVC卫生间门(不到顶)	型号WC220390（国内品牌）
		门锁	PVC门	型号BLMV503311312SN-ET（国内品牌）
	入户门	门	钢制门	型号钢制热转印CP62095S（国内品牌）
		门锁	机械门锁	EZ-M1PC-ET（国内品牌）
	橱柜	地柜	三聚氰胺，石英石	型号莲花白（国内品牌）、14mm厚
	收纳系统	洗手台柜	三聚氰胺，一体洗手盆	一体盆（国内品牌）
		镜柜	镜子	5MM环保镜，背贴防爆膜（国内品牌）
	电器		燃气灶	型号JZT/Y-MQ7610-G（国内品牌）
	智能系统		可视对讲机	型号AJB-SZ11AD-8（国内品牌）
燃气		每户设独立燃气表，燃气只安装到手阀，手阀至燃气用具接口之间的燃气管需由业主报装通燃气时自行安装（由业主报装后开通）		

公区配置标准

公区精装修配置标准				
位置	配置		型号、规格	
首层前厅 (架空层)	天花	主面材	建筑楼板底刷防潮乳胶漆	型号 SL1202 (国内品牌)、白色
			铝条	型号香槟金 Y-3959 (国内品牌)、30x100mm
		照明	单头筒灯	型号CES801E-M (国内品牌)
	地面	主面材	抛光砖	参考园林砖
	墙面	主面材	原建筑材料	参考建筑材料
	部品		智能化门禁 (金属)	古铜色拉丝不锈钢、1.2mm厚
首层住户 大堂	天花	主面材	金属	古铜色拉丝不锈钢、1.2mm厚
			乳胶漆	型号 SL1202 (国内品牌)、白色
		照明	LED灯带	型号CEGB5050-50 60PCS (国内品牌)
			双头筒灯	型号CES802E-M (国内品牌)
		吊灯	由软装公司提供	
	地面	主面材	抛光砖	型号MH12049AS (国内品牌)、600x1200mm
		门槛	人造石	型号BSD2G402 (国内品牌)、20mm厚
	墙面	主面材	薄板瓷砖	型号CS18038AS (国内品牌)、900X1800mm
金属			古铜色拉丝不锈钢、1.2mm厚	
次面材		通体砖	型号MH12162AS (国内品牌)、600x1200mm	
	踢脚	金属	古铜色拉丝不锈钢、1.2mm厚	
首层电梯 厅	天花	主面材	金属	古铜色拉丝不锈钢、1.2mm厚
			乳胶漆	型号 SL1202 (国内品牌)、白色
		照明	双头筒灯	型号CES802E-M (国内品牌)
	地面	主面材	抛光砖	型号MH12049AS (国内品牌)、600x1200mm
		门槛	人造石	型号BSD2G402 (国内品牌)、20mm厚
	墙面	面材	通体砖	型号MH12162AS (国内品牌)、600x1200mm
踢脚		金属	古铜色拉丝不锈钢、1.2mm厚	
标准层电 梯厅	天花	主面材	乳胶漆	型号 SL1202 (国内品牌)、白色
		照明	LED筒灯	型号CEA13501D-XF (国内品牌)
			LED可调角度射灯	型号GET2207B (国内品牌)
	地面	主面材	抛光砖	型号CZ8490AS-2 (国内品牌)、800X800mm
		门槛	人造石	型号BSD2G402 (国内品牌)、20mm厚
	墙面	面材	瓷片	型号Z81443AS (国内品牌)、800X800mm
地下层电 梯厅	天花	主面材	铝条	型号 Y-3959香槟金 (国内品牌)、30x100mm
		照明	LED筒灯	型号CEA13501D-XF (国内品牌)
			LED光带支架	型号CEB0712B-B (国内品牌)
	地面	主面材	抛光砖	型号CZ8490AS-2 (国内品牌)、800X800mm
		门槛	人造石	型号BSD2G402 (国内品牌)、20mm厚
	墙面	面材	通体砖	型号Z81443AS (国内品牌)、800X800mm
		金属	型号 Y-3959香槟金 (国内品牌)、30x100mm	
电梯轿厢	成品轿厢			

设计效果图

玄关效果图

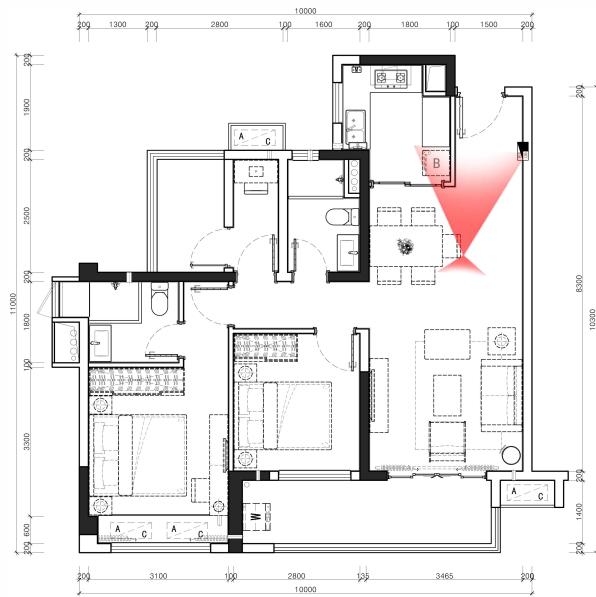
客餐厅效果图

过道效果图

卧室效果图

厨房效果图

卫生间效果图



玄关



户内设计 效果图

玄关效果图

客餐厅效果图

过道效果图

卧室效果图

厨房效果图

卫生间效果图



客餐厅



户内设计 效果图

玄关效果图

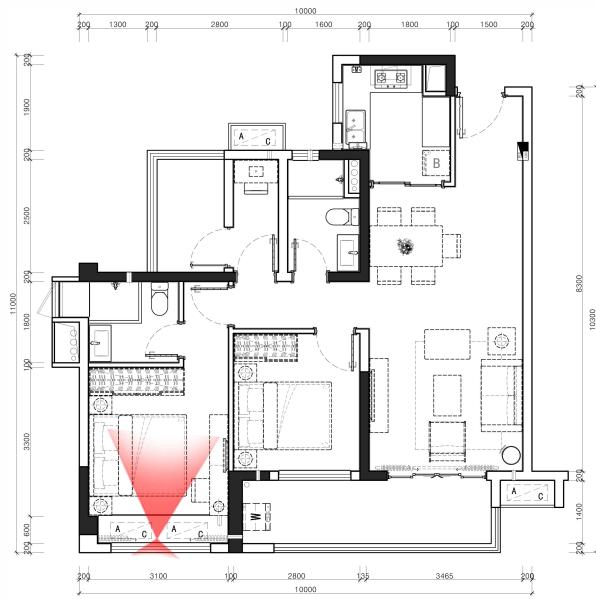
客餐厅效果图

过道效果图

卧室效果图

厨房效果图

卫生间效果图



卧室效果图



户内设计 效果图

玄关效果图

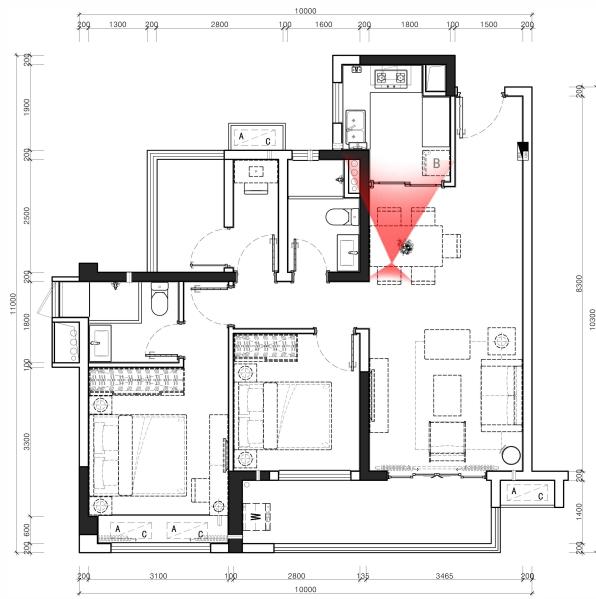
客餐厅效果图

过道效果图

卧室效果图

厨房效果图

卫生间效果图



厨房



户内设计 效果图

玄关效果图

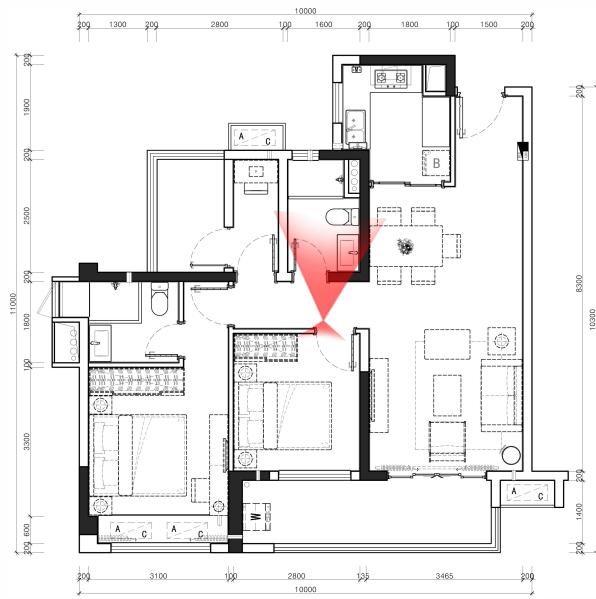
客餐厅效果图

过道效果图

卧室效果图

厨房效果图

卫生间效果图



客卫生间



户内设计 效果图

玄关效果图

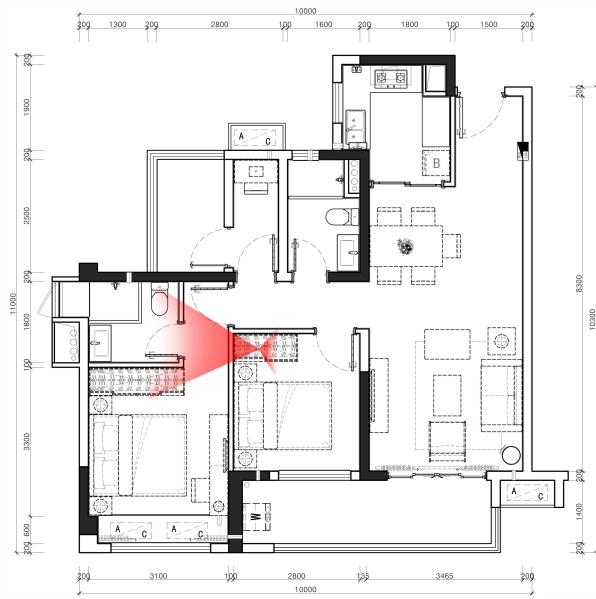
客餐厅效果图

过道效果图

卧室效果图

厨房效果图

卫生间效果图



主卫生间



公开方式：主动公开

湛江市坡头区人民政府办公室

2021年12月30日印发
