柳州市黄村村及周边片区城中村改造项目（黄村地块）集体土地上房屋征收补偿安置方案

柳北区房补〔2025〕3号

根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十七条和《广西壮族自治区土地管理条例》第三十二条规定，本机关组织自然资源、财政、农业农村、人力资源和社会保障等有关部门拟定了《柳州市黄村村及周边片区城中村改造项目（黄村地块）集体土地上房屋征收补偿安置方案》(柳北区房补〔2025〕3号)，方案内容如下：

**一、项目名称**

柳州市黄村村及周边片区城中村改造项目（黄村地块）

**二、规划用途**

柳州市黄村村及周边片区城中村改造项目（黄村地块）规划使用性质为二类城镇住宅、幼儿园、商业、环卫、防护绿地、公共交通场站、社会停车场、城镇村道路等其他公用设施用地。

**三、征收目的**

为了公共利益和实施城市规划的需要。

**四、征收范围**

柳州市黄村村及周边片区城中村改造项目（黄村地块）红线范围的土地（具体土地位置、四至范围详见《柳州市黄村村及周边片区城中村改造项目（黄村地块）征地红线三维影像示意图》）。

**五、征收依据**

（一）《中华人民共和国土地管理法》；

（二）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

（三）《广西壮族自治区土地管理条例》；

（四）《柳州市发展和改革委员会关于柳州市黄村村及周边片区城中村改造项目建议书的批复》（柳发改规划〔2024〕31号）；

（五）《柳州市自然资源和规划局关于柳州市黄村村及周边片区城中村改造项目（黄村地块）用地规划意见的函》（柳资源规划用地〔2024〕41号）；

**六、被征收房屋的确定**

**（一）按尊重历史原则确定村民住宅有证面积**

村民住宅持有下列证件之一或同时持有下列两种以上证件的，原则上以证件中记载最大建筑面积的证件登记（证载）的面积为有证面积。实际建筑面积小于证载面积的，以实际面积确定为有证房屋面积；实际建筑面积大于证载面积的，以证载面积确定为有证房屋面积。

有批准权的乡（镇）人民政府，县级以上人民政府及其土地、规划、建设职能部门审批或颁发的用地、建筑、房屋（所有权或不动产权证书）的证件或批文，包括《集体土地使用证》、《宅基地使用证》（土地证书或批文上标注有房屋层数的，按标注的层数计算房屋的建筑面积；未标注有房屋层数的，按一层计算房屋的建筑面积）、《建设工程规划许可证》、《建筑开工证》、《房屋所有权证》、《不动产权证书》，不包括临时用地或临时建筑的证件或批文。

上述证书仅登记或批文仅审批有第一层或第一、二层的，证载登记的面积确定为有证建筑面积；相对应的第二层或第三层建筑与第一层（含第二层）非抢搭抢建的，该建筑面积的80%视为有证建筑面积；第二、三层剩余20%的部分及其它建筑面积认定为无证建筑面积。

**（二）无证“唯一住宅”的认定及可安置面积的确定**

1.无证“唯一住宅”的认定。

按《关于在征地拆迁中对无证“唯一住宅”认定及补偿安置的指导意见》（柳资源规划规〔2021〕1号）的第二条、第三条、第四条的规定综合认定。

2.经认定为无证“唯一住宅”，且被征收的实际住宅房屋建筑面积达到或超过下列标准的，其每户住宅房屋的安置面积按以下标准确定。

（1）被征收户应安置人口数为1人的，其可安置的建筑面积为100㎡；

（2）被征收户应安置人口数为2人的，其可安置的建筑面积为150㎡；

（3）被征收户应安置人口数为3人的，其可安置的建筑面积为200㎡；

（4）被征收户应安置人口数为4人及以上的，其可安置的建筑面积按60㎡/人计算，但每户可安置总面积最大不超过450㎡。

3. 无证“唯一住宅”实际住房建筑面积小于人口应安置面积的，可按本方案第九条规定的“补偿安置标准”购买人口相应不足部分的安置房面积。

**（三）被征收房屋用途的确定**

1.有证的住宅用途和有证产权的铺面或营业用房用途：以《集体土地使用证》、《房屋所有权证》或《建设工程规划许可证》、《不动产权证书》等行政机关依法颁发的相关证书登记的房屋用途原则上确定为住宅用途，如上述证书中有部分标注为铺面或营业用房的，确定为铺面或营业用房用途。

2.有证住宅自改铺面用途或有证住宅自改营业用房用途：将有证住宅房屋按铺面或营业性用房使用，在项目征地（房屋征收）方案发布之日前，持有合法有效的营业执照且实际经营一年以上的，可确定为有证住宅自改铺面用途或有证住宅自改营业用房用途。

3.无证住宅铺面用途或无证住宅营业用房用途：将无证住宅房屋按铺面或营业性用房使用，在项目征地（房屋征收）方案发布之日前，持有合法有效的营业执照且实际经营一年以上的，可确定为无证住宅铺面用途或无证住宅营业用房用途。

4.上述各种房屋用途的建筑面积，由柳北区征地拆迁和房屋征收补偿服务中心（以下简称区征补中心）根据相关权属证书、查档记载等用途情况确定，或由区征补中心组织区市场监管局、区自然资源局、乡镇政府（街道办事处）和村委等相关部门现场共同认定签证，并经测绘部门实地测量予以确定。

**（四）住宅中无证房屋和非住宅类无证建筑的认定**

1.村民住宅中除有证住宅房屋（含视为有证住宅房屋）和无证“唯一住宅”的可安置面积房屋以外的房屋或其它建（构）筑物，认定为无证房屋或其它建（构）筑物。

2.集体经济组织非住宅房屋或其它建（构）筑物，除有证建筑和经认定视为有证建（构）筑物外，其余的认定为无证建（构）筑物。

**七、被征收人家庭户和应安置人口的认定标准**

在集体土地（或集体土地房屋）征收中，被征收人家庭户和应安置人口的认定标准，原则上以项目征地预公告发布日在公安户籍管理部门登记的家庭户和人口数为准，并结合以下几种情形予以确定。

（一）不在户籍簿上，具有下列情形的，可列入安置人口。

1.原有常住户口本上未达到转业安置条件的现役军人；

2.原有常住户口本上迁出的在读全日制大中专院校的学生；

3.原有常住户口本上迁出的服刑人员等；

4.在征地预公告发布后至项目征地（房屋征收）结束前，本集体经济组织成员的配偶及其子女，因结婚、出生落户正常迁入的；

5.其他可以列入安置人口的情形。

（二）在户籍簿上，具有下列情形的，不列入安置人口。

1.非家庭成员或非直系亲属户籍落在被征收房屋，但不属于集体经济组织正式成员的“挂靠户”人口；

2.在本项目实施前，已经享受过一次（集体土地房屋）征收补偿安置的被征收人员;

3.本集体经济组织成员的配偶，如已享受了房改房、经济适用房等福利房的一方；

4.其他不能列入安置人口的情形。

（三）在集体土地（或集体土地房屋）征收范围内，被征收人家庭户直系亲属达到结婚年龄或已经结婚等符合分户条件，但因没有房屋产权而没能分户的，经区征补中心组织区农业农村局、区自然资源局、乡镇政府（街道办事处）、村委等相关部门联合审核认为符合分户条件的，在征收补偿安置时可按符合分户条件处理。

（四）无房户可以按本方案第九条规定的“补偿安置标准”购买相应的安置房面积

**八、集体土地上房屋征收的补偿安置方式**

**（一）有证住宅、有证铺面和营业用房、无证“唯一住宅”的补偿安置方式**

集体土地上的有证住宅、有证铺面和营业用房、无证“唯一住宅”的补偿安置方式，实行产权置换、房票安置（仅限住宅，为产权置换的补充形式）、货币补偿三种安置方式，被征收人可以选择其中一种或多种方式相结合进行安置。

**（二）非住宅房屋和其他建（构）筑物的补偿安置方式**

1.除有证住宅、无证“唯一住宅”以外的其他房屋、建（构）筑物、住宅的装修及其他附属物，原则上实行货币补偿。村集体的办公用房（不含村集体办企业用房）可以选择货币补偿，也可选择置换或回建方式进行补偿安置。

2.超出可安置面积标准的无证住宅、其他房屋或建（构）筑物，原则实行货币补偿。

**九、集体土地上房屋征收的补偿安置标准**

**（一）住宅房屋置换标准**

住宅房屋置换是指征收人用住宅安置房与被征收人的有证住宅（含视为有证住宅）、无证“唯一住宅”可置换的面积按一定比例进行置换。

1.该项目产权置换安置地点

（1）本项目范围内新建安置房（具体总平图、户型、面积等以通过相关部门审批后公布）；本安置点一户只能选择一套安置房，其余需另外选择其他安置点的安置房或者选择房票进行安置；

（2）柳州市跃进路86号“嘉和馨苑”小区；

（3）房票安置的房源具体地点另行公布，详细情况见附件。

2.具体置换面积标准：

（1）有证住宅（含视为有证住宅）面积的置换，按被征收住宅有证建筑面积1：1.2置换安置房的建筑面积；或者当安置房的公摊面积大于20%时，被征收人可以选择按被征收的有证住宅（含视为有证住宅）建筑面积1:1置换安置房的套内面积。

（2）无证“唯一住宅”可安置面积的置换，按被征收的无证“唯一住宅”建筑面积1**:**1置换安置房的可安置建筑面积。

3.房屋置换中特殊情形的处理

（1）当被征收的有证住宅（含视为有证住宅）的建筑面积按1**:**1.2置换安置房后，小于按无证“唯一住宅”应安置人口对应的可安置面积标准时，被征收人可用无证住宅建筑面积1**:**1置换补足达到相应人口无证“唯一住宅”的可安置面积标准；没有可以置换的无证建筑面积的，可按600元/㎡的价格购买相应人口不足部分的安置房面积。

（2）被征收的无证“唯一住宅”房屋实际建筑面积小于其可安置面积标准的，按实际住宅房屋建筑面积置换后，可按600元/㎡的价格购买相应人口不足部分的安置房面积。

（3）符合分户建房条件，因各种客观原因未建有住宅房屋的无房户，可按应安置人口以600元/m²价格购买相应可安置面积标准的安置房。

（4）被征收人选择调换的安置房建筑面积大于（超出）可以调换的安置房建筑面积的，超出部分的建筑面积在10㎡（含）以内的，按该项目有证住宅货币补偿2800元/㎡购买；超出部分的建筑面积在10㎡（不含）以上的，按安置房的市场价购买。安置房的市场价格，由市住建部门按确定的选房时间节点评估确定。

（5）被征收人选择置换的安置房建筑面积小于可以置换的安置房建筑面积的，剩余可安置的建筑面积按2800元/㎡给予补偿，但用600元/㎡购买安置房可安置面积指标的除外。

**（二）有证产权铺面、营业用房置换标准**

按评估方式确定置换的标的物（如产权铺面、产权营业用房等物业）价值后，再与被征收的有证产权铺面、营业用房实行等价值置换。村（组）集体被征收的有证产权铺面、营业用房进行等值置换物业，置换前被征收的有证产权铺面、营业用房的占地面积计入本村“三产”用地指标。

**（三）房票安置标准**

本方案安置房房票房地产市场评估单价为6770元/㎡。房票面值＝安置房房地产市场评估单价×应安置面积（按照本方案核算）。

安置房房票管理、使用、有效时间等相关细则，按《柳州市人民政府办公室关于印发>柳州市征拆住宅房屋房票安置暂行办法>的通知》（柳政办〔2024〕56号）的相关规定执行。

**（四）货币补偿标准**

1.有证住宅（含视为有证住宅）、无证“唯一住宅”实有建筑面积置换的可安置面积部分的补偿标准。

砖混结构2800元/㎡，砖木结构2600元/㎡。

2.有证产权铺面补偿标准。

砖混结构5000元/㎡，砖木结构4800元/㎡。

3.有证产权营业用房补偿标准。

砖混结构4000元/㎡，砖木结构3800元/㎡。

4.有证住宅自改铺面补偿标准。

砖混结构4100元/㎡，砖木结构3900元/㎡。

如有证住宅自改铺面的建筑面积选择置换住宅安置面积或者房票安置的，自改铺面部分的面积按1300元/㎡给予补偿。

5.有证住宅自改营业用房补偿标准。

砖混结构3300元/㎡，砖木结构3100元/㎡。

如有证住宅自改营业用房的建筑面积置换住宅安置面积或者房票安置的，自改营业性用房部分的面积按500元/㎡补偿。

6.无证房屋铺面和营业用房补偿标准。

无证房屋铺面700元/㎡，无证营业用房400元/㎡。

7.村集体经济组织的厂房、仓库、办公、学校等生产、经营性或公益性用房补偿标准。

（1）有证砖混结构2800元/㎡、有证砖木结构2600元/㎡。

（2）无证砖混结构1000元/㎡、无证砖木结构700元/㎡。

（3）钢架厂房的补偿标准按本方案的“钢架结构房屋补偿标准”执行。

8.钢架结构房屋补偿标准。

顶棚为钢结构，四周有钢结构围板的，认定为钢架房；四周无围板的，认定为钢架棚。高度在2.2米以下的钢架房、钢架棚，按简易房屋80元/㎡的标准补偿。

（1）高度在2.20（含）—3.50米（不含3.50米）的，钢架房200元/㎡、钢架棚170元/㎡；

（2）高度在3.50（含）-6.00米以内（含6.00米）的，钢架房500元/㎡、钢架棚为400元/㎡；

（3）高度在6.00米-8.00米以内（含8.00米）的，钢架房700元/㎡、钢架棚为600元/㎡。

（4）高度在8.00米以上（不含8.00米）的，钢架房900元/㎡、钢架棚700元/㎡。

9.简易房屋补偿标准。

房屋高度在2.2米以下的简易房屋按80元/㎡的标准补偿。

10.除上述1-9项情形的补偿标准以外，其余的无证建筑部分，按砖混结构200元/㎡、砖木结构170元/㎡给予补偿。

**十、集体土地房屋征收的装修装饰补偿标准**

（一）集体土地房屋征收的装修装饰补偿标准，按照国有土地房屋征收通用的评估机构评估确定的片区房屋装修装饰补偿标准执行。

（二）对有特殊装修装饰或超过本方案确定的装修标准的房屋，经被征收人申请后可通过个案评估的方式，并由区征补中心组织相关单位审核认可后的评估结果给予补偿。

**十一、其它补偿费用**

**（一）房屋搬家费**

1.选择货币补偿安置的搬家费

（1）按被征收有证房屋建筑面积12元/㎡的标准一次性计发搬家费；

（2）被征收的无证“唯一住宅”建筑面积，若大于可安置面积标准的，按可安置建筑面积12元/㎡的标准一次性计发搬家费；若小于可安置面积标准的，按实际被征收房屋建筑面积12元/㎡的标准一次性计发搬家费。

（3）上述（1）或者（2）计发所得的搬家费若达不到2000元/户的，按2000元/户一次性计发搬家费。

2.选择产权置换或房票安置的搬家费

（1）按有证房屋建筑面积12元/㎡的标准计发两次搬家费；

（2）被征收的无证“唯一住宅”建筑面积，若大于可安置面积标准的，按可安置建筑面积12元/㎡的标准计发两次搬家费；若小于可安置面积标准的，按实际被征收房屋建筑面积12元/㎡的标准计发两次搬家费。

（3）上述（1）或者（2）计发所得的搬家费若达不到2000元/户的，按2000元/户计发两次搬家费。

**（二）自行安置过渡费**

1.选择货币补偿安置的自行安置过渡费

（1）按被征收有证房屋建筑面积12元/㎡的标准计发3个月的自行安置过渡费；

（2）被征收的无证“唯一住宅”建筑面积，若大于可安置面积标准的，按可安置建筑面积12元/㎡的标准计发3个月的自行安置过渡费；若小于可安置面积标准的，按实际被征收房屋建筑面积12元/㎡的标准计发3个月的自行安置过渡费；

（3）上述（1）或者（2）计发所得的自行安置过渡费，若达不到700元/户·月的，按700元/户·月支付3个月的自行安置过渡费。

2.选择房票安置的自行安置过渡费

（1）房票安置的自行安置过渡费标准参照有证房屋和无证“唯一住宅”的标准12元/㎡计发。

（2）选择现房安置的，安置过渡费计发期限自领取房票之日起支付6个月（含3个月装修期）；选择期房安置的，安置过渡费计发期限自被征收人腾空交房和领取房票之日起至公告交房之日止再支付3个月（房屋装修期）。

3.选择产权置换的自行安置过渡费

（1）按被征收有证住宅建筑面积12元/㎡·月的标准计算。

（2）被征收的无证“唯一住宅”建筑面积，若大于可安置面积标准的，按可安置建筑面积12元/㎡的标准计算；若小于可安置面积标准的，按实际被征收房屋建筑面积12元/㎡的标准计算。

（3）上述（1）或者（2）计发所得的自行安置过渡费若达不到700元/户·月的，按700元/户·月支付。

（4）自行安置过渡费计发期限：自被征收人腾空交房之日起至所置换安置房公告交房之日止，再支付3个月（房屋装修期）。

**（三）停产停业补助费**

因征收非住宅房屋造成停产停业的，按被征收人实际营业面积货币补偿金额的4%给予补助。

**（四）物业费和房屋维修基金**

被征收人选择产权置换安置或房票安置的，所涉及的两年物业费和房屋维修基金，由项目业主承担。

**（五）**涉及其它附着物补偿按照《柳州市人民政府关于公布2023年柳州市市辖区青苗和地上附着物补偿标准的通知》（柳政规〔2023〕8号）的规定执行。

**（六）**被征收的高低压配电变压器等柳政规〔2023〕8号文规定以外的特殊标的物的迁移补偿，以通过评估会审后的结果给予补偿。

**十二、集体土地上房屋征收的奖励标准**

被征收人在规定的时间内办理完征收手续，并腾空交出房屋的，给予如下相应奖励；基于被征收人的原因导致逾期未办理完毕征收手续、未腾空交房的，取消奖励。

（一）按被拆迁房屋建筑面积（非抢搭抢建）给予200元/㎡的奖励；

（二）有证产权铺面和营业用房、有证住宅自改铺面和自改营业用房，按被征收的该用途的建筑面积给予500元/㎡奖励。

（三）村民个人的无证住宅自改为铺面或营业用房的，铺面和营业用房的建筑面积部分按200元/㎡给予奖励。

（四）村集体经济组织的厂房、仓库、学校、办公等生产、经营性用房或公益性用房，有证建筑面积按400元/㎡给予奖励，无证建筑面积按200元/㎡给予奖励。

（五）有证住宅、无证“唯一住宅”每户一次性奖励10000元。

**十三、凡是抢搭抢建和被依法处罚的建（构）筑物，以及抢种抢葬的地上附着物一律不予办理登记和补偿。**

**十四、本项目集体土地上房屋及附属物的征收补偿安置等工作，由柳北区征补中心具体负责。**

柳州市柳北区人民政府

2025年3月12日