

附件：

东城区立新旧锡边旧村旧厂合作改造土地征收和房屋 拆迁补偿安置办法

为推动东城区立新旧锡边旧村合作改造地块“三旧”改造工作，加强对该地块“三旧”改造中拆迁补偿工作的指导，现根据国家、省、市有关规定，结合该地块的实际情况，制定改造项目中涉及土地征收、房屋及有关设施拆迁补偿问题的办法。

一、补偿范围

该片区经市政府审批确定、纳入“三旧”改造范围的所有需征收土地和拆迁房屋及有关设施。具体范围根据该片区改造单元规划确定。

二、土地补偿

本案中，土地收回或征收一律实施货币补偿，不予土地置换。

（一）收回划拨国有土地使用权补偿

按收回国有土地使用权公告发布时执行的征地补偿的平均补偿综合价计补（含劳力安置），另加填土费补偿和收回国有土地使用权公告发布时划拨土地应缴的有关税费（不含新增建设用地有偿使用费或土地出让金）的总额计算补偿金额。

（二）集体建设用地使用权的土地补偿

该地块改造范围内全部为集体建设用地，属立新股份经济联社集体所有，自1987年前由立新股份经济联社集体使用。根据东莞市“三旧”改造实施细则（试行），东莞市东城区立新股份经济联社使用本集体经济组织所有的集体建设用地改变为国有后与第三方合作改造，不需作土地补偿。

三、建（构）筑物补偿

本地块与相邻地块（东城区立新旧锡边旧村集体自改地块，下简称集体自改地块）的建（构）筑物补偿由本地块的合作改造开发商统一负责补偿。具体如下：铺位和私人住宅除实行货币补偿外，另需实行房屋产权置换。厂房只实行物业置换，置换成约 5.6 万 m²（含 6000 m²地下室）的综合楼。被拆迁房屋面积以房地产权证载明的建筑面积计算。

1、货币补偿

经有关方面协商，由本地块的开发商支付 11800 万元作为本地块与集体自改地块范围内的铺位、旧村住宅及其它建筑物的拆迁补偿款。村集体保证拆迁补偿款完全能够满足全体村民的拆迁补偿，不足部分由村集体承担。

2、房屋产权置换

（1）本案中的房屋回迁安置，采用安置房置换形式，集体协调在集体自改地块范围内由本地块的开发商负责建设约 3.75 万 m²的回迁安置房（按建筑面积计算），用于本地块与集体自改地块中被拆迁人的回迁安置。回迁安置房开发完成后归村集体所有。

（2）为保障居民的福利分红和集体的日常支出，集体协调由本地块的开发商在集体自改地块范围内负责建设约 5.6 万 m²（含 6000 m²地下室）的综合楼，作为拆除本地块和集体自改地块范围内旧厂房的补偿。另外，还需在本地块和集体自改地块范围内共建设约 0.75 万 m²的铺位。上述物业开发完成后归村集体所有。

3、最终拆迁补偿以双方签订的协议为准。

四、附则

（一）拆迁非住宅房屋，造成被拆迁人或者房屋承租人停产、停业的，拆迁人应当支付搬迁补偿费。

（二）土地使用权人、被拆迁人在签订补偿协议书的同时，应交出土地使用证、房屋所有权证，由有关部门注销，办理抵押的当事人应负责解除抵

押手续。

(三) 安置房屋的房产权证办理，相关费用按市现行有关规定执行。

(四) 拆迁设有抵押权或者被查封的房屋，按照国家有关的法律执行。

(五) 本办法仅适用于东城区立新旧锡边旧村地块“三旧”改造中的房屋拆迁补偿。

东莞市巨基房地产开发
有限公司



东莞市东城区立新旧锡
边股份经济合作社

二〇一四年七月三日

