南宁市青秀区人民政府

长堰村五组城中村改造项目（长堰村五组片区）国有土地上房屋征收补偿安置方案

根据城市建设规划需要，为改善城市居民的居住环境，需对长堰村五组城中村改造项目（长堰村五组片区）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）、《南宁市人民政府关于印发南宁市国有土地上房屋征收与补偿办法的通知》（南府规〔2020〕34号）、《南宁市人民政府关于印发南宁市国有土地上房屋征收补偿安置实施细则的通知》（南府规〔2020〕35 号）及《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）、《关于公布2014年南宁市各类房屋建筑物建安造价及其他价格的通知》（南房〔2015〕968号）等有关规定，并结合本项目实际情况，制定本方案。

一、项目概况

长堰村五组城中村改造项目（长堰村五组片区）位于长堰路，土地级别属住宅二级、商业三级。

经初步调查，该项目需征收房屋总面积 29459.98m^2，其中有住宅 4608.98m^2，非住宅 24851.00m^2（最终以实际测绘面积为准），涉及房屋被征收户 14 户，单位 3 个（最终以每户户籍人数信息为准）。

二、房屋征收范围

长堰路190号、长堰路190-6号、长堰路190-11号、长堰路190-12号、长堰路192号、长堰路194号、长堰路196号、长堰路198号、长堰路198-1号、长堰路200号、长堰路202号、长堰路204-1号、长堰路206号、长堰路208号、长堰路210号、长堰路212号、长堰路214号、长堰路216号、长堰路220号、长堰路220-27号、长堰路六里一号、茅桥路20号、茅桥路20-1号。

上述房屋征收范围内的门牌以及所列门牌内房屋、附属物的具体界线，均以蓝线图确定的范围为准。蓝线图自公告之日起在项目实施地点张贴公布（张贴地点：长堰路191号、长堰路190号、长堰路198号、长堰路208号、长堰路214号、长堰路220号、长堰路六里一号、茅桥路20号），相关单位或个人可以到南宁市青秀区房屋征收补偿和征地拆迁中心查询。（地址：南宁市青秀区长堰路四里盛天果岭西南侧约40米长堰片区棚户区改造及市政建设项目征拆指挥部，联系方式：0771-3108965）

三、房屋征收部门

房屋征收部门：南宁市青秀区住房和城乡建设局

征收实施单位：南宁市青秀区房屋征收补偿和征地拆迁中心

四、评估机构确定

（一）根据《关于印发＜国有土地上房屋征收评估办法＞的通知》（建房〔2011〕77号）和《南宁市人民政府办公厅关

于印发国有土地上房屋征收补偿工作规程的通知》（南府办〔2012〕120号），房地产价格评估机构的选取由被征收人协商选定，被征收人在15日内协商不成的，由征收实施单位组织被征收人投票选取或者采取摇号、抽签等随机方式确定。

（二）被征收人或者房屋征收部门对评估报告有疑问的，出具评估报告的房地产价格评估机构应当向其作出解释和说明。被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。

（三）房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核。复核后，改变评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

（四）被征收人或者房屋征收部门对原房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定，鉴定结果作为补偿依据。

五、评估与补偿

（一）被征收房屋的价值，由选定的房地产价格评估机构按照房屋征收政策有关法律、法规等有关规定进行评估，评估报告作为征收补偿依据。

（二）被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

被征收房屋的类似房地产，是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、品质、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。

（三）对手续不全、改变结构及用途的被征收房屋，由评估机构出具的分类评估报告按本方案第八、第九条定进行补偿。

（四）因公共利益需要征收房屋，房屋征收部门发布房屋征收预公告后，可按征收预公告发布的时间作为价值时点与被征收人协商签订房屋征收补偿协议。

（五）房屋征收部门、房屋征收实施单位与被征收人应当订立《房屋征收补偿安置协议》（以下简称协议）。协议生效后，按照协议的约定进行搬迁。

（六）房屋征收需进行资产评估的，按相关规定执行。房地产价格评估机构的选定工作，由房屋征收部门组织实施。

六、住宅房屋的补偿

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

（一）选择货币补偿

被征收房屋选择货币补偿的，按照被征收房屋评估价给予补偿。被征收房屋评估价由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估相关规定评估确定。被征收人应得补助及奖励分别按本方案第十一条、第十三条规定执行。

（二）选择产权调换补偿

1. 住宅房屋产权人选择产权调换的，房屋征收部门与被征收人计算、结清被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价。

产权调换房屋价值不得低于被征收房屋价值。

2. 征收住宅房屋，被征收人可选择货币补偿和产权调换相结合进行补偿，即将被征收住宅房屋区分为货币补偿面积和产权调换面积。用于产权调换部分的房屋建筑面积应不少于60平方米（或套内面积不少于50平方米）。被征收人应得补助及奖励分别按本方案第十一条、第十三条规定执行。

3. 产权调换房屋由城区人民政府提供给被征收人选择。城区人民政府提供的产权调换房源应为全产权房屋。用于产权调换的房屋面积，应最接近被征收房屋面积。

4. 因产权调换房屋产生的物业专项维修资金和超出面积部份（含公摊面积）的契税由被征收人承担。产权调换房屋交付使用后产生的物业、水、电等费用由被征收人按规定支付。

5. 被征收人选择产权调换房屋的面积、楼层、朝向、房号以签订补偿协议为准，原则上先签约和搬迁交房的，先选房；同时完成签约和搬迁的，以抽签、摇号等方式确定选房顺序。

6. 本项目改建地块内，产权调换房源地址为林里桥安置小区，具体房源面积、户型、楼层、位置等信息以青秀区安置办公布的为准，供被征收人选择。

七、非住宅房屋的补偿

征收非住宅房屋，原则上实行货币补偿。征收项目范围内规划有同类非住宅房屋建设的，被征收人可以选择产权调换。

产权调换按照建筑面积 1:1 的比例等面积调换，双方互不作价；超出应补偿面积的部分，以征收决定公告之日为价值时

点，房屋征收部门与被征收人计算、结清被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价。被征收人应得补助及奖励分别按本方案第十一条、第十三条规定执行。

八、征收手续不全房屋的，按以下规定补偿

（一）规划、土地、建设等均未取得批准手续的房屋，不予补偿。

（二）1984 年 1 月 5 日以前建成的直管公房、单位自管公房和私人自建房，取得规划、土地、建设批准手续之一的房屋，按认定建筑面积的 100%以该征收项目同类房屋分类评估单价给予货币补偿。

（三）1984 年 1 月 5 日至 2004 年 8 月 15 日前建成的直管公房、单位自管公房、房改房和四层以下（含第四层）的私人自建房，取得规划、土地、建设批准手续之一的房屋，按认定建筑面积的 85%以该征收项目同类房屋分类评估单价给予货币补偿。

（四）规划、土地、建设批准手续齐全，但未取得房屋所有权证或不动产权证的房屋，按认定建筑面积的 95%以该征收项目同类房屋分类评估单价给予货币补偿。

（五）2004 年 8 月 15 日后建设的手续不全、无房屋所有权证（不动产权证书）的房屋不予补偿。

（六）房屋建造年份和用途的确认：

按房屋征收实施单位或被征收人提供政府部门出具的土地、规划、建设手续或相关年份的地籍（形）图、路网图及航

拍图等确认。无法确定建造年份、结构和现状用途的，由房屋所处城区人民政府组织辖区内的住建、自然资源、街道办等部门确认。

（七）房屋面积的确认：

被征收房屋面积原则上以房屋不动产权属证书标注的面积为准；对未登记部分的面积，可根据征收实施单位和被征收人双方认可的丈量结果确认，也可根据征收实施单位或被征收人委托的具有资质的房产测绘单位出具的测绘成果确认。

测绘可以由征收实施单位或被征收人委托，实施测绘作业时，房屋征收双方当事人应在场，并在测绘前 3 日通知对方。被征收人应当配合测绘人员入户测绘作业。被征收人或其成年家属拒绝给予入户测绘的，测绘单位对拒绝入户测绘的情况进行说明，并由社区派员见证，其房屋面积由征收实施单位根据相关材料予以认定，作为估价依据。

（八）本条款涉及的手续不全房屋为住宅房屋时，可按上述确定的补偿比例进行产权调换并按规定获得相应奖励。

九、改变用途房屋的补偿

（一）2004 年 1 月 1 日前，改变用途且正在作为经营性用房使用的，被征收房屋可按不动产权属证书标注用途（或按第八条确认的规划用途）给予补偿，也可按以下标准给予货币补偿：

1. 将住宅房屋改变为商业铺面、旅馆、旅社、餐馆、酒店和办公用房，具有营业执照和税务登记证的，按对应或者相同用途房屋分类评估单价的 70%给予货币补偿；缺税务登记证的，

按对应或者相同用途房屋分类评估单价的60%给予货币补偿。

2. 将旅馆、旅社、餐馆、酒店和办公用房改变为商业铺面，具有营业执照和税务登记证的，按商业铺面分类评估单价的60%给予货币补偿；缺税务登记证的，按商业铺面分类评估单价的50%给予货币补偿。

3. 将仓储、厂房及其它用途房屋改变为商业铺面、旅馆、旅社、餐馆、酒店和办公用房，具有营业执照和税务登记证的，按对应或者相同用途房屋分类评估单价的50%给予货币补偿；缺税务登记证的，按对应或者相同用途房屋分类评估单价的 40%给 予货币补偿。

属于划拨土地的，补偿价格根据土地使用权人享有的划拨土地使用权权益依法评估确定。

按上述确定的比例给予货币补偿后，再按照相应用途房屋标准一次性支付12个月的停产停业补偿费。

（二）2004年1月1日后，将房屋改变为其它用途并且正在经营使用的，按对应或者相同用途房屋标准一次性支付 12 个月的停产停业补偿费。该房屋仍按不动产权属证书标注用途补偿。

改变房屋用途的时间，由被征收人提供市场管理（工商）、税务部门的有关资料及其它能证明其改变用途时间的资料确定。被征收人拒不提供相关资料造成改变房屋用途的时间无法确认的，改变房屋用途的时间视为2004年1月1日以后。

（三）已取得房屋不动产权属证书，经依法批准改变房屋结构，但未办理不动产权属证书变更登记的住宅房屋，按房屋批准变更后的结构给予补偿；

2004年1月1日前，未经批准自行改变房屋结构的，按原房屋结构给予补偿后，同时按房屋结构改变后的房屋分类评估单价与原房屋分类评估单价之间的差价的50%增加补偿。

2004年1月1日后，未经批准擅自改变房屋结构的，按照房屋不动产权属证书标注的房屋结构给予补偿。

（四）房屋征收部门应就前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停期限最长不得超过1年。

（五）在征收房屋期间，城区人民政府应当组织自然资源、住建、城市管理综合执法等部门依法对征收范围内规划、土地、建设报建批准手续不全的房屋，以及不动产登记簿记载事项不明确的建筑进行调查、认定和处理。房屋征收部门将调查认定结果告知被征收人。

对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，依法予以处理。

十、房屋装修的补偿

（一）住宅房屋

房地产价格评估机构工作人员进行入户实地查勘时，发现被征收房屋装修标准高于房屋分户评估结果设定的装修标准的，应对房屋装修进行评估。

（二）非住宅房屋

非住宅房屋特殊装修补偿费按被征收人与房屋生产、经营单位或个人协议的约定确定支付对象；没有约定的，双方协商确定；协商不成的，由房屋征收部门参照“谁出资、谁受益”

方式指导双方协商确定。

（三）被征收人认为其房屋实际装修标准高于分户估价报告设定的装修标准的，应在收到分户估价报告之日起10日内向房屋征收部门书面提出。房屋征收部门与被征收人应就高于分户估价报告设定的装修标准的补偿进行协商。协商不成，需要对被征收房屋装修进行估价的，被征收人应协助估价机构对房屋的装修部分进行实地查勘。估价机构应当根据实地查勘结果依法出具分户估价报告并作为征收补偿的依据。

被征收人拒绝估价人员入户实地查勘，或者被征收人拒绝在实地查勘记录上签字的，估价机构应当在估价报告中说明有关情况，原分户估价结果作为征收补偿的依据。

房屋征收部门或被征收人对房屋装修分户估价报告有异议的，应自收到估价报告之日起10日内向估价机构申请复核评估。对估价复核结果有异议的，应自收到复核结果之日起10日内向市房地产价格估价专家委员会申请鉴定，鉴定结果作为征收补偿的依据。

十一、签约奖励

被征收人可以按以下规定获得奖励，且奖励费用的支付方式应在征收补偿协议中明确：

（一）主动配合调查奖励：

房屋征收部门组织调查登记时，被征收人配合调查登记，并在政府作出房屋征收补偿决定前签订补偿协议，按协议约定期限交付房屋的，房屋征收部门按户给予一次性配合调查奖500元。

奖励以户为单位，被征收人持有私有房屋不动产权属证书

的，按每户房屋不动产权属证书计为一户；房屋不动产权属证书属共有人共有的，合并计算为一户，下同。

（二）按期签约搬迁奖励：

私有住宅房屋被征收人配合签约搬迁的，每户按以下方式给予一次性签约搬迁奖励：

1. 房屋征收部门通知签订房屋征收补偿协议之日起30日内签订征收补偿协议并按协议约定期限搬迁交付房屋的，奖励30000元。

2. 房屋征收部门通知签订房屋征收补偿协议之日起第31日至60日内签订征收补偿协议并按协议约定期限搬迁交付房屋的，奖励20000元。

3. 房屋征收部门通知签订房屋征收补偿协议之日起第61日至90日内（含90日）签订征收补偿协议并按协议约定期限搬迁交付房屋的，奖励10000元。

（三）楼栋签约搬迁奖励：

房屋征收部门通知签订征收补偿协议之日起90日内，被征收私有住宅所在楼栋全部签订征收补偿协议，并按协议约定交付房屋的，按以下规定给予楼栋签约搬迁奖励：

1. 整单元被征收户签订征收补偿协议，并按协议约定期限交付房屋的，每户（不含私人自建房）给予20000元的整体搬迁奖励。

2. 整栋被征收户签订征收补偿协议，并按协议约定期限交付房屋的，每户（含私人自建房）再给予10000元的整体搬迁奖励。

3. 整项目被征收户签订征收补偿协议，并按协议约定期限交付房屋的，每户（含私人自建房）在整单元、整栋奖励基础上，再给予5000元的项目整体搬迁奖励。

（四）公有住房签约搬迁奖励:

直管公房和单位自管公房承租人经公有住房产权人认定，并由征收实施单位组织在项目征收范围现场公示7日无异议后，给予产权人和承租人（按租赁凭证计）以下签约搬迁奖励:

1. 直管公房产权人不享受搬迁奖励，由直管公房承租人享受搬迁奖励10000元。

2. 单位自管公房产权人和房屋承租人对搬迁奖励的归属有约定的，从其约定。单位自管公房产权人在通知签订房屋征收补偿协议之日起60日内（含60日）签订征收补偿协议并按协议约定期限搬迁交付房屋的，单位自管公房产权人和房屋承租人各得5000元搬迁奖励，对自管公房单位（被征收人）的搬迁奖励总额不超过200000元。

（五）住宅房屋被征收人选择货币补偿，并放弃申购拆迁安置房和保障性住房安置的，可按以下规定给予奖励:

1. 房屋征收部门通知签订房屋征收补偿协议之日起30日内（含30日）签订征收补偿协议并按协议约定期限搬迁交付房屋的，其奖励标准为：以被征收房屋周边新建普通商品住房平均销售单价为基准，增加30%奖励后，扣减被征收房屋分户评估单价（或分类评估单价）。即：奖励总额=[被征收房屋周边新建普通商品住房平均销售单价×130%－分户评估单价（或分类评估单价）]×房屋建筑面积。

2. 房屋征收部门通知签订房屋征收补偿协议之日起第31日至60日内（含60日）签订征收补偿协议并按协议约定期限搬迁交付房屋的，其奖励标准为：以被征收房屋周边新建普通商品住房平均销售单价为基准，增加20%奖励后，扣减被征收房屋分户评估单价（或分类评估单价）。即：奖励总额＝[被征收房屋周边新建普通商品住房平均销售单价×120%－分户评估单价（或分类评估单价）]×房屋建筑面积。

3. 房屋征收部门通知签订房屋征收补偿协议之日起第61日至90日内（含90日）签订征收补偿协议并按协议约定期限搬迁交付房屋的，其奖励标准为：以被征收房屋周边新建普通商品住房平均销售单价为基准，增加10%奖励后，扣减被征收房屋分户评估单价（或分类评估单价）。即：奖励总额＝[被征收房屋周边新建普通商品住房平均销售单价×110%－分户评估单价（或分类评估单价）]×房屋建筑面积。

4. 在本条第1、2、3项基础上，私有住宅房屋被征收人按照房屋征收部门通知签订房屋征收补偿协议之日起90日内（含90日）签订征收补偿协议并按协议约定期限搬迁交付房屋的，房屋征收部门还一次性按住宅房屋临时安置补助费标准给予18个月的奖励。被征收房屋建筑面积不足60平方米的，按60平方米计算。

（六）住宅房屋被征收人按照房屋征收部门规定期限签订产权调换协议并按约定交付房屋的，奖励可选择建筑面积1:1.3调换方式签约。即：奖励面积＝被征收房屋建筑面积×30%。

被征收人也可选择套内面积1:1调换方式签约。选择套内

面积 1:1 调换的，产权调换房屋的套内面积超出被征收房屋套内面积 10 平方米以内（含 10 平方米）的部分以及相应公摊面积，按产权调换房源周边新建普通商品住房平均销售单价的25%结算差价；超出面积在 10 平方米以上的部分以及相应公摊面积，按产权调换房源周边新建普通商品住房平均销售单价结算差价。

适用本条规定签约时，产权调换住宅房屋与被征收住宅房屋存在土地级别差的，应按规定系数计算应补偿房屋面积。

（七）非住宅房屋选择货币补偿的，可按照下列条件给予奖励:

1. 房屋征收部门通知签订房屋征收补偿协议之日起 30 日内（含 30 日）签订补偿协议并按协议约定期限搬迁交付房屋的，按被征收房屋分户（分类）评估单价增加 5%给予奖励。即：奖励总额 = 被征收房屋分户(分类)评估单价 × 房屋建筑面积 × 5%。

2. 房屋征收部门通知签订房屋征收补偿协议之日起第31日至 60 日内（含 60 日）签订补偿协议并按协议约定期限搬迁交付房屋的，按被征收房屋分户（分类）评估单价增加 3%给予奖励。即：奖励总额 = 被征收房屋分户（分类）评估单价 × 房屋建筑面积 × 3%。

3. 房屋征收部门通知签订房屋征收补偿协议之日起第61日至 90 日内（含 90 日）签订补偿协议并按协议约定期限搬迁交付房屋的，按被征收房屋分户（分类）评估单价增加 1%给予奖励。即：奖励总额 = 被征收房屋分户（分类）评估单价 × 房屋建筑面积 × 1%。

十二、机器设备的搬迁、安装费用估价补偿

对因房屋征收而导致机器设备无法恢复使用的，按机器设备净值评估给予货币补偿；对可恢复使用的机器设备给予搬迁、拆卸和安装调试费用补偿。

机器设备的搬迁、拆卸和安装调试费用由房屋征收双方当事人协商确定；协商不成的，可以委托具有相应资质的评估机构评 估确定。

对可恢复使用的机器设备，评估机构原则上应当根据每台机 器设备的实际情况对搬迁、拆卸和安装调试费用逐项评估，一般 按照价值时点的市场价格评估；对无法恢复使用的机器设备按照 重新购置成本结合成新率评估。

十三、房屋搬迁费、房屋临时安置补助费和非住宅房屋停产停业补偿费标准

（一）房屋搬迁费（按土地级别、被征收实际面积）

1. 住宅房屋搬迁费按每平方米每次 23 元（按 2 次支付）。

2. 非住宅房屋搬迁费按每平方米每次23元或以实际搬迁的货物和设备拆装、调试及运输的市场价格费用标准计算（按 2 次支付）。

3. 因征收人原因造成 2 次以上搬迁的，由房屋征收部门按实际搬迁次数支付。

4. 住宅房屋搬迁误工费每户 1000 元/次（按 2 次支付）。

5. 电话、宽带迁移费 260 元/部或按通信部门规定的收费标准，有线电视安装费 340 元/户或按安装部门规定的收费标准。

6. 太阳能热水器迁移费按 1500 元或按征收时的安装标准补偿。

7. 自费安装的一户一表按 500 元/表补偿；三相电源按2000元/户（可按实际安装费或评估确定价格的标准支付）。

8. 空调迁移费：450 元/台。

9. 电（燃气）热水器、电视、吊扇、净水器、抽油烟机等拆装费：300 元/台（含拆、装）。

10. 房、地产权证（不动产登记证）补助费：700 元/证（房产证 300 元/户、土地证 400 元/户）。

（二）房屋临时安置补助费（按土地级别、征收房屋实际面积计算）

1. 住宅房屋临时安置补助费 26 元/平方米·月；办公房屋临时安置补助费 23 元/平方米·月；其他用房临时安置补助费 11 元/平方米·月。

2. 实行产权调换的，应向自行安排住处的被征收人支付临时安置补助费。

3. 周转过渡期限从被征收人签订补偿协议并移交房屋之日起计算，到产权调换房屋交付当月止。

在产权调换房屋交付时，房屋征收部门按周转过渡期（或延长过渡期）最末月交付日的上一月标准再支付给被征收人 6 个月的临时安置补助费。

（三）非住宅房屋停产停业补偿费标准（按土地级别、被征收实际面积）

征收商业铺面、旅馆、旅社、餐馆、办公、工业、酒店和其它非住宅房屋选择货币补偿，造成停产停业的，房屋征收部门一次性支付 12 个月的停产停业补偿费；选择产权调换，造成

停产停业的，从被征收房屋移交之日起至产权置换房屋交付之日止，由房屋征收部门向被征收人支付停产停业补偿费，或按房屋征收部门与被征收人签订的征收补偿协议约定的过渡期计算停产停业补偿费。

办公用房：三级地段每月每平方米27元，四级、五级地段每月每平方米23元（按土地级别计算）。

工业用房：三级地段每月每平方米16元，四级、五级地段每月每平方米15元（按土地级别计算）。

酒店（旅馆）：三级地段每月每平方米40元，四级、五级地段每月每平方米35元（按土地级别计算）。

铺面：以实际营业面积计算（不含营业配套用房），三级地段每月每平方米120元，四级、五级地段每月每平方米80元（按土地级别计算）。

餐馆：三级地段每月每平方米40元，四级、五级地段每月每平方米35元（按土地级别计算）。

其他用房：三级地段每月每平方米13元，四级地段每月每平方米12元，五级地段每月每平方米11元（按土地级别计算）。

（四）被征收房屋的生产、经营单位或个人不是被征收人，被征收人与被征收房屋的生产、经营单位或个人对停产停业补偿费归属有争议的，按被征收人与生产、经营单位或个人协议的约定确定支付对象；没有约定的，双方协商确定；协商不成的，由房屋征收部门参照“各得50%”原则指导双方协商确定。被征收人负责腾空被征收房屋。

（五）水、电、气以及附属设备搬迁补助费不足10000元

的，每户按 10000 元支付搬迁补助；超出 10000 元的，参照按本方案第十三条规定标准计算搬迁补助费。

十四、产权调换过渡期限及超期临时安置补助费的支付

被征收人数量不超过 100 户（含 100 户）的，房屋周转过渡期限一般不超过 42 个月；被征收人数量在 100—300 户（含 300 户）的，房屋周转过渡期限一般不超过 48 个月；被征收人数量超过 300 户的，房屋周转过渡期限一般不超过 56 个月 。

因房屋征收部门的责任延长过渡期限的，按下列标准发放临时安置补助费和停产停业补偿费：

征收住宅房屋的，对自行安排住处的被征收人，从逾期之日起至 6 个月内（含 6 个月）的，按规定标准的 1.5 倍支付临时安置补助费；逾期 6 个月以上 12 个月以内（含 12 个月）的，按规定标准的 2 倍支付临时安置补助费；逾期 12 个月以上（不含 12 个月）的，按规定标准的 3 倍支付临时安置补助费。

征收非住宅房屋的，从逾期之日起至 12 个月（含 12 个月）内的，仍按补偿协议约定标准支付停产停业补偿费；逾期 12 个月（不含 12 个月）以上的，按规定标准的 1.5 倍支付停产停业补偿费。

十五、构筑物及附属物的补偿

根据《关于公布 2014 年南宁市各类房屋建筑物建安造价及其他价格的通知》（南房〔2015〕968 号）规定，对构筑物及附属物给予以下补偿：

（一）围墙补偿

1. 煤渣墙每平方米按 67 元补偿。

2. 红砖、青砖墙（12 墙）每平方米按 90 元补偿。

3. 红砖、青砖墙（24 墙）每平方米按 150 元补偿。

4. 片石墙每立方米按 230 元补偿。

（二）地面的补偿

1. 混凝土地面 10cm 厚按每平米 37 元补偿。

2. 混凝土地面 10-20cm 厚按每平米 37-74 元补偿。

3. 混凝土地面 20-30cm 厚按每平米 74-110 元补偿。

4. 钢筋混凝土地面（含垫层）按每平米 117 元补偿。

（三）水池、水井、水塔、排水沟、花池、大门等其他附属物，可按实际情况给予补偿。

十六、被征收人子女入学

房屋征收补偿协议签订之日起 3 年内，被征收人的子女义务教育阶段需要入学、转学的，其具有本市城区户籍的适龄子女可自主选择在原被征收房屋、新购住房或实际居住地的义务教育阶段公办学校（含政府委托承担义务教育任务的民办学校）入学或转学，按地段内生源办理相关入学手续。

十七、房屋征收补偿费用的支付方式

征收双方签订补偿协议后，按协议约定支付征收补偿费。被征收人为个人的，由其本人提供身份证在指定的银行开户，将征收补偿费存入该账户，被征收人签收银行存折后到银行领取补偿费；被征收人为单位的，补偿费通过银行转账支付给被征收单位。

十八、不当行为不给予补偿

房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋、改变房屋用途和装修房屋及其附属物等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

十九、被征收人的权利与义务

（一）被征收人有义务提供房屋相关合法手续，对手续不全房屋应配合征收实施单位进行确认，并在规定时间内与征收人签订征收补偿协议。

（二）征收部门与被征收人签订协议并支付补偿费后，被征收人按协议约定将《房屋所有权证》、《土地使用权证》移交给征收实施单位，并由征收实施单位统一办理注销手续；权属证明丢失的需登报声明作废，公告费由被征收人负责。

（三）按协议约定双方办理房屋移交手续。房屋移交前被征收人应与有关单位结清水、电、燃气费用等报停手续，并维持原房屋结构完整，设施齐全，不得损坏和拆除门、窗、管网线及各类用表等设施。房屋移交后由征收实施单位安排拆除。

（四）按协议约定获得征收补偿、补助、奖励费。

二十、征收人的权利与义务

（一）对选择货币补偿的，征收实施单位按补偿协议约定，支付给被征收人相关的补偿、补助等费用。

（二）对选择产权调换方式的，征收实施单位按约定支付临时安置补助费用或过渡周转房。

（三）确保调换房屋符合国家相关质量安全标准。

（四）调换房屋的产权证明，由征收实施单位负责组织办理，被征收人应积极予以协助。

二十一、房屋征收部门与被征收人在房屋征收决定公告的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，由房屋征收部门报请青秀区人民政府作出补偿决定，补偿决定作出后3日内，房屋征收部门应在房屋征收范围内予以公布。

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。

二十二、超出本方案补偿事项

本方案未尽事宜，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）及《南宁市人民政府关于印发南宁市国有土地上房屋征收与补偿办法的通知》（南府规〔2020〕34号）、《南宁市人民政府关于印发南宁市国有土地上房屋征收补偿安置实施细则的通知》（南府规〔2020〕35号）等有关文件规定执行。

南宁市青秀区人民政府

2025年4月25日