

广西壮族自治区皮肤病防治研究所

关于广西皮肤病防治研究所危旧房改住房 改造实施方案及改造补偿安置协议公示

各位职工、住户：

为改善居住条件和环境，解决广大职工住房困难，根据《广西壮族自治区危旧房改住房改造暂行办法》（桂政发〔2009〕16号）及《广西壮族自治区危旧房改住房改造补充规定》（桂政办发〔2019〕22号）等文件精神，经研究决定，对南宁市陈西路3号单位职工宿舍楼的危旧房进行改造。自治区皮研所危旧房改住房领导小组审议通过了《广西皮肤病防治研究所危旧房改住房改造实施方案》，现向您们公示，公示期间：2020年1月3日-9日，如有异议，请以书面形式反馈至本所危旧房改造领导小组办公室，联系人及电话：廖桂珍 0771-2317363。

附件：1.广西皮肤病防治研究所危旧房改住房改造实施方案
2.改造补偿安置协议

广西皮肤病防治研究所危旧房改住房领导小组
(代章)
2020年1月3日

附件 1

广西皮肤病防治研究所 危旧房改住房改造实施方案

为改善居住条件和环境，解决广大职工住房困难，根据《广西壮族自治区危旧房改住房改造暂行办法》(桂政发〔2009〕16号)及《广西壮族自治区危旧房改住房改造补充规定》(桂政办发〔2019〕22号)等文件精神，参照《南宁市人民政府关于国有土地房屋征收奖励补助与补偿有关问题的通知》(南府规〔2016〕20号)文件补偿标准，经研究决定，对南宁市陈西路3号单位职工宿舍楼的危旧房进行改造。为了确保危旧房改住房改造项目顺利进行，特制定如下实施方案：

一、危旧房改住房改造的必要性

单位现有4栋住房，建成至今将近40年，有的已成危房；有的因建设年代及条件限制，建筑结构不合理，绿地少、环境差，配套设施缺损、无电梯、消防设施简易等；大部分住房户型面积较小、不适宜住户需求；拟改造的危旧房经检测不符合抗震设防要求。为消除安全隐患，优化人居环境，改善民生和住宅区面貌，根据国家、自治区政府相关政策规定，并从单位发展和职工住房需求实际出发，我所决定对院内危旧房改住房进行改造。

二、拟拆除改造的危旧房改住房

列入改造范围的共有4栋(7个单元)楼房，分别为3栋1、2、3单元，4栋1单元，5栋1、2单元，6栋1单元。计划作为一期改造完成。

三、改造方式

以限价住房方式进行危旧房改住房改造。

四、补偿安置

(一) 产权置换与货币补偿。

原则上实行住房产权置换。

1. 产权置换。

产权置换比例：个人产权住房建筑面积按 1: 1.3 比例置换还建住房面积。单位产权住房建筑面积按 1: 1 比例置换还建面积。未办理产权证的公摊面积和扩建面积须按有关政策规定补办手续后，方能计入住房建筑面积。

2. 货币补偿。

产权人放弃产权置换，可以实施货币补偿。

(1) 补偿金额。由具备相应资质的房地产评估公司根据原住房的区位、用途、建筑面积、成新、楼层等因素进行评估，按评估结果给予补偿。

(2) 已选择货币方式补偿的产权人不得再购买非还建住房。

3. 置换住房的建筑面积大于还建面积的，其超出部分按非还建住房价格执行。

4. 置换住房的建筑面积小于还建住房面积的，其差额部分按非还建住房价格给予货币补偿。项目竣工结算后 30 个工作日内结清。

(二) 房屋产权核实和认定。

1. 核实内容。

个人产权或单位产权，包括核实房屋所有权证、所有权人和共有人及面积等。

2. 面积认定。

(1) 每套房屋建筑面积由公摊面积、扩建面积(私自扩建除外)及《房屋所有权证》标明的面积组成。

(2) 未购买的公摊面积、未办证的扩建面积按有关政策规定补办手续后，公摊面积和扩建面积可计入置换的房改住房建筑面积，统一报广西壮族自治区直属单位住房制度改革委员会办公室（以下简称“区直房改办”）审批。

(3)《房屋所有权证》标明的面积由广西皮肤病防治研究所危旧房改住房改造办公室进行核对，公摊面积及扩建面积由区直房改办审核认定。

(三) 安置与补偿。

原房改住房产权人与单位签订《改造补偿安置协议》。实行住房产权置换需要临时安置的，在临时安置期限内，房改住房产权人自行安排住房的，支付临时安置补助费、搬迁补助费。补助标准参照《南宁市人民政府关于国有土地房屋征收奖励补助与补偿有关问题的通知》(南府规〔2016〕20号)文件补偿标准执行。具体如下：

1. 搬迁补助费标准。在住户搬迁完并办理移交手续后 15 个工作日内一次性发放。

(1) 住宅房屋搬迁费：按房屋建筑面积，每平方米 20 元；

(2) 误工费：每户 1000 元；

(3) 电话、宽带网迁移费：260 元或按电信部门规定的收费标准。

(4) 有线电视安装费：340 元或按广播电视台部门规定的收费标准。

(5) 三相电源安装费：按供电部门规定收费或按评估价格的标准。

(6) 空调迁移费：窗式、壁挂式 350 元/台，柜式 400 元/台；

(7) 太阳能热水器迁移费：1500 元或按拆除时的安装标准。

(8) 电（燃气）热水器、电视、吊扇等二次拆除费：200 元（含

拆、装);

(9) 房屋所有权证(不动产权证书)办证补助费:300元/证。

2.临时安置补助费。陈西路3号地段的土地级别为三级,补偿标准为每月每平方米22元。

(1)每月临时安置补助费=计入置换的房屋建筑总面积(房产证面积+公摊面积+补办手续后的扩建面积)。

(2)临时安置补助费计算时间:从下发搬迁通知后、搬迁腾空原房改住房并办理移交手续之日起,至通知领取新房钥匙之日后的90日止,逾期自负。

(3)临时安置补助费支付方式:办理移交手续后15个工作日内,提前发放半年临时安置补助费,后续的临时安置补助费每季度发放一次,直至新建住房交房日期后90日止(交房日期以单位通知为准)。未满90日入住的按实际结算。

五、建设计划

(一)建设规划。

根据南宁市规划局批准的规划设计条件,拟建设2栋18层住宅楼,分一期进行,总套数约144套,计容建筑面积约17208平方米,地下室(两层)建筑面积约5745平方米,机动车停车位164个。总建筑面积约22953平方米。以上建筑规划房屋套数、建筑面积及车位数量,最终以规划、设计等相关部门审定的方案为准。

(二)新建毛坯住房标准。

新建毛坯住房的建设标准参照南宁市现行商品住房的建设标准建设,交房标准包括:外开式入户防盗门、铝合金窗、PP-R给水管入户、户内PVC排水(污)管、电表后主线路入户、预留空调管孔、冷凝水排放专管、卫生间预留排水口、共用卫生间安装蹲便器、主

卧卫生间预留排污口、管道燃气到户、客厅及主卧预留电话、电视、网络接口、小区安防系统、小区给排水管、道路、园林绿化等。

六、新建住房及车位供应

(一) 还建住房共 88 套，向原房改住房产权人供应（违规多占房改住房产权人除外）。

(二) 非还建住房。

1. 非还建住房共约 56 套，首先向本所无房职工供应，若有剩余房源再向本所住房面积未达标职工供应，本所职工购房后有剩余住房的按照自治区有关文件规定执行。

2. 购买非还建住房的范围和条件。

按照《自治区直属单位住房制度改革委员会关于印发广西壮族自治区危旧房该住房改造项目审批和住房供应办法》(桂房改〔2009〕6 号) 和《自治区直属单位住房制度改革委员会关于区直单位危旧房改住房改造新建住房供应及有关问题的通知》(区直房委员会字〔2011〕16 号) 执行。按下列顺序供应：

(1) 建设单位的无房职工家庭，指未购买过房改住房（含未购买公有住房、经济适用住房和参加集资建房）、限价住房（含限价商品住房）且未参加过市场运作方式建设住房的职工家庭；

(2) 建设单位的住房面积不达标职工家庭，指购买过房改住房但住房建筑面积未达标到其（夫妻双方）现有级别、职称较高的一方应享受的住房控制面积标准（一般干部职工和科级干部 70 平方米，县、处级干部和中级职称者 90 平方米，厅级干部和高级职称者 120 平方米），且未参加过市场运作方式建设住房的职工家庭；

(3) 建设单位的无房职工家庭、住房面积未达标的职工家庭购房后有剩余住房的，由区直房改办按照下列顺序调剂：

- ①区直单位和中直驻邕单位的无房职工家庭;
- ②区直单位和中直驻邕单位的住房面积未达标职工家庭;
- ③区直单位和中直驻邕单位无住房的中低收入家庭。

（三）车位。

1. 车位分产权车位和非产权车位两种，产权车位分布在地下室，非产权车位是地下人防车位。属于产权车位的销售产权，属于非产权车位的销售使用权，使用权限参照国家有关规定执行。剩余车位建设单位享有优先购买权。
2. 车位的建设成本通过出售车位产权或使用权以及出售或出租配套用房所获得的收益进行冲抵。
3. 还建住户以自愿为原则购买一个机动车车位产权或车位使用权。非还建住户每户必须按产权车位→地下人防车位供应顺序选购一个机动车车位产权或车位使用权。

（四）不动产权证办理。

1. 单位协助统一办理原房改住房产权人还建住房的《不动产权证书》。
2. 原房改住房产权人需缴纳超出还建面积所产生的契税。
3. 无《土地使用权证》、《住房档案》的原房改住房产权人需缴纳办理相关证件的费用。
4. 还建住房的《不动产权证书》需要变更产权人、共有人姓名的，原房改住房产权人应将相关的证明材料办理完结后交由单位协助办理，所产生的费用由原房改住房产权人或还建住房产权人自理。

七、项目改造投资预算及资金来源

（一）总投资及资金来源。

1. 总投资通过对改造项目中拆迁补偿安置费、前期工程费、建安工程费、土地出让金、住房小区基础设施建设费、管理费、税金、利息、其他费用、项目利润等进行测算得出。

2. 非还建面积价格由以下款项组成：(1) 土地出让金；(2) 改造补偿安置费；(3) 勘察设计和前期工作费；(4) 建安工程费；(5) 小区基础设施建设费；(6) 管理费；(7) 利息；(8) 代建公司管理费和利润；(9) 税金；(10) 日照补偿费；(11) 其它应该纳入成本的费用。项目总成本及非还建面积、车位的价格由有资质的会计事务所进行审计并公示。

3. 项目改造报建费、建设保证金、临时安置费等由公开招标中标的代建单位垫支；项目开工后，建设资金向购房住户筹集解决。

(二) 非还建面积房款及车位款缴纳。

1. 非还建面积房款。

(1) 所有经我所初审符合条件的非还建购房户报名时，每户缴纳购房定金伍万元（人民币）。

(2) 所有经房改部门审定符合条件的非还建的购房户应在房改部门确定符合购买条件之日起 15 日内，再缴纳伍万元（人民币）(不符合购房条件的，则退还已交定金，不计利息；符合购房条件但自行要求退购的，不退还购房定金，定金冲抵建设成本)。

(3) 本项目搬迁完成后，双方择日组织所有购房户进行选房，签订认购合同，选房确定后 15 日内非还建的购房户每户应再缴纳壹拾万元人民币。

(4) 项目每栋房屋建设至地面正负零时，该栋房屋购房户分以下两种情况缴费：①非还建的购房户所缴纳的房款未达到所购面积预估总房款的 50% 的购房户，应缴纳房款至所购面积预估总房款的

50%；②属还建的购房户，如选房屋面积超出了相应还建的面积，则须缴纳非还建部分(即超出应还建的面积部分)的预估总房款的20%。

(5)所有购房户在缴纳完上述款项后，在每单栋房屋主体建设至6层7个工作日内，购房户按如下方式交房款：①不符合银行按揭或公积金贷款条件的及自愿全额付款的购房户，应交至所购面积预估总房款的70%；在主体建设至封顶后7个工作日内，应交至所购面积预估总房款的90%，在交钥匙前购房户应将剩余的房款交齐，如限期内不能按时缴纳房款的，则视为其自动放弃购房资格。②符合银行按揭或公积金贷款条件的且选择银行按揭或公积金贷款的购房户，按银行按揭或公积金贷款合同执行。(如购房户不按时间支付购房款，建设单位有权取消其购房资格)

2. 车位款。

(1)购房户选房的同时选停车位号，车位确定后10个工作日内，认购车位的每户缴纳第一次车位款捌万元人民币。

(2)项目建设至地面正负零时，认购车位的购房户缴纳90%的车位款。

(3)车位竣工验收交付使用7个工作日内，结清购买车位款。

3.非还建户缴纳购房定金后，则确认其申购非还建住房。未能通过购房资格审核的或购房资格审核通过但项目无房源供应的，退回购房定金(不计利息)；购房资格审核通过且项目有房源供应的但自动放弃购房的，购房定金不予退还。

4.在项目实施过程中，申购人如不按时足额交纳房款，除补齐剩余房款外，差额部分将另外按同期建设银行商业贷款利率缴纳滞纳金，逾期超过3个月的，将取消购房资格，已交房款不计利息退还，购房定金不予退还。

5. 项目竣工后，如不足额交纳房款，将不发放房门钥匙，逾期超过3个月的，将取消购房资格，已交房款不计利息退还，购房定金不予退还。

附件 2

广西壮族自治区皮肤病防治研究所
危旧房改住房改造项目

改造补偿安置协议

(自行安置)

(栋 单元 号房)

甲方(建设单位)名称: 广西壮族自治区皮肤病防治研究所

住所: _____

法定代表人: _____

联系电话: _____

乙方(住房产权人)姓名: _____

户籍所在地: _____

现居住地址: _____

身份证号码: _____

联系电话: _____

广西皮肤病防治研究所 危旧房改住房改造补偿安置协议

建设单位（甲方）：广西皮肤病防治研究所

住房产权人（乙方）：

为了集约利用原有住宅用地，改善本所职工居住条件和生活环境，甲方根据《广西壮族自治区危旧房改住房改造暂行办法》（桂政发〔2009〕16号）（以下简称《暂行办法》）、《广西壮族自治区危旧房改住房改造补充规定》（桂政办发〔2019〕22号）及《广西皮肤病防治研究所危旧房改住房改造实施方案》（桂皮研字〔2019〕 号）等文件规定，对乙方的房屋进行改造。现甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就房屋改造补偿安置达成以下协议：

第一条 房屋的位置

乙方的房屋位于南宁市陈西路3号广西皮肤病防治研究所住宅区内第_____栋_____单元_____号房，该栋房屋的总楼层数为_____层。

第二条 房屋现状

1. 原未购买的公摊面积，乙方应按原购房时的价格及政策计算缴纳原房改住房应分摊的公用建筑面积价款，并将价款上交广西区直房改办住房资金专户，公摊建筑面积计入乙方的住房建筑面积，公摊面积为_____平方米（最终以区直房改办确认为准）。

2. 在《暂行办法》施行前经单位同意乙方扩建的住房面积（私自扩建的除外），经区直房改办房屋评估事务所评估并办理购房手续，交清购房款，其扩建的住房面积一并计入乙方的房改住房建筑面积，乙方的扩建住房面积为_____平方米（最终以区直房改办确认为准）。

3. 乙方的房改住房建筑面积共_____平方米（其中房改住房产权证标明的面积_____平方米，公摊面积_____平方米，扩建住房面积_____平方米），《房屋所有权证》号：_____，房屋的产权性质：全产权□、部分产权□。（最终以区直房改办确认为准）。

第三条 置换方式及差价补偿方式

1. 乙方选择住房产权置换。经甲、乙双方协商，甲方按 1: 1.3 的比例给乙方进行产权置换，即按乙方的房改住房总建筑面积的 1.3 倍进行产权置换，置换后的住房建筑面积（应还建建筑面积）为平方米 × 1.3 倍 = _____ 平方米。

2. 乙方选择置换住房的建筑面积大于应还建面积的，其超出部分按经相关部门确认的非还建住房价格购买（差额面积 × 非还建住房面积单价）。乙方选择置换住房的建筑面积小于应还建住房面积的，其差额部分由甲方按经相关部门确认的非还建住房价格给予货币补偿（差额面积 × 非还建住房面积单价），项目竣工结算后 30 个工作日内甲方结清给乙方。

第四条 搬迁期限

乙方须在甲方通知搬迁截止日期前搬迁完毕，并将原房屋及附属物完整地交给甲方。

第五条 安置方式及搬迁补助费

搬迁安置由乙方自行安排，搬迁安置补助费用如下：

1. 每月临时安置补助费：_____元 / 平方米 × _____平方米（原房屋建筑面积）= _____元。

2. 搬迁补助费：_____元 / 户（含搬家费、电器拆装费、搬迁误工费等），在住户搬迁完并办理移交手续后 15 个工作日内一次性发放。

3. 以上第 2 项已含搬出及搬回费用，第 1 项的原房屋建筑面积按本协议第二条中第 3 项计取，最终面积以区直房改办确认为准，费用多还少补。

4. 临时安置补助费支付方式：办理移交手续后 15 个工作日内，提前发放半年临时安置补助费，后续的临时安置补助费每季度发放一次，直至新建住房交房日期后 90 日止（交房日期以单位通知为准）。未满 90 日入住的按实际结算。

第六条 过渡期限

过渡期限为乙方从原住房搬出并把住房交给单位之日（且在单位规定搬迁之后）起至新建住房交房日期后 90 个自然日为止。

第七条 选房方式

甲方置换给乙方的新建住房选房方式按最终单位下发的正式文件执行。

第八条 新建住房的交房标准

新建住房的交房标准为毛坯房，参照南宁市现行商品住房（初装修）的建设标准，包括：入户防盗门、铝合金窗、PP-R 给水管入户、户内 PVC 排水（污）管及排污口、电表后主线路入户、预留空调管孔及冷凝水排放专管、共用卫生间安装蹲便器、主卧卫生间预留排污口、管道燃气、客厅及主卧预留电话、电视、网络接口，小区安防系统、给排水管、道路、园林绿化等。

第九条 费用的承担

1. 单位协助统一办理原房改住房产权人还建住房的《不动产权证书》；
2. 原房改住房产权人需缴纳超出还建面积所产生的契税；
3. 无《土地使用权证》、《住房档案》的原房改住房产权人需缴纳办理相关证件的费用；

4. 还建住房的《不动产权证书》需要变更产权人、共有人姓名的，原房改住房产权人应将相关的证明材料办理完结后交由单位协助办理，所产生的费用由原房改住房产权人或还建住房产权人自理；

5. 所需要缴纳的相关费用（包括税费等）按交付新建住房时有关政策文件规定执行。

第十条 违约责任

1. 甲方保证在拆迁范围内最后一位产权户将原房屋完整交给甲方之日起 48 个自然月内，达到交房标准，并将新建住房置换给乙方（不可抗力因素影响工期则顺延）。逾期不能置换的，自逾期之日起，甲方支付给乙方两倍（即 44 元/月 · m²）的临时租房租金补助费。

2. 为确保甲方能顺利拆旧房并开工建设新房，本协议签订后（乙方应按甲方发出公告通知或书面通知要求，按期搬迁），若乙方未按期搬迁，逾期 60 个自然日（含）以内的，则每逾期 1 个自然日支付 1000 元（人民币）违约金给甲方，如违约金不足以补偿项目损失的，按项目实际损失计算违约金，经甲方书面通知后直接从安置补偿费中扣除；逾期超过 60 个自然日的，甲方有权搬空乙方房改住房并拆除。

第十一条 甲、乙双方一致同意如下通知与送达方式：

1. 甲方可通过项目微信公众号或单位网页发布公告的形式向乙方发出相关通知，乙方应定期登录项目公众号或单位网页查看甲方发布的与本所危旧房改住房改造项目相关的公告。

2. 特殊情况下，甲方将通过中国邮政国内特快专递（EMS）向乙方寄送通知（拒收或退回的仍视为已送达），或按乙方所留联系手机号码向乙方发送通知。

3. 若乙方在本协议所留联系方式发生变更的须书面通知甲方，否则由此造成的不利后果由乙方自负。

第十二条 争议处理

协议双方因履行本协议发生争议的，应当协商解决。如协商不成的，任何一方均有权向项目所在地人民法院起诉。

第十三条 本协议未尽事宜，按《暂行办法》相关规定及《广西皮肤病防治研究所危旧房改住房改造实施方案》执行。《暂行办法》等未做出规定的，由甲、乙双方另行协商后签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

第十四条 本协议自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

第十五条 本协议一式伍份，甲方肆份、乙方一份，具有同等法律效力。

以下无正文。

甲方：广西壮族自治区皮肤病防治研究所

乙方：

法定代表人：

年 月 日

年 月 日