

关南村房屋拆迁历史遗留问题包干补偿预算（二）

一、未签协议三户房屋预算方案

1、程志旭，房屋编号 B170，占地面积 80.20 m^2 ，建筑面积 311.34 m^2 。

补偿预算方案：

占地： $80.28 \text{ m}^2 \times 1920 \text{ 元/m}^2 = 154137.60 \text{ 元}$

建筑面积： $311.34 \text{ m}^2 \times 639 \text{ 元/m}^2 = 198946.20 \text{ 元}$

过渡费： $311.34 \text{ m}^2 \times 6 \text{ 元/m}^2 \times 12 \text{ 月} = 22416.50 \text{ 元}$

其他补偿：水电有线 2965 元、搬家费 600 元、井 990 元、营业执照 1.8 万元、装修费 5 万元。

合计：448046.30 元

还建房： $311.34 \text{ m}^2 \times 85\% = 260 \times 1212.29 \text{ 元/m}^2 = 315195.40 \text{ 元}$

余额：132850.30 元

2、彭永胜，无房屋编号（房屋位置较偏），占地 164.44 m^2 ，建筑面积 328.22 m^2 ，强拆：占地面积 145.18 m^2 ，建筑面积 600 m^2 。

补偿预算方案：

占地： $309.62 \text{ m}^2 \times 1920 \text{ 元/m}^2 = 594470.40 \text{ 元}$

建筑面积： $928.88 \text{ m}^2 \times 639 \text{ 元/m}^2 = 593554.30 \text{ 元}$

过渡费： $928.88 \text{ m}^2 \times 6 \text{ 元/m}^2 \times 12 \text{ 月} = 66879.40 \text{ 元}$

筒棚： $80.88 \text{ m}^2 \times 80 \text{ 元/m}^2 = 6470.40 \text{ 元}$

其他补偿：水电 $2965 \text{ 元} \times 2 = 5912 \text{ 元}$ 、搬家费 $600 \text{ 元} \times 2 = 1200 \text{ 元}$ 、井 $990 \times 2 = 1980 \text{ 元}$ 、装修费 10 万元。

合计：1370466.50 元

还建房: $928.88 \text{ m}^2 \times 85\% = 790 \times 1212.29 \text{ 元/m}^2 = 957707.10 \text{ 元}$

余额: 412757.40 元

- 3、刘崇喜, 房屋编号 C004, 占地面积 1490.68 m^2 , 建筑面积 1937.90 m^2 , 无房编号占地面积 195 m^2 , 建筑面积 390 m^2 。

补偿预算方案:

占地: $1685.68 \text{ m}^2 \times 1920 \text{ 元/m}^2 = 323505.60 \text{ 元}$

建筑面积: $2327.90 \text{ m}^2 \times 639 \text{ 元/m}^2 = 1487528.10 \text{ 元}$

过渡费: $2327.90 \text{ m}^2 \times 6 \text{ 元/m}^2 \times 12 \text{ 月} = 167608.80 \text{ 元}$

其他补偿: 水电 $2965 \text{ 元} \times 3 = 8868 \text{ 元}$ 、搬家费 $600 \text{ 元} \times 3 = 1800 \text{ 元}$ 、营业执照 3.6 万元、井 $990 \times 2 = 1980 \text{ 元}$ 、装修费 50 万元(包括地坪、护坡、围墙、道路等)。

合计: 5440290.50 元

还建房: $2327.90 \text{ m}^2 \times 85\% = 1980 \text{ m}^2 \times 1212.29 \text{ 元/m}^2 = 2400334.20 \text{ 元}$

余额: 3039956.30 元

以上三户共计补偿为: 7258803.30 元

还建房面积为 3030 m^2 , 扣除还建房款 $3030 \text{ m}^2 \times 1212.29 \text{ 元/m}^2 = 3673238.70 \text{ 元}$, 扣除房款后的补偿款: 3585564.60 元。

二、企业和小队公房的预算方案

- 1、小队公房: 房屋编号 D046、D050, 建筑面积 329.21 m^2 (其中有 134.04 m^2 修测图为棚房, 实际为砖木结构)

建筑面积: $329.21 \text{ m}^2 \times 680 \text{ 元/m}^2 \times 0.9 \times 150\% = 302214.80 \text{ 元}$

过渡费: $329.21 \text{ m}^2 \times 6 \text{ 元/m}^2 \times 2 \text{ 月} = 3950.50 \text{ 元}$

其他补偿：水电 2965 元、井 990 元。

合计：310111.30 元

2、钱李湾预制厂（小队企业）。房屋编号 C007，简易房屋 28.73 m²，水泥混凝土场地 12200 m²，由天马评估公司于 2011 年 10 月评估初评（不含转场费、停产停业职工补偿费、场坪费），合计 74.66 万元。另有一座变压器在拆迁中被毁，该厂要求补偿 200 万元。

建议在 130 万元左右补偿。

3、钱李湾关南水泥制品厂，房屋编号 C005，简易房 10.99 m²，无修测图面积 210 m²，水泥混凝土场地 8550 m²。

初评由天马评估公司于 2011 年 10 月评估（不含转场费、停产停业职工补偿费、场坪费），合计 61.28 万元，另有一座变压器在拆迁中被毁，该厂要求补偿 200 万元。

建议在 120 万元左右补偿。

4、新农预制厂，房屋编号 D004，建筑面积 381.46 m²附着物为地坪、围墙、水泥道路、场坪等。

初评由天马评估公司于 2012 年 5 月评估，初评补偿 110.82 万元（含停工停业、职工补偿、临时安置、场地回填、附着物等）。

该厂要求补偿 180 万元。

建议在 135 万元左右补偿。

以上四家企业货币补偿总金额建议在 416 万元。

三、关南村村集体遗留问题

共有三处场坪费用共计 500 万元。

第一处场坪在高新大道与光谷一路交汇处东北角，场坪费用为 198.43 万元，有工程结算审核表。

第二处场坪在流芳火车站东角，原关南村废品收购大市场，场坪费用为 236.75 万元，有工程结算审核表。

第三处场坪位于关南停车场，现在关南村第四期还建房所在地，场坪费用 66 万元，有工程结算审核表。

四、协调费、机械拆迁等费用 50 万元。

五、将原关南社区二期剩下户型 160 m²，共计 15 套房屋按成本价格给予关南村村委会用于解决关南村遗留问题。遗留问题有：熊立成拆迁问题，彭永胜历史遗留拆迁问题，钱有进遗留拆迁问题，池请元预制厂拆迁问题，十三户在 09 年拆迁中怀有小孩未给指标房的问题。因关南社区二期的房型和房屋建筑结构不好，从 2006 年以来一直没有人愿意要这种房型。

$$160 \text{ m}^2 \times 15 = 2400 \text{ m}^2, 2400 \times 1212.29 \text{ 元/m}^2 = 2909496.00 \text{ 元}$$

以上一至五项补偿共计 16918803.30 元，扣除还建房款 $3030 \text{ m}^2 \times 1212.29 \text{ 元/m}^2 = 3673238.70 \text{ 元}$ ，扣除历史遗留问题指标房 $2400 \times 1212.29 \text{ 元/m}^2 = 2909496.00 \text{ 元}$ ，共计补偿金额为 10336068.60 元。经多次与关南村村委会协商，关南村村委会要求补偿金额为 1100 万元，还建房 5430 m²。