

# 新建珠海至肇庆高铁珠海至江门段（珠海段） 项目国有土地上房屋征收补偿方案

## 第一章 总则

为顺利推进新建珠海至肇庆高铁珠海至江门段（珠海段）项目（以下简称“本项目”）建设用地范围内国有土地上房屋征收补偿工作，维护当事人的合法权益，确保项目工程建设的开展，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》《珠海市国有土地上房屋征收与补偿办法》（珠府〔2023〕7号）等法律法规及珠海市相关现行政策，结合实际，制定本方案。

### 第一条 征收主体和实施单位

本项目国有土地上房屋征收主体为珠海市斗门区人民政府，房屋征收部门为珠海市斗门区住房和城乡建设局，委托珠海市斗门区白蕉镇、莲洲镇作为房屋征收实施单位（补偿合同甲方），负责开展房屋征收与补偿的具体工作。

### 第二条 征收范围

本项目征收范围为新建珠海至肇庆高铁珠海至江门段（珠海段）项目用地范围内的国有土地上房屋及其附属物、青苗及地上附着物。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

征收范围确定后，对在国有土地上房屋征收范围内实施新

建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等情况不予补偿。

## **第二章 补偿标准及办法**

### **第三条 被征收房屋及面积认定**

（一）已办理产权证的，为合法产权房屋，房屋面积以权属证书和登记簿为准。

（二）未经登记的建筑，根据自然资源、城管执法等相关部门意见进行处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

（三）被征收房屋的附属物面积以有资质的测绘机构测量所得的数据和资料为准。

（四）房屋面积认定的目的主要为补偿提供依据。认定结果不适用于房屋合法性证明、房屋确权及办理不动产登记等用途。

### **第四条 被征收房屋补偿方式和补偿标准**

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换，或选择货币补偿和产权调换相结合的补偿方式。

被征收人选择货币补偿方式的，由白蕉镇、莲洲镇分别与被征收人共同选取一家具有相应资质的房地产价格评估机构进行评估，对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。

被征收人选择房屋产权调换或选择货币补偿和产权调换相

结合方式的，由白蕉镇、莲洲镇提供辖区范围内用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

### **第五条 青苗及地上附着物的补偿标准**

青苗及地上附着物参照《珠海市人民政府关于印发珠海市征收（征用）土地青苗及地上附着物补偿办法的通知》（珠府〔2021〕25号）执行。

### **第六条 停产停业损失补偿**

对因征收造成非住宅房屋停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。房屋被征收前的效益以房屋征收决定作出前1年内实际月平均税后利润为准，不能提供纳税情况或者无法核算税后利润的，按上年度同行业平均税后利润或同类房屋市场租金计算。选择货币补偿的停产停业期限按6个月计算；选择产权调换的停产停业期限按实际过渡时间计算。

### **第七条 搬迁费**

征收住宅房屋的，在评估被征收房屋的价值时参照市场价格一并进行评估确定。

征收非住宅房屋的，委托具有相应资质的房地产价格评估机构对须搬迁的办公用品、机器设备和库存产品的搬迁费用进行评估。机器设备不具备搬迁条件的，根据评估机构出具的评估结果给予补偿。

## **第八条 临时安置费**

临时安置费在评估被征收房屋的价值时参照市场价格一并进行评估确定。

被征收人选择产权调换的，临时安置费的计算期限自被征收人实际搬迁之日起至产权调换房屋通知交付之日止（被征收人使用周转用房的，不支付临时安置费）；选择货币补偿的，一次性给予 3 个月临时安置费补偿。

## **第九条 补助费及搬迁奖励费**

被征收人选择货币补偿的，按照不超过被征收房屋价值 20% 的标准给予补助。

对按期签约、搬迁的被征收人，搬迁奖励由白蕉镇、莲洲镇根据实际配合程度提交至区人民政府会议研究，超出规定时间不作奖励。

## **第三章 评估**

**第十条** 房地产价格评估机构由被征收人在区人民政府作出房屋征收决定并公告后 10 个工作日内协商选定；规定时间内协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人采取少数服从多数的原则投票决定或者采取摇号、抽签等随机方式确定。参加随机选定的房地产价格评估机构不得少于三家。随机选定房地产价格评估机构时应由公证部门现场公证。

被征收人或者房屋征收实施单位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;被征收人或者房屋征收实施单位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,向被征收房屋所在地评估专家委员会申请鉴定。

**第十一条** 被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

#### **第四章 补偿争议的解决**

**第十二条** 补偿协议订立后,一方当事人不履行补偿协议约定义务的,应由双方共同协商解决。协商不成的,任何一方可寻求司法途径解决。房屋征收实施单位与被征收人在征收补偿方案确定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,由区房屋征收部门报请区人民政府依照相关法律规定,按照征收补偿方案作出补偿决定,并在房屋征收范围内予以公告。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。被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼,在补偿决定规定的期限内又不搬迁的,由区人民政府依法申请人民法院强制执行。

#### **第五章 附则**

##### **第十三条 签约和搬迁期限条款**

征收补偿协议的签约期限为房屋征收决定书发布后 60 个自

然日内，搬迁期限为征收补偿协议签订之日起 30 个自然日内。

**第十四条** 签订征收补偿协议书时，被征收人必须将其不动产权证或其他相关资料原件交给房屋征收实施单位，以作为支付征收补偿款之附件。被征收人应在收到全额征收补偿款项后，配合房屋征收实施单位注销相关用地批准文件及不动产权证书。青苗及地上附着物补偿完毕后，由被征收人自行拆除清理或书面委托项目建设单位进行拆除清理，限定时间内未拆除或清理的，由房屋征收实施单位组织实施。房屋和涉及有回收价值的动产，由征收补偿实施单位制定处置方案报请有处置国有产权限的职能部门进行审批处置。

**第十五条** 被征收人如提供虚假资料，则取消或追回其相应的补偿，并依法追究其责任。

**第十六条** 本方案未尽事宜，按有关法律法规执行。

**第十七条** 本方案由珠海市斗门区人民政府负责解释。

**第十八条** 本方案自公布之日起实施。