

景秀二路、连屏小学项目国有土地上房屋 征收补偿方案

(征求公众意见稿)

第一章 总 则

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号)、《住房和城乡建设部关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》(建房〔2011〕77 号)、《广东省住房和城乡建设厅关于实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉有关具体问题的通知》(粤建房〔2013〕26 号)、《珠海市人民政府关于印发珠海市国有土地上房屋征收与补偿办法的通知》(珠府〔2023〕7 号)及《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〔2024〕42 号)等相关规定,结合本项目实际,制订本方案。

第一条 征收目的

为推进景秀二路、连屏小学项目进程,珠海市香洲区人民政府决定对景秀二路、连屏小学项目建设用地范围内的国有土地上房屋、青苗及地上附着物予以征收,该征收行为属公共利益范畴。

第二条 征收范围和基本情况

(一)征收范围:景秀二路、连屏小学项目建设用地范围内的国有土地上的房屋、青苗及地上附着物。

（二）被征收人：征收范围内国有土地上房屋、青苗及地上附着物所有权人。

（三）国有土地上房屋征收补偿法律主体：珠海市香洲区人民政府。

（四）房屋征收部门：珠海市香洲区城市更新局。

（五）房屋征收实施单位：珠海市香洲区湾仔街道办事处。

第三条 房屋、青苗及地上附着物种类及面积确认

（一）被征收房屋的建筑面积和用途原则上按权属证书或登记簿记载的为准（权属证书与登记簿记载不一致的，原则上以登记簿记载为准）。

（二）未经登记的建筑，由房屋征收实施单位组织自然资源、城管执法等相关部门进行认定，对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑给予补偿。

（三）本次征收补偿范围内青苗及地上附着物种类及面积确认：以具有相应资质的测绘机构计量所得的数据和资料为依据。

（四）不予补偿范围的确认：本次征收范围确定后，对在征收范围内实施下列不当增加补偿费用行为的不予补偿。

1. 新建、扩建、改建房屋及附属物；
2. 改变房屋、土地用途；
3. 房屋的分割、转让、租赁和抵押；
4. 已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋的续建；
5. 新栽新种、新搭建和新添附的青苗及地上附着物；

6. 其他不当增加补偿费用的行为。

第二章 补偿标准及办法

第四条 青苗及地上附着物的补偿标准

青苗及地上附着物的补偿参照《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〔2024〕42号）的规定执行。

《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〔2024〕42号）未列举的补偿项目，可以通过对价值、迁移或拆除的个案评估确定。

第五条 住宅房屋的补偿方式和标准

（一）补偿方式

住宅房屋的补偿，被征收人可以选择房屋产权调换、货币补偿或者房屋产权调换和货币补偿相结合的方式。

（二）补偿标准

被征收人选择房屋产权调换的，由房屋征收实施单位提供本项目就近地段的安置房屋给被征收人。具体补偿面积按照被征收住宅房屋合法产权证书记载的建筑面积或者房屋认定建筑面积乘上1.1补偿系数计算。被征收人应在房屋征收实施单位提供的房源中选择最接近应补偿面积的安置房户型面积。由于房屋面积不便分割，安置房总面积大于应补偿总面积，超出部分在补偿总

面积 5%以内（含 5%）的，超出部分按照 4890 元/平方米向房屋征收实施单位缴纳建筑成本；超过 5%的部分，按照安置时该安置房屋市场售价向房屋征收实施单位缴纳面积差价。如被征收人选择的安置房屋总建筑面积小于应补偿建筑面积，不足部分按照货币补偿方式和标准执行，由房屋征收实施单位将补偿款支付给被征收人。

被征收人选择货币补偿的，被征收住宅房屋的补偿按照房屋合法产权证书记载的建筑面积或者房屋认定建筑面积，乘以被征收房屋的评估价单价，按 1：1.1 系数计算补偿金额。

被征收人选择房屋产权调换和货币补偿相结合的，按照本条第一、二款的规定确定相对应的补偿标准。

第六条 住宅房屋的搬迁费、临时安置费、补助及奖励

（一）搬迁费

搬迁费按被征收住宅类房屋的合法产权证书记载的建筑面积或者房屋认定建筑面积乘以 20 元/平方米计算，且不低于 1500 元/户。搬迁费包括家私、电话、有线电视、空调、宽带、家庭用品、用水、用电等搬出搬入及迁装费用。

2. 被征收人选择房屋产权调换的，按照迁出和迁入两次搬迁计算。被征收人选择货币补偿的，按照一次搬迁计算。被征收人选择房屋产权调换和货币补偿相结合的，按照迁出和迁入两次搬迁计算。

（二）住宅房屋的临时安置费

1. 临时安置费按照房屋合法产权证书记载的建筑面积或房屋认定建筑面积乘以 30 元/平方米/月计算。

2. 被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收实施单位不提供周转用房，但提供临时安置费作为过渡，临时安置费的计算期限即过渡期限自被征收人实际搬迁之日起至安置房屋通知交付之日止。

3. 选择货币补偿的，一次性给予 3 个月临时安置费补偿。

4. 被征收人选择房屋产权调换和货币补偿相结合的，按照第 2、3 项的规定确定相对应的临时安置费。

（三）住宅房屋的补助

给予每户签订房屋征收补偿协议的被征收人 3 万元补助。

（四）住宅房屋的奖励

被征收人在告知签约期限内签订房屋征收补偿协议、按期搬迁交房并交付产权注销相关资料的，给予每户 3 万元的奖励，超出规定签约期限的不作奖励。

第七条 房屋、青苗及地上附着物评估

房屋的评估机构由被征收人在珠海市香洲区人民政府作出房屋征收决定并公告后 10 个工作日内从本市有资质的房屋征收评估机构中协商选定；规定时间内协商不成的，由房屋征收实施单位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。评估机构可以分区域选取一家以上（含一家）。

对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

青苗及地上附着物的评估参照《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〔2024〕42号）的相关规定执行。

评估时点为景秀二路、连屏小学项目国有土地上房屋征收决定书发布之日。

第三章 征收与补偿争议的解决

第八条 房屋征收实施单位负责与被征收人签订补偿协议，如在房屋征收决定书确定的签约期限内达不成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请珠海市香洲区人民政府依法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。

第四章 附则

第九条 签约期限

本项目签约期限为房屋征收决定书发布后 2 个自然月内。被征收人在征收补偿协议签订之日起 30 个自然日内完成搬迁，并由房屋征收实施单位组织拆除和清理场地。

第十条 强制执行

珠海市香洲区人民政府依法作出补偿决定，有下列情形之一的，由香洲区人民政府依法申请人民法院强制执行：

（1）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；

（2）被征收人在法定期限内申请行政复议，行政复议决定维持补偿决定，被征收人未在法定期限内提起行政诉讼的；

（3）被征收人对补偿决定不服提起行政诉讼，未被法院判决撤销或确认无效的；

（4）其他依法可以申请人民法院强制执行的。

第十一条 签订征收补偿协议时，被征收人必须将其房地产权证（房产证或土地使用证）、用地批准文件及其他相关资料原件交给房屋征收实施单位。被征收人应在收到相应补偿款后，配合房屋征收实施单位注销房地产权证、用地批准文件及其他相关资料。

第十二条 被征收人如提供虚假资料，则取消其相应的补偿，并依法追究其法律责任。

第十三条 本方案由批准的人民政府及房屋征收部门负责解释。

第十四条 本方案自批准之日起施行。