

金港大道工程项目涉及珠海市金湾区南水镇域范围内国有土地上房屋征收补偿安置方案 (征求意见稿)

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〔2021〕25 号)等相关规定,结合项目实际,制订本方案:

第一条 征收目的和范围

为推进金港大道工程项目建设进程,促进区内市政基础设施更新,珠海市金湾区人民政府决定对金港大道工程项目涉及金湾区南水镇域内国有土地上房屋、青苗及地上附着物予以征收,该征收行为属公共利益范畴。征收范围起点位于珠海大道(现状沥

青路), 终点交于南港路(现状沥青路), 路线全长约 1782 米[详见金港大道工程项目涉及南水镇域内国有土地上房屋征收分布图(红线内)]。

第二条 房屋征收补偿法律主体、房屋征收部门、房屋征收实施单位及见证单位

(一) 国有土地上房屋征收补偿法律主体: 珠海市金湾区人民政府。

(二) 房屋征收部门: 珠海市金湾区征地和城市房屋征收服务中心。

(三) 受委托的房屋征收实施单位: 珠海市金湾区南水镇人民政府。

(四) 见证单位: 珠海市金湾区交通运输局。

第三条 房屋和青苗及地上附着物种类、面积确认

(一) 被征收房屋的权属、面积、结构、用途及其对应的土地用途等事项以合法产权证书(不动产权证/房地产权证/国有土地使用证)和不动产登记簿记载为准; 不动产权证与不动产登记簿的记载不一致的, 除有证据证明不动产登记簿确有错误外, 以不动产登记簿为准。

(二) 未经登记的建筑。房屋征收范围确定后, 区房屋征收部门、房屋征收实施单位和自然资源、城管执法等部门对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理, 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。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）本次征收补偿范围内青苗及地上附着物种类及面积确认：以房屋征收实施单位招采的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의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。

第四条 权利受限制的房屋征收

被征收房屋设有抵押权或依法被查封的，由不动产的产权人负责依法解除抵押、查封事宜，或协调抵押权人、查封部门出具同意解除抵押、查封证明；不动产的产权人在规定的签约期限内未完成解押、解封的，不影响征收进程。

第二章 补偿标准及办法

第五条 青苗及地上附着物的补偿标准

青苗及地上附着物的补偿以征收通告发布时间 2024 年 3 月 7

日为节点，补偿标准等参照《珠海市征收（征用）土地青苗及地上附着物补偿办法》（珠府〔2021〕25号）的规定执行。

珠府〔2021〕25号文未列举的补偿项目，可以通过对价值、迁移或拆除的个案评估确定。

第六条 安置房选址及标准

本房屋征收项目在南水镇汇华水岸花园及汇华领峯花园安置（不含地价）。汇华水岸花园位于南水镇礼传路北侧、南港二街西侧，建筑面积约77-117平方米；汇华领峯花园位于南水镇南达西路东南侧、港通二路西南侧，建筑面积约37-122平方米。

第七条 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

1. 选择房屋产权调换方式的补偿标准

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，按1:1.1系数等面积置换。被征收人须选择最接近应补偿建筑面积的安置房屋户型建筑面积。由于房屋建筑面积的不便分割，如被征收人选择的安置房屋总建筑面积大于应补偿建筑面积，超出部分在补偿总面积5%以内（含5%）的，向房屋征收部门、房屋征收实施单位缴纳建筑成本价；超过5%的部分，按照安置时该安置房屋市场评估价（不含地价）向房屋征收部门、

房屋征收实施单位缴纳差价。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，由房屋征收部门、房屋征收实施单位将补偿款支付给被征收人。

2. 选择货币补偿方式的补偿标准

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，乘以两个安置房源的建筑成本评估均价，按 1:1.1 系数计算补偿金额。

3. 选择房屋产权调换与货币补偿相结合方式的补偿标准被征收人选择房屋产权调换和货币补偿相结合方式的，按照第 1、2 项的规定确定相对应的补偿标准。

4. 特殊情况的处理

4.1 在本次房屋征收前，符合原高栏港经济区管委会《关于印发〈高栏港经济区南水镇南通公司危房改造实施方案〉的通知》中参加危房改造条件但未参加危房改造的被征收户，可以选择：（1）选择参加《高栏港经济区南水镇南通公司危房改造实施方案》的，按照危房改造实施方案执行，并按照本补偿安置方案第八条第（三）款给予补助和奖励；（2）选择纳入本次房屋征收的，按照本补偿安置方案执行。

4.2 选择产权调换方式所取得的安置房，被征收户在上市交易时，需向南水镇人民政府补缴地价。

第八条 住宅房屋的搬迁费、临时安置费、补助及奖励

（一）搬迁费

搬迁费按照被征收住宅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 2000 元/户，每户最高搬迁费不超过 5000 元。

（二）临时安置费

1. 被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门、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。每户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 20 元/平方米/月计算，计算期限即过渡期限为被征收人实际搬迁之日起至安置房屋通知交付之日止，不足一个月按照一个月计算。

2. 被征收人选择货币补偿的，一次性给予 3 个月临时安置费补偿。

3. 被征收人选择房屋产权调换和货币补偿相结合的，按照第 1、2 项的规定确定相对应的临时安置费。

（三）补助和奖励

被征收人在签约期限内签订房屋征收补偿协议的，每户给予 15000 元的奖励；按协议约定的期限内搬迁并移交房屋的，再给予 15000 元的奖励。超出签约及搬迁期限的，不予奖励。

第九条 评估机构选定

（一）征收部门向被征收人提供符合执业管理规定、信誉较好的房地产价格评估机构名单，并在征收范围内公示；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。参加随机确定的房地产价格评估机构不得少于三家。随机确定房地产价格评估机构时应由公证部门现场公证。

（二）房地产价格评估机构根据相关标准规范如实出具评估报告，向房屋征收部门提供分户初步评估结果，提供整体评估报告和分户评估报告。

（三）房屋征收部门向被征收人转交分户评估报告，被征收人对评估报告有异议的，按有关规定办理。

第十条 残值处理

依据相关法规，按照属地原则，由珠海市金湾区南水镇人民政府协调珠海市金湾区财政局共同处理。

第三章 征收与补偿争议的解决

第十一条 房屋征收部门与被征收人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金湾区人民政府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。征收补偿争议不影响征收补偿安置方案的实施。

第四章 附则

第十二条 签约（搬迁）期限

签约期限为区人民政府作出房屋征收决定书之日起30日内被征收人完成房屋征收补偿协议签订。

搬迁期限为被征收人在房屋征收补偿协议签订之日起30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。

第十三条 强制执行

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

（一）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；

（二）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；

（三）被征收人对补偿决定不服提起行政诉讼，法院作出生效裁判，驳回其起诉或诉讼请求的；

（四）其他依法可以申请人民法院强制执行的。

第十四条 签订征收补偿协议时，被征收人必须将其产权证书（含国有土地使用权证和房屋所有权证等）、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，以作为支付征收补偿款之附件。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产权证书、用地批准文件及其他相关资料。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回，被征收人应向市不动产登记机构申请注销或变更登记原被征收范围的产权证书（含国有土地使用权证和房屋所有权证等）。被征收人亦可以先签写注销登记申请书并委托征收部门，持征收补偿协议书、征收补偿决定书以及其他有关证明办理原产权证书的注销或变更登记。

第十五条 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。

第十六条 本方案由珠海市金湾区人民政府和房屋征收部门及房屋征收实施单位负责解释。

第十七条 本方案自批准之日起施行。

附件：金港大道工程项目涉及南水镇域内国有土地上房屋征收分布图（红线内）

珠海市金湾区人民政府

2024年11月21日