

香坭路市政道路工程项目国有土地上房屋 征收补偿方案

第一章 总则

为顺利推进香坭路市政道路工程项目（以下简称“本项目”）建设用地范围内国有土地上房屋的征收补偿工作，维护当事人的合法权益，确保项目工程建设的开展，促进斗门经济和社会发展，维护社会和谐稳定，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》等法律法规及我市相关现行政策，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，委托珠海市斗门区井岸镇人民政府作为房屋征收实施单位（补偿合同甲方），承担房屋征收与补偿的具体工作。

第二条 征收补偿范围

本项目的征收补偿范围为香坭路市政道路工程项目用地范围内征收的国有土地上房屋、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。

征收补偿范围确定后，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 国有土地上房屋征收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。

被征收人选择房屋产权调换方式的，由政府提供就近地区等价值的房屋供被征收人选择，由被征收人抽签确定。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。

被征收人选择货币补偿方式的，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。被征收房屋的价值，由被征收人在珠海市国有土地上房屋征收评估机构备选库协商选定一家评估机构评估确定。对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格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。

第四条 合法产权房屋及面积认定

（一）办理产权证的合法房屋，房屋面积以权属证书和登记簿为准（权属证书与登记簿记载不一致的，以登记簿为准）；

（二）未经登记的建筑，由区政府组织住建、自然资源、城管执法等相关部门进行调查、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，面积以有资质的测绘机构测量所得的数据和资料为依据，按本方案处理。

第五条 搬迁费

征收合法产权房屋的搬迁费，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，评估结果作为补偿依据。

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，不能提供纳税证明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 员工安置或遣散补偿

由于征收原因导致企业无法继续履行劳动合同的，由区人社局核准企业用工、工资发放等基本情况，按照相关法律法规规定的标准发放安置或经济补偿金，开展好员工安置或经济补偿金补偿发放工作。

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；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 搬迁补助费及奖励费

征收个人合法住宅房屋，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，具体补助标准由井岸镇根据工作实际报区政府会议确定。

对按期签约、搬迁的被征收人，搬迁奖励标准由井岸镇根据

工作实际报区政府会议确定，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 30 个工作日内在珠海市国有土地上房屋征收评估机构备选库协商选定；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。

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的义务的，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

本项目签约期限为房屋征收决定书发布后 2 个月内，搬迁期限为征收补偿协议签订之日起 15 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征收部门，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，配合征收部门注销相关用地批准文件及不动产权证书。房屋、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。

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。