

麒麟中学项目国有土地上 房屋征收补偿方案

第一章 总则

为顺利推进麒麟中学项目（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，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，委托珠海市斗门区乾务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麒麟中学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

国有土地上合法产权房屋补偿，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，由乾务镇提供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。

被征收人选择货币补偿方式的，由乾务镇与被征收人共同选取一家评估机构，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。

第四条 临时建（构）筑物、青苗及地上附着物的补偿标准

被征收临时建（构）筑物和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。

第五条 合法产权房屋及面积认定

（一）已办理产权证，为合法产权房屋；

（二）已办理合法报建或能提供合法合理报建依据，并已建成但未取得产权证的房屋，认定为合法产权房屋。

以上具有合法产权房屋的补偿面积，以产权证登记面积或合法报建规定的面积为准。其它附属物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。

第六条 搬迁费

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。

对合法产权房屋搬迁费的补偿，参照市场价格进行评估确定，评估结果作为补偿依据。

第七条 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 奖励费

对按期签约、搬迁的被征收人，搬迁奖励由乾务镇根据实际情况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 30 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。

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。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。