

## 附件 2

# 东涌大道项目国有土地上房屋 征收补偿方案

## 一、项目概况

### （一）建设内容

东涌大道项目起于规划官坦东路与三沙公路改造项目相接，终点至纵四路，道路主线总长 2374.811 米，道路红线宽 40 米，城市主干道双向 6 车道；东涌大道支线总长 876.026 米，道路红线宽 30 米，城市次干道双向 4 车道。涉及路基工程，电力管沟，管综排水，绿化工程，桥梁工程，照明工程等。

（二）征收范围：东涌大道项目红线用地范围的国有土地上房屋和厂房，如东涌镇三沙村三沙路 27 号广州市联生电器科技有限公司等其他未列入门牌房屋、厂房。

（三）地块规划用途：道路。

（四）补偿协议签订期限：自征收决定公告之日起 3 个月内。

## 二、征收补偿安置对象

征收范围内拥有合法房地产权证的被征收房屋及其附属设施的所有权人；未超过批准使用期限的临时建筑使用人；历史用房等未办理产权登记的房屋使用人。

## 三、征收补偿安置方式

根据相关房屋征收政策及该项目的实际情况，对本次涉

及的国有土地上非住宅房屋原则上实行货币补偿。收回国有土地使用权涉及代征道路的，按有关的法律法规执行。

#### **四、房屋评估**

##### **（一）评估机构的选取**

1. 房屋征收决定公告后 30 个工作日内，被征收人应协商选定房地产价格评估机构，由房屋征收实施单位与其签订委托评估合同后进行评估作业。如在房屋征收决定公告后 30 个工作日内协商选定不成的，由房屋征收实施单位组织被征收人在市住房城乡建设行政主管部门公布的评估机构名录中通过摇珠方式随机确定。

2. 房屋征收实施单位应当在摇珠前 5 日内在征收范围内公告摇珠时间和地点。公开摇珠时，应当由公证部门现场公证。

3. 房屋征收实施单位应当将受委托的房地产价格评估机构资质证书、营业执照、注册房地产估价师本人签名的资格证书复印件在征收范围内现场公示。

##### **（二）评估的时间节点。**

被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

#### **五、有产权房屋的补偿方式**

有产权房屋按照经确定的市住房城乡建设行政主管部门公布的具有相关资质的房地产价格评估机构进行评估，并按房屋评估价格签订房屋征收货币补偿协议，评估费由房屋征收实施单位负责支付。

#### **六、其他补偿**

### （一）搬迁费补偿

征收国有土地上非住宅房屋，搬迁费（含设备搬迁、安装、调试费用）按房地产价格评估机构评估额给予补偿；对搬迁后不能再使用的设施，按重置价格结合新评估价给予补偿。

### （二）停产停业损失补偿

对因征收房屋造成被征收人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。其中，房屋被征收前的效益原则上以房屋征收决定作出前1年内实际月平均税后利润为准，不能提供纳税情况等证明或者无法核算税后利润的，按上年度本地区同行业平均税后利润额或者同类房屋市场租金评估计算。停产停业期限按6个月计算。

被征收房屋的生产、经营单位或者个人不是被征收人的，被征收人负有清退被征收房屋的责任。被征收人与生产、经营单位或个人有合同约定的，由被征收人依照约定分配停产停业损失补偿；没有约定的，由被征收人与生产、经营单位或个人协商分配。

### （三）临时安置费

参考市住房城乡建设行政主管部门最近一次公布的被征收房屋所处区位同类型房屋租金参考价格，按照被征收房屋合法产权面积（含视同合法产权面积），向被征收人一次性支付3个月的临时安置费。

## 七、未经产权登记建筑的补偿标准

（一）未超过批准期限的临时建筑和其他附属设施，能

提供建造依据和发票的，计算剩余使用年限补偿，不能提供建造依据和发票的，委托评估公司按重置结合成新评估价值补偿。

（二）对未经产权登记的建筑，认定为违法建筑或超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

（三）不属于第一款、第二款情形的未经产权登记的建筑，存在以下情况的，给予货币补偿。

1. 1967年1月1日前建设的未经产权登记的建筑，房屋征收实施单位按照有产权房屋进行货币补偿。

2. 1967年1月1日后至2009年12月31日建设的未经产权登记的建筑，经查核该地区该时期的测绘地形图并确认的，按有产权房屋补偿价的60%给予补偿。2009年12月31日后在上述已确认建筑进行改建加建面积部分不予以补偿。

（四）未包含在上述补偿的其他补偿项目以评估结果为准。

## 八、收回国有土地使用权、临时借地补偿标准

（一）国有土地上无房屋的参考土地所在相同区域和地段、相同使用性质的国有土地基准地价，由具备相应资质的评估机构进行估价后，按评估结果执行补偿，国有土地使用权同时收回。属于政府无偿收回土地使用权的按相关规定执行。

（二）征地红线外临时施工借地补偿。征地红线外临时施工借地以借用前实际使用用途，由具备相应资质的房地产价格评估机构进行估价确定土地借用补偿单价（含税费）。

若经评估的借地补偿费未含场地恢复费用，借用土地完工后由使用单位于 30 天内负责恢复原状并由土地执法部门验收合格后退还权属单位，超出规定时间或未恢复原状的另行协商相关费用。

## 九、其他

（一）征收有产权纠纷的房屋，如纠纷各方在征收期限内未能解决的，由房屋征收实施单位向公证机构办理被征收房屋的证据保全和征收补偿费提存公证，并由房屋征收部门报请南沙区人民政府按照本方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

（二）征收已依法抵押的房屋，如抵押人和抵押权人在征收期限内未就房屋补偿费的处分达成协议的，由房屋征收实施单位向公证机构办理被征收房屋的证据保全和征收补偿费的提存公证，并报请南沙区人民政府按照本方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

（三）未包含在上述补偿项目的，按广州市、南沙区有关文件精神执行。

（四）本补偿方案依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《广州市人民政府关于印发广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（穗府规〔2021〕2号）等规定拟定，且已根据穗府规〔2021〕2号文第十四条规定，在政府门户网站（<http://www.gzns.gov.cn>）和房屋征收现场公告公开征求意见。

## 十、本方案自印发之日起实施。