

附件 2

三沙公路(市南路至东涌大道段)市政化改造及 周边环境提升工程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

三沙公路(市南路至东涌大道段)市政化改造及周边环境提升工程项目位于广州市南沙区东涌镇,项目总体呈西南-东北向,西起市南路,东接东涌大道,红线宽度为 35 米,长度为 543 米,其中新建长度 543 米(左幅)、改造长度 543 米(右幅),道路等级为城市主干道。建设内容包含三大部分:1.道路市政化改造工程;2.公园及绿地系统工程;3.临街建筑立面整治工程。

(二)征收范围:本方案征收范围是规划三沙公路用地范围内所涉的国有土地上房屋和厂房,如南沙区东涌镇市南路东涌段 171 号(厂房)起至南沙区东涌镇三沙公路 3-1 号(住宅);南沙区东涌镇三沙公路 3-2 号(住宅);南沙区东涌镇石排村三沙公路 3 号(厂房)等其他未列入门牌的房屋、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

（一）对涉及国有土地上住宅的，被征收人可选择货币补偿或产权调换。

1.货币补偿

按市场评估单价进行货币补偿,评估基准日为征收决定公告之日。

2.产权调换

（1）本项目可实行就近安置原则，在被征收房屋处于同一镇（街）区域范围予以安置。

（2）对于国有出让土地上房屋，按照穗南府规〔2019〕2号《广州南沙国有出让土地上住宅和商业用房征收补偿指导意见》进行产权调换。

（3）对于国有划拨土地上的房屋，参照穗南开管办〔2018〕2号《广州南沙集体土地和集体土地上房屋征收补偿安置办法》第四十六条的规定，被征收人可选择参照南沙区集体土地上房屋征收标准，进行货币补偿或置换安置房。

（二）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、住宅房屋搬迁补助费标准

征收国有土地上住宅房屋，根据被征收人户籍人口数，按 1500 元/人的标准，给予被征收人搬迁补助费（含搬家费、设备搬迁、安装、调试等搬迁涉及的费用），但每户搬迁补助费总额不低于 5000 元，不高于 9000 元。若有发生二次搬迁，则两次总额合计为 10000 元。

五、住宅房屋奖励费用标准

住宅房屋征收奖励和搬迁时限奖励：按被征收房屋所涉及土地性质，分别按照穗南府规〔2019〕2号《广州南沙国有出让土地上住宅和商业用房征收补偿指导意见》和穗南开管办〔2018〕2号《广州南沙集体土地和集体土地上房屋征收补偿安置办法》规定标准执行。

六、安置房源情况

（一）现房房源

房屋征收部门提供现有的东涌镇产权自有安置房源共 15 套住宅，供征收住宅房屋产权调换使用，建筑面积总计约 1500 平方米。

（二）国有土地上住宅房屋被征收人可选择期房房源，若选择期房房源的，在安置房分配前，根据确定的置换安置房面积，按 15 元/平方米/月的标准给予临迁安置补助费。

七、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。

八、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补偿协议，评估费由房屋征收实施单位负责支付。

九、非住宅房屋的其他补偿

（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。

十、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。

十一、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。

十二、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），《广州南沙国有出让土地上住宅和商业用房征收补偿指导意见》（穗南府规〔2019〕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。

十三、本方案自印发之日起实施。