附件：

宝善水闸项目国有土地上房屋征收补偿方案

（公开征求公众意见）

一、项目概况

（一）建设内容。

宝善水闸项目位于横沥镇，项目需对水闸拆除重建，建设内容包括水闸、闸上交通桥、工程管理区及相关配套设施等；工程防洪（潮）标准为200年一遇，排涝标准为50年一遇24小时暴雨不成灾，工程主要建筑物为1级，次要建筑物为3级。

（二）征收范围：本次征收范围共1个门牌，包括广州市南沙区横沥镇镇兆丰路73号。

（三）地块规划用途：水利设施。

（四）补偿协议签订期限：自征收决定公告之日起1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《广州南沙国有出让土地住宅和商业用房征收补偿指导意见》（穗南府规[2019]2号）及结合该项目的实际情况，对本次征收范围内涉及的国有土地上非住宅房屋原则上实行货币补偿。

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、其他补偿

1、搬迁费补偿。

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。被征收人无法恢复使用的设备，按重置价格结合成新评估价给予补偿。

2．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。

（二）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。

六、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。

七、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，现根据穗府规[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，公开征求意见期限为30日。被征收人如有意见的，请持权属证明在期限内向横沥镇城乡建设与土地整备中心书面提出，联系方式如下：

联系人：李先生，联系电话：84960083，

联系地址：广州市南沙区横沥镇工业路康宝街二巷12号。