

广澳高速公路南沙至珠海段改扩建工程项目

国有土地上房屋征收补偿方案

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 590 号）、《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（穗府〔2021〕2 号）等有关规定，南沙区人民政府因广澳高速公路南沙至珠海段改扩建工程项目建设需要，决定征收该项目用地范围内的国有土地上房屋。现结合实际情况，制定本方案。

一、项目概况

（一）建设内容

广澳高速公路南沙至珠海段改扩建工程项目沿原路线进行改扩建，包括主线和珠海支线，总长约 50.43 公里。其中，主线大致呈南北走向，起于广州南沙区黄阁镇坦尾枢纽立交，与莞佛高速公路相接，经广州市南沙区黄阁镇、横沥镇，中山市三角镇、民众街道、港口镇、火炬开发区及南朗街道，止于中山市翠亨新区南朗街道下栅立交，与广澳高速公路下栅立交至月环立交段顺接，长约 49.48 公里；珠海支线起于下栅立交，止于珠海收费站，长约 0.95 公里。另设横沥立交连接线，长约 4.48 公里。

（二）征收范围：本方案征收范围是项目位于横沥段用

地范围内所涉的国有土地上厂房，如南沙区横沥镇广珠路554号（厂房），及其他未列入门牌的国有土地上房屋和厂房，具体征收范围以项目红线为准。

（三）地块规划用途：高速公路。

（四）补偿协议签订期限：自征收决定公告之日起3个月内。

（五）征收补偿工作由广州市南沙区人民政府负责，由广州市南沙区国有土地上房屋征收与补偿办公室作为房屋征收部门依法组织实施，并由广州市南沙区横沥镇人民政府作为征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作。

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所有权人、历史用房等未办理产权登记的房屋所有权人，以下称被征收人。

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。房屋征收部门与被征收人协商一致的，可以不同用途房屋进行产权调换。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

商定房地产价格评估机构，半数以上被征收人共同选定一家房地产价格评估机构，且该房地产价格评估机构于2日内未提出异议的，视为协商选定有效，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或评估机构不接受委托的，由房屋征收部门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自愿接受委托的房地产评估机构范围内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）评估时点

被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

（三）关于评估结果有异议的问题

被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向原房地产价格评估机构申请复核评估。申请复核评估的，应当向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。

原房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告。评估结果没有改变的，应

当书面告知复核评估申请人。

被征收人或者房屋征收部门对原房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向被征收房屋所在地评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议的，按照《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》第三十八条处理。

五、补偿标准

（一）有产权房屋的补偿标准

本项目按房地产市场评估价确定被征收房屋补偿标准，补偿标准不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。关于被征收房屋性质，已经产权登记的被征收房屋用途的认定，以不动产登记部门颁发的不动产权证标注的用途为准；不动产权证未标注的或者标注的与不动产登记簿不一致的，以不动产登记簿标注的用途为准。

1. 征收非住宅房屋，被征收人选择货币补偿的，补偿标准包括如下：

（1）房屋价值补偿：按市场评估价给予货币补偿。

（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

产停业期限的确定，选择货币补偿的按 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。

（3）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，按重置成新价给予补偿。

（4）临时安置费：根据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，按经确认的被征收房屋面积，向被征收人一次性支付 3 个月的临时安置费。

2. 征收非住宅房屋，房屋征收部门与被征收人协商一致的，以不同用途房屋进行产权调换，补偿标准包括如下：

（1）以被征收房屋价值的补偿金额进行房屋置换，并与产权置换房屋价值（产权置换房屋价值按市场评估价确定）结算差价。

（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。房

屋征收部门与被征收人协商一致的，以不同用途房屋进行产权调换，停产停业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。

（3）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，按重置成新价给予补偿。

（4）临时安置费：根据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，按经确认的被征收房屋面积向被征收人支付，房屋征收部门自实际搬迁之日起支付临时安置费至产权调换房屋交付之日止。

（二）未经产权登记建筑的补偿标准

1. 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，按被委托评估公司出具的重置成新价进行补偿。

2. 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。

3. 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%给予货币补偿。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。

4. 未包含在上述补偿的其他补偿项目以评估结果为准。

六、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《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）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。

七、本方案自印发之日起实施。