

附件 1:

# 镇龙站综合交通枢纽一体化工程 国有土地上房屋征收补偿方案

(20190822 征求意见稿)

镇龙站综合交通枢纽一体化工程国有土地上房屋征收补偿标准按照《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》执行。现结合实际工作明确以下补偿等事项:

## 一、适用范围及征收人

本方案适用于镇龙站综合交通枢纽一体化工程《建设用地规划许可证》(穗规划资源地证〔2019〕111号)红线范围内的国有土地及其上盖建构筑物。

广州开发区重点项目办公室为本次征收部门,广州市开发区重点推进中心为本次具体征收工作实施单位,并委托广州市黄埔区新龙镇人民政府负责辖区内的房屋征收补偿工作。

## 二、补偿协议签订期限

自征收决定发布之日起 年 月 日。

## 三、补偿(安置)对象

征收红线范围内拥有合法产权证的国有土地使用权人;拥有合法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。

#### 四、征收补偿（安置）方式

本项目国有土地上房屋被征收人可以选择货币补偿或房屋产权调换。

#### 五、货币补偿

（一）被征收房屋的货币补偿价值按照市场价值评估确定。补偿标准具体以被征收房屋评估报告为准，评估费由房屋征收部门支付。

（二）政府作出征收决定后 30 个工作日内，被征收人应协商选定房地产价格评估机构。半数以上被征收人共同选取一家房地产价格评估机构的，视为协商选择有效，由房屋征收部门与被选定的房地产价格评估机构签订委托评估合同后进行评估。如被征收人协商选定不成的，由房屋征收部门从区内房地产土地及资产评估库通过摇珠方式确定评估机构。

（三）“住改商”房屋的补偿。拥有合法产权，但被征收人自行“住改商”的住宅房屋，被征收人选择产权调换的，按住宅用房进行补偿；被征收人选择货币补偿的，按照以下方式给予补偿：

1.1987 年 1 月 1 日《广州市城市规划管理办法》施行前已改变为经营性用房，被征收人能提供合法有效的工商执照、依法纳税证明，并实际正在营业的，房屋征收部门可按照经营性用房房地产市场评估价的 70% 给予补偿。

2.1987年1月1日《广州市城市规划管理办法》施行后至1997年4月1日《广州市城市规划条例》施行前已改变为经营性用房，被征收人能提供合法有效的工商执照、依法纳税证明，并实际正在营业的，房屋征收部门可按照经营性用房房地产市场评估价的60%给予补偿。

3.1997年4月1日《广州市城市规划条例》施行后至2001年2月6日《广州市住宅建筑改变使用功能规划处理办法》施行前已改变为经营性用房，被征收人能提供合法有效的工商执照、依法纳税证明，并实际正在营业的，房屋征收部门可按照经营性用房房地产市场评估价的50%给予补偿。

4.2001年2月6日《广州市住宅建筑改变使用功能规划处理办法》实施后改变为经营性用房的，房屋征收部门按照住宅房屋给予补偿。

（四）按上述第（三）款第1、2、3项计算的货币补偿总额低于按照本办法有关住宅房屋计算处理的补偿总额（即房屋价值补偿加上征收奖励、搬迁时限奖励）的，应当按照住宅房屋的补偿总额确定补偿。

（五）未经产权登记建筑的补偿：

1.对未经产权登记的建筑，属于未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿。

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.不属于上述 1、2 项情形的未经产权登记的建筑，按以下情况给予货币补偿。

(1) 1967 年 1 月 1 日前建设的未经产权登记的建筑，房屋征收部门按照有产权住宅房屋进行货币补偿。

(2) 1967 年 1 月 1 日后至 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》实施前建设的未经产权登记的建筑，可按照不超过房屋征收决定公告之日起被征收房屋住宅房地产评估价的 60% 给予补偿。

## 六、产权调换

被征收人选择房屋产权调换的，由房屋征收部门在黄埔区范围内提供安置房进行调换。房屋征收部门与被征收人应当计算被征收房屋的补偿指导价加上征收奖励、搬迁时限奖励与产权调换房屋的市场评估价，结清差价。

被征收房屋套内建筑面积以房产权证记载为准。经查册，房产权证没有记载套内建筑面积的，由相应资质的房地产测绘机构统一测绘。

## 七、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，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素给予补偿。

签订补偿协议前的效益，原则上以房屋在签订补偿协议前 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，按照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计算。

选择货币补偿的，停产停业损失补偿按 6 个月给予补偿；选择产权调换的，停产停业损失补偿期限自被征收人实际搬迁之日算起，至产权调换房屋通知交付之日止。

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

## 八、搬迁费补偿

住宅房屋搬迁费（含电话、有线电视、空调、宽带迁移等在内）为 3000 元/户；非住宅房屋及特殊设备搬迁费以评估结果为准。未包含的其他补偿项目以评估结果为准。

被征收人在房屋拆迁安置补偿协议签订后，自行办理电话、有线电视、水表、电表、管道煤气（天然气）等的注销、迁移手续。

## 九、临时安置费

被征收人选择货币补偿的，按照被征收房屋产权证建筑面积一次支付 3 个月的临时安置费给被征收人。

被征收人选择房屋产权调换的临时安置费补偿期限自被征收人实际搬迁之日算起，至产权调换房屋通知交付之日后 3 个月止。

临时安置费标准如下：

（一）居住用房：18-23 元/平方米/月。

（二）商业用房：24 元/平方米/月。

(三) 工业用房: 13-15 元/平方米/月。

(四) 办公用房: 15-21 元/平方米/月。

## 十、征收奖励

被征收人与房屋征收部门达成补偿协议, 房屋征收部门按照被征收房屋房地产市场评估价值的 5%-15% 给予被征收人奖励。

## 十一、搬迁时限奖励

第一阶段: 被征收人在发出房屋征收决定公告之日 5 日内签订补偿协议, 并在规定时间内搬迁的, 给予被征收房屋房地产市场评估价值的 15% 的搬迁时限奖励。

第二阶段: 被征收人在第一阶段搬迁时限奖励结束之日起 5 日内签订补偿协议, 并在规定时间内搬迁的, 给予被征收房屋房地产市场评估价值的 10% 的搬迁时限奖励。

## 十二、空地补偿

本项目中被征收人仅有国有土地使用权的空地而无上盖建构筑物的。被征收人选择货币补偿的, 该空地按照市场评估价给予补偿。

征收人根据实际情况按照本方案中第九条和第十条给予奖励。如该空地涉及经营行为的, 可按照本方案中第六条给予停产停业损失补偿。

## 十三、其他

征收有产权纠纷的房屋, 如纠纷在征收期限内未能解决的, 待政府作出征收补偿决定后, 由征收人向公证机构办理

被征收房屋的证据保全和征收补偿费提存公证。

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，待政府作出征收补偿决定后，由征收人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。

未包含在上述补偿项目内的，按《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等文件执行。如需作为特殊个案处理的补偿项目，报区政府审批后实施补偿。

本方案所述住宅房屋的“户”以户口簿计；非住宅房屋的“户”以营业执照计，营业场所内部有多个独立经营者的，按每个独立经营者为 1 户计算。

**十四、**本方案自公布之日起实施，由房屋征收部门负责解释。