

附件2

银坑蚝场旧居住区国有土地上 房屋征收补偿方案

第一章 总则

为进一步落实高新区银坑片区控制性详细规划，完善银坑半岛公共服务和休闲旅游功能，推动银坑半岛（珠海文化艺术中心）项目开发建设，按照国家、省有关土地管理、城市规划、房地产管理等相关法律法规，依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、住房城乡建设部《关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》（建房〔2011〕77号）、《珠海经济特区土地管理条例》及《珠海市人民政府关于印发珠海市征收（征用）土地青苗及地上附着物补偿办法的通知》（珠府〔2018〕43号）等相关规定，结合银坑蚝场旧居住区搬迁情况，制定本方案。

第一条 房屋征收补偿法律主体及房屋征收部门

珠海（国家）高新区管委会是银坑蚝场旧居住区用地范围内国有土地上房屋征收补偿法律主体，珠海高新区征地和城市房屋征收管理办公室是银坑蚝场旧居住区用地范围内国有土地上房屋征收部门，并负责开展征收补偿具体工作。

第二条 征收与补偿范围

本次征收补偿范围：银坑蚝场旧居住区用地范围内未经

补偿的有合法产权的住宅房屋及其附属设施、青苗及地上附着物，详见《银坑蚝场旧居住区搬迁范围图》。

第三条 房屋、青苗及地上附着物种类及面积确认

本次征收补偿范围内房屋面积确认：有合法产权证书的房屋，以产权证书记载为准。未经登记的建筑，由房屋征收部门组织自然资源、城管执法等相关部门进行认定，对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑给予补偿；对认定为违法建筑或超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

本次征收补偿范围内青苗及地上附着物种类和面积确认：以具有相应资质的测绘机构计量所得的数据和资料为准。

第四条 不予补偿范围的确认

本项目征收范围确定后，对在征收范围内实施下列不当增加补偿费用行为的不予补偿：

- （一）新建、扩建、改建房屋及附属物；
- （二）改变房屋、土地用途；
- （三）房屋的分割、转让、租赁和抵押；
- （四）已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋的续建；
- （五）新栽新种、新搭建和新添附的青苗及地上附着物；
- （六）其他不当增加补偿费用的行为。

第二章 补偿标准及办法

第五条 青苗及地上附着物的补偿标准

青苗及地上附着物的补偿参照《珠海市人民政府关于印发珠海市征收（征用）土地青苗及地上附着物补偿办法的通知》（珠府〔2018〕43号）的规定执行。

珠府〔2018〕43号文未列举的补偿项目，可以由具有相应资质的评估机构进行价值、迁移或拆除的补偿评估。

第六条 合法住宅房屋的补偿方式和标准

合法住宅房屋的补偿，被征收人可以选择房屋产权调换、货币补偿或者房屋产权调换和货币补偿相结合的方式。

被征收人选择房屋产权调换的，由房屋征收部门提供位于港湾大道西银泉山庄西侧（具体以核发的建设用地规划许可证为准）的安置房给被征收人。具体补偿建筑面积（以下简称“应补偿面积”）按照被征收住宅房屋合法产权证书记载的建筑面积或者房屋认定建筑面积，乘以补偿系数1.1计算。被征收人应在房屋征收部门提供的安置房中选择最接近应补偿面积的安置房户型面积。由于房屋建筑面积不便分割，如被征收人选择的安置房总建筑面积大于应补偿面积，超出部分在应补偿面积5%以内（含5%）的，超出部分按照预估5000-6000元/平方米（具体以建筑成本结算数值为准）向房屋征收部门缴纳建筑成本；超过5%的部分，按照安置房平均市场评估价格向房屋征收部门缴纳面积差价。如被征收人选择的安置房总建筑面积小于应补偿面积，不足部分按照货币补偿方式和标准执行，由房屋征收部门将补偿款支

付给被征收人。

被征收人选择货币补偿的，被征收住宅房屋的补偿按照房屋合法产权证书记载的建筑面积或者房屋认定建筑面积，乘以被征收住宅房屋的市场评估单价后，再按1.1系数计算补偿金额。

被征收人选择房屋产权调换和货币补偿方式相结合的，按照本条第二、三款确定相对应的补偿标准。

被征收住宅房屋装饰装修价值的补偿已包含在补偿系数1.1的计算结果内，如被征收人对装饰装修价值的计算方式有异议的，被征收住宅房屋的补偿系数则按照1.0计算，装饰装修价值的补偿另由评估机构通过评估确定。

第七条 合法住宅房屋的搬迁费

对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。搬迁费按被征收住宅房屋的合法产权证书记载的建筑面积或者房屋认定建筑面积乘以15元/平方米计算，若每本合法产权证书计算得出的搬迁费低于1000元/次的，按照1000元/次支付。搬迁费包括家私、电话、有线电视、空调、宽带、家庭用品、用水、用电等搬出搬入及迁装费用。

被征收人选择房屋产权调换的，按照迁出和迁入两次搬迁计算。被征收人选择货币补偿的，按照一次搬迁计算。

被征收人选择房屋产权调换和货币补偿相结合的，按照本条第二款规定确定相对应的搬迁费。

第八条 合法住宅房屋的临时安置费

临时安置费按照房屋合法产权证书记载的建筑面积或者房屋认定建筑面积后乘以25元/平方米/月计算，若每本合法产权证书计算得出的临时安置费低于1500元/月的，按照1500元/月支付。被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门不提供周转用房，但提供临时安置费作为过渡，临时安置费的计算期限自被征收人实际搬离被征收房屋之日起至安置房通知交付之日止；选择货币补偿的，一次性给予3个月临时安置费补偿。

被征收人选择房屋产权调换和货币补偿相结合的，按照本条第一款的规定确定相对应的临时安置费。

第九条 合法住宅房屋的补助和奖励

根据征收补偿工作的需要，设综合补助奖励费，被征收人在本方案规定的签约期限内签订房屋征收补偿协议并按期搬迁的，给予每本证60000元综合补助奖励费，超出规定时间的不作奖励。

第十条 房屋、青苗及地上附着物的征收评估

房屋的评估机构由被征收人在珠海（国家）高新区管委会作出房屋征收决定并公告后30个工作日内协商选定；规定时间内协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人采取少数服从多数的原则投票决定或者采取摇号、抽签等随机方式确定，随机选定房屋评估机构时应由公证部门现场公证。评估机构从房屋征收部门公布的房屋征收评估机构备选库中选定一家。

对评估机构出具的初步评估结果可以由房屋征收实施单位

组织进行评审。

对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向被征收房屋所在地房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

青苗及地上附着物的评估参照《珠海市人民政府关于印发珠海市征收(征用)土地青苗及地上附着物补偿办法的通知》(珠府〔2018〕43号)的规定执行。

第三章 征收与补偿争议的解决

第十一条 房屋征收部门与被征收人在本方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确，由房屋征收部门报请珠海（国家）高新区管委会依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）等相关规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，或者符合其他规定情形的，由珠海（国家）高新区管委会依法处理。

第十二条 当事人对青苗及地上附着物补偿的主体、种类、数量经公示后有异议的应当向房屋征收部门提出书面意见。由房屋征收部门进行核实，并将核实的结果书面告知异议人。

第四章 附则

第十三条 本项目签约期限为房屋征收决定书发布后1个月内。被征收人在征收补偿协议签订之日起15日内完成搬迁，并由房屋征收部门组织拆除和清理场地。

第十四条 签订征收补偿协议时，被征收人必须将其房地产权证（土地使用证和/或房产证）、用地批准文件及其他相关资料原件交给房屋征收部门。被征收人在收到相应补偿款后，应配合房屋征收部门注销被征收房屋的房地产权证（土地使用证和/或房产证）、用地批准文件及其他相关资料。

第十五条 被征收人如提供虚假资料，则取消其相应的补偿；若补偿已给付的，无偿追回差额部分；涉嫌违法犯罪的，依法移交司法机关处理。

第十六条 本方案仅适用于银坑蚝场旧居住区征收补偿范围，由珠海（国家）高新区管委会及房屋征收部门负责解释。

第十七条 本方案自批准之日起施行。