白云湖大道升级改造工程项目国有

土地上非住宅房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《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）等法律、法规和政策文件的规定，因白云湖大道升级改造工程项目建设的需要，广州市白云区人民政府决定征收白云区石沙路和石潭路地块国有土地上房屋。现结合白云湖大道升级改造工程项目的实际情况，特制定本方案。

一、项目概况

（一）征收地段的范围：包括白云湖大道升级改造工程项目《建设项目用地预审与选址意见书》（穗规划资源预选〔2021〕137号）红线范围内的房屋，具体包括广州市白云区石沙路11号、14号以及石潭路28号等（产权证载门牌号），以及其他附属设施房屋。

（二）地块规划用途：白云湖大道升级改造工程项目交通设施用地。

（三）补偿协议签订期限：自广州市白云区人民政府作出征收决定之日8个月内。

（四）征收补偿工作：由广州市白云区人民政府负责，由广州市白云区人民政府国有土地上房屋征收办公室作为房屋征收部门依法组织实施，由广州市白云区住房建设和交通局统筹协调征收补偿工作，并由广州市白云区石井街道办事处、白云湖街道办事处作为征收实施单位承担征收与补偿的具体工作。

二、征收补偿对象

征收范围内，符合以下条件之一的，为本方案的补偿对象：

（一）拥有合法产权的被征收房屋及其附属设施的所有权人。

（二）未超过批准使用期限的临时建筑使用人。

（三）历史用房等未经产权登记建筑，且符合相关规定可以给予补偿的使用人。

三、房屋评估

（一）评估机构的选取。

1．市住房城乡建设行政主管部门及时更新具有相应资质的房地产价格评估机构名录。

房屋征收决定公告后30 个工作日内，被征收人应在公布的全市国有土地上房屋征收评估机构名录中协商选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，由房屋征收部门与其签订委托评估合同后进行评估作业。如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名录中自愿接受委托的房地产价格评估机构范围内通过摇珠或抽签的方式随机确定。

2．房屋征收部门应当在摇珠或抽签前5 日内在征收范围内公告时间和地点。选取过程应当由公证部门进行公证。

3．房屋征收部门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。

1．被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

2．用于产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

四、补偿方式

根据相关房屋征收政策及该项目的房屋征收工作要求，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。

已经产权登记的被征收房屋的建筑面积与房屋用途的认定，以不动产登记部门颁发的不动产权证标注的面积和用途为准；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面积和用途为准。

被征收人按照评估价格签订房屋征收货币补偿协议。

五、奖励与补助

（一）搬迁时限奖励。

自作出征收决定之日起9个月内为签约搬迁期限。在签约搬迁期限内，被征收人签订征收补偿协议并移交房屋，按照被征收房屋合法产权面积给予以下几种形式的搬迁时限奖励。

（1）房屋被征收人自作出征收决定之日起3个月内签订征收补偿协议并移交房屋的，按被征收房屋价值的15%给予奖励。

（2）房屋被征收人自作出征收决定之日起3个月之后、6个月内签订征收补偿协议并移交房屋的，按被征收房屋价值的10%给予奖励。

（3）房屋被征收人自作出征收决定之日起6个月之后、9个月内签订征收补偿协议并移交房屋的，按被征收房屋价值的5%给予奖励。

（4）房屋被征收人自作出征收决定之日起9个月之后未签订征收补偿协议或未移交房屋的，不给予奖励。

（二）搬迁费。

搬迁费（含机器设备的拆卸费、搬运费、安装费、调试费和搬迁后无法恢复使用的生产设备重置费等费用）按有资质的评估机构的评估结果给予补偿。

（三）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，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租金参考价格，按照被征收房屋合法产权面积一次性支付被征收人3个月的临时安置费，临时安置费补偿标准如下：

商业房屋及其他非住宅房屋按市场评估租金支付临时安置费。

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，被征收人提供建造依据和发票等证明材料，由具有相应资质的评估机构进行评估，按评估结果给予补偿。

（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，房屋征收部门可按照房屋征收决定之日被征收房屋实际使用性质房地产市场评估价给予货币补偿。

2．1967年1月1日后至2009年12月31日前建设的未经产权登记的建筑，房屋征收部门可按照房屋征收决定之日被征收房屋实际使用性质房地产市场评估价的60%给予货币补偿。

（四）对无报建、无任何产权资料、属生活必须使用的设施，补偿单价为：

A框架结构：1200元/平方米。

B混合结构：1000元/平方米。

C砖木结构：800元/平方米。

D简易结构（有墙体）：600元/平方米。

E简易结构（无墙体）：350元/平方米。

1．交通设施、拉闸、牌坊、广告牌，按重置全新价予以补偿；交通标志、公交车站等按重置全新价予以补偿或恢复。

注：无相关行业主管部门批准设立的广告牌及无报建手续的公交站不作补偿。

2．其他附属设施补偿详见附件。

3．被征收人如对以上标准存在异议的，可申请评估，评估结果经双方确认后作为补偿依据。

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，由房屋征收部门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，报请广州市白云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，征收补偿方式应当采取产权调换，被征收人选择货币补偿的除外。

（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，由房屋征收部门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，报请广州市白云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，征收补偿方式应当采取产权调换，被征收人选择货币补偿的除外。

（三）房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成征收补偿协议的，由房屋征收部门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，报请广州市白云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，征收补偿方式应当采取产权调换，被征收人选择货币补偿的除外。

（四）被征收人或其他相关人员，认为自己的合法权益受到侵害，或对本项目征收及补偿工作有异议或意见的，应当按照法律规定的程序，依法提起申诉、检举、复议、诉讼等，不得有任何阻碍征收工作人员执行公务或其他扰乱公共秩序的行为。

辱骂、恐吓、殴打、报复征收工作人员或阻碍征收工作人员执行公务的、或有组织煽动群众闹事或阻止施工等扰乱公共秩序行为的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》进行处理。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（五）未包含在上述补偿项目的，按广州市有关文件精神执行。

八、本方案自印发之日起实施

附件：附属设施补偿标准

附件

附属设施补偿标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 类 别 | 单位 | 单 价 | 注 释 |
| 附属设施（必须提供有效的证明材料） | 电话迁移费 | 线 | 200 |  |
| 有线电视迁移费 | 线 | 150 |  |
| 宽带网络迁移费 | 线 | 200 |  |
| 户外独立水表 | 个 | 300 |  |
| 户外独立电表 | 个 | 500 |  |
| 管道燃气补偿费 | 户 | 3500 |  |
| 空调迁移费 | 台 | 200 |  |