

# 珠海市香洲区人民政府

## 幸福街保障性租赁住房项目国有土地上 房屋征收补偿方案征求公众意见公告

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）第十条、《珠海市人民政府关于印发珠海市国有土地上房屋征收与补偿办法的通知》（珠府〔2023〕7 号）第十七条规定，《幸福街保障性租赁住房项目国有土地上房屋征收补偿方案》已经有关部门论证，现征求被征收人意见。

征求意见期限：2026 年 2 月 12 日至 2026 年 3 月 13 日。

公众若认为征收补偿方案不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《珠海市人民政府关于印发珠海市国有土地上房屋征收与补偿办法的通知》（珠府〔2023〕7 号）规定的，请在征求意见期限内，向香洲区城市更新局或香洲区狮山街道办事处提出书面意见，并附本人身份证、房屋权属证明和联系方式。

联系方式如下：

珠海市香洲区城市更新局

地址：香洲区红山路 288 号国际科技大厦 A 座香洲区城市更新局 1403 室。

电话：0756-2617223

珠海市香洲区狮山街道办事处

地址：香洲区胡湾路 17 号。

电话：0756-2130738

上班时间：每周一至周五，上午 9:00-12:00，下午 14:00-18:00。

附件：幸福街保障性租赁住房项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）



珠海市香洲区人民政府

2026 年 2 月 12 日

# 幸福街保障性租赁住房项目国有土地上 房屋征收补偿方案

(征求意见稿)

## 第一章 总 则

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)、住房和城乡建设部《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)、《广东省住房和城乡建设厅关于实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉有关具体问题的通知》(粤建房〔2013〕26号)、《珠海市人民政府关于印发珠海市国有土地上房屋征收与补偿办法的通知》(珠府〔2023〕7号)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〔2024〕42号)等相关规定,结合项目实际,制订本方案:

### 第一条 征收目的

为保障人民群众回迁安置权益、完善幸福街片区基础设施、实施保障性安居工程建设,珠海市香洲区人民政府决定对幸福街保障性租赁住房项目建设用地范围内的国有土地上房屋、青苗及地上附着物予以征收,该征收行为属公共利益范畴。

### 第二条 征收范围和基本情况

(一)征收范围:幸福街保障性租赁住房项目建设用地范围

内的国有土地上的房屋、青苗及地上附着物。

(二) 被征收人:征收范围内国有土地上房屋、青苗及地上附着物所有权人。

(三) 国有土地上房屋征收补偿法律主体:珠海市香洲区人民政府。

(四) 房屋征收部门:珠海市香洲区城市更新局。

(五) 房屋征收实施单位:珠海市香洲区狮山街道办事处。

### **第三条 房屋、青苗及地上附着物种类及面积确认**

(一) 被征收房屋的权属、面积、结构、用途及其对应的土地用途等事项以不动产权属证书和不动产登记簿为准;不动产权属证书与不动产登记簿的记载不一致的,除有证据证明不动产登记簿确有错误外,以不动产登记簿为准。

(二) 未经登记的建筑,由房屋征收部门、房屋征收实施单位组织自然资源、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。

(三) 现状灭失,但仍保有不动产权属证书或不动产权登记簿的房屋,其权属、面积、结构、用途及其对应的土地用途等事项以不动产权属证书和不动产登记簿为准。

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

(五) 不予补偿范围的确认:本次征收范围确定后,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。

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

## 第二章 补偿标准及办法

### 第四条 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《珠海市征收（征用）土地青苗及地上附着物补偿办法》（珠府〔2024〕42号）的规定执行。

珠府〔2024〕42号文未列举的补偿项目，可以通过对价值、迁移或拆除的个案评估确定。

### 第五条 房屋的补偿方式

住宅房屋的补偿，被征收人可以选择房屋产权调换、货币补偿或者购房凭证安置（俗称房票）其中一种补偿安置方式，也可以选择房屋产权调换和货币补偿相结合的补偿安置方式。被征收人选择房屋产权调换和货币补偿相结合的，按照第六条、第七条的规定确定相对应的补偿标准。

非住宅房屋的补偿，被征收人可以选择货币补偿或者购房凭证安置其中一种补偿安置方式。

## 第六条 货币补偿标准

### （一）房屋价值补偿

被征收人选择货币补偿的，被征收房屋价值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，乘以被征收房屋的评估单价，按 1:1.1 系数计算补偿金额。

### （二）搬迁费补偿

1.住宅房屋的搬迁费标准为 20 元/平方米，搬迁费按照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 20 元/平方米计算，且不低于 1500 元/户，按照一次搬迁计算。

2.非住宅房屋办公用品、机器设备、库存产品等搬迁费由评估机构进行评估，以评估结果作为补偿依据。

非住宅房屋的机器设备如不可搬迁或搬迁后因规范需要重新安装新设备的，可以按功能相近、效率相当的原则给予设备重置成新价补偿。

### （三）临时安置费补偿

1.住宅房屋的临时安置费按照房屋合法产权证书记载的建筑面积或房屋认定建筑面积乘以 30 元/平方米/月计算，一次性给予 3 个月临时安置费补偿。

2.非住宅房屋的临时安置费，根据实际经营使用情况，由评估机构进行评估，一次性给予 3 个月临时安置费补偿。

### （四）非住宅房屋停产停业损失补偿

非住宅房屋的停产停业损失，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。房屋被征收前的效益以房屋征收决定作出前1年内实际月平均税后利润为准，不能提供纳税证明或者无法核算税后利润的，按上年度同行业平均税后利润或同类房屋市场租金计算，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。

#### （五）补助

按照被征收房屋的合法产权证书记载的建筑面积或房屋认定建筑面积，给予被征收人500元/平方米的补助。

#### （六）奖励

被征收人在签约期限内签订房屋征收补偿协议、按期搬迁交房并交付产权注销相关资料的，可获得奖励，奖励标准为被征收房屋的合法产权证书记载的建筑面积或房屋认定建筑面积乘以500元/平方米。超出规定签约期限的不作奖励。

### **第七条 住宅房屋产权调换补偿标准**

#### （一）安置房屋补偿

住宅房屋的被征收人选择房屋产权调换的，由房屋征收部门、房屋征收实施单位提供香洲区范围内价值相当的房屋或新建的安置回迁房屋给被征收人。

1.选择香洲区范围内价值相当的房屋，房屋征收部门、房屋征收实施单位与被征收人核算结清被征收房屋价值（按1.1系

数计算)与产权调换房屋价值的差额款项。

2.选择新建设的安置回迁房的,具体补偿建筑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,按1:1.1系数等面积置换性质相同的房屋。被征收人应选择最接近应补偿建筑面积的安置房屋户型建筑面积。由于房屋建筑面积的不便分割,如被征收人选择的安置房屋总建筑面积大于应补偿建筑面积,超出部分在应补偿建筑面积5%以内(含5%)的,超出部分按照4890元/平方米向房屋征收部门缴纳建筑成本;超过5%的部分,按照该安置房屋评估市场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屋总建筑面积小于应补偿建筑面积,不足部分按照货币补偿方式和标准执行,由房屋征收部门、房屋征收实施单位将补偿款支付给被征收人。

### (二) 搬迁费补偿

住宅房屋的搬迁费标准为20元/平方米,搬迁费按照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20元/平方米计算,且不低于1500元/户,按照迁出和迁入两次搬迁计算。

### (三) 临时安置费补偿

住宅房屋的临时安置费按照房屋合法产权证书记载的建筑面积或房屋认定建筑面积乘以30元/平方米/月计算。被征收人选择房屋产权调换的,房屋征收部门、房屋征收实施单位不提供周转用房,但提供临时安置费作为过渡,临时安置费的计算期限即

过渡期限自被征收人将被征收房屋腾空交付至房屋征收部门、房屋征收实施单位之日起至安置房屋通知交付之日止。

## **第八条 购房凭证安置补偿标准**

### **(一) 定义**

本方案所称“购房凭证安置”，是本项目征收补偿安置的另一种补充形式。本方案所称“购房凭证”，是指是区政府将被征收人房屋安置补偿权益进行货币量化后，以凭证形式出具给被征收人，由被征收人自行在房源范围选购商品房的一种房屋安置补偿方式。

### **(二) 房源范围**

香洲区范围内的一手房源。

### **(三) 购房凭证价值核算**

购房凭证票面价值由基础补偿金额和其他补偿金额构成，其他补偿金额包括补助和奖励。

1.基础补偿金额。按照被征收住宅房屋的合法产权证书记载的建筑面积或房屋认定建筑面积，乘以被征收房屋的评估单价，按 1:1.1 系数计取。

2.补助。被征收人选择购房凭证安置的，按照被征收住宅房屋的合法产权证书记载的建筑面积或房屋认定建筑面积给予每平方米评估单价的 10%的补助。

3.奖励。被征收人在签约期限内签订房屋征收补偿协议并按期搬迁交房并交付产权注销相关资料的，按照被征收住宅房屋的

合法产权证书记载的建筑面积或房屋认定建筑面积给予每平方米评估单价的 20%的奖励。超出规定签约期限的不作奖励。

#### (四) 购房凭证使用规则

1.被征收人可以在购房凭证有效期内使用购房凭证为其本人或其直系亲属(配偶、父母、子女)购买商品房的,优先使用购房凭证全额支付房款。当购房凭证价值不足以支付购房款时,不足部分由购房人自行补足,税费等相关费用按相关规定缴纳。

2.购房凭证使用期限自核发之日起计算,最长不超过 12 个月。购房凭证使用期限内已使用且超过面值 95%(含)的,购房后购房凭证余额可直接兑换成等额现金。期限内使用未达面值 95%或逾期未使用的,购房凭证余额按剩余价值的八折兑换现金,但购房凭证补偿总额(即购房抵扣金额与现金兑换金额之和)不得低于本方案第六条规定的货币补偿标准中房屋价值补偿的金额。

3.本方案“购房凭证安置”未尽事项,由征收部门负责解释。

(五)搬迁费、临时安置费、非住宅房屋停产停业损失补偿、青苗及地上附着物补偿不计入购房凭证票面价值,分别按以下标准确定,并给予货币补偿:

1.搬迁费、临时安置费、非住宅房屋停产停业损失补偿按照本方案第六条相应标准执行。

2.青苗及地上附着物补偿按照本方案第四条执行。

### **第九条 房屋、青苗及地上附着物评估**

房屋的评估机构由被征收人在房屋征收补偿法律主体作出房屋征收决定并公告后 10 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。

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《珠海市征收（征用）土地青苗及地上附着物补偿办法》（珠府〔2024〕42 号）的相关规定执行。

评估时点为幸福街保障性租赁住房项目国有土地上房屋征收决定书发布之日。

### 第三章 征收与补偿争议的解决

**第十条** 房屋征收部门与被征收人在房屋征收决定书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的，由房屋征收部门报请珠海市香洲区人民政府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。

## 第四章 附则

### 第十一条 签约期限

本项目签约期限为房屋征收决定书发布后3个自然月内。被征收人在征收补偿协议签订之日起30个自然日内完成搬迁，并由房屋征收实施单位组织拆除和清理场地。

### 第十二条 强制执行

珠海市香洲区人民政府依法作出补偿决定，有下列情形之一的，由香洲区人民政府依法申请人民法院强制执行：

（一）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；

（二）被征收人在法定期限内申请行政复议，行政复议决定维持补偿决定，被征收人未在法定期限内提起行政诉讼的；

（三）被征收人对补偿决定不服提起行政诉讼，经法院审理未判决撤销或确认无效的；

（四）其他依法可以申请人民法院强制执行的。

**第十三条** 签订征收补偿协议时，被征收人必须将其房地产权证（房产证和/或土地使用证）、用地批准文件及其他相关资料原件交给房屋征收实施单位。被征收人应在收到相应补偿款后，配合房屋征收实施单位注销房地产权证、用地批准文件及其他相关资料。

**第十四条** 被征收人如提供虚假资料，则取消其相应的补偿，并依法追究其法律责任。

**第十五条** 本方案及未尽事宜由批准的人民政府及房屋征收部门负责解释。

**第十六条** 本方案自批准之日起施行。

