

珠海市斗门区人民政府

《机场北快线（黄杨大道至珠峰大道段）北段工程项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》征求意见情况公告

《机场北快线（黄杨大道至珠峰大道段）北段工程项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》（以下简称“补偿方案（征求意见稿）”）已于2022年9月23日至2022年10月23日期间通过珠海市斗门区人民政府网站公开征求公众意见。现征求意见期限已结束，公众提交了书面意见。经认真研究，现将征求意见情况和根据公众意见修改情况说明如下：

一、征求意见情况

本次征求意见公告在斗门区人民政府网站公开发布，并在项目范围内张贴。截至2022年10月23日，共征集到公众意见13条，意见涉及安置房、补偿面积、签约期限、搬迁期限、停产停业损失、补偿标准、补偿范围等方面。

二、意见修改情况

（一）对于货币补偿或房屋产权调换两种方式，均建议适当提高比例系数计算补偿金额或等面积置换。被征收人选择房屋产权调换的，请按照被征收房屋建筑面积比例给予补助和奖励。

不采纳。

根据《国有土地上房屋征收与补偿》（国务院令第 590 号，以下简称 590 号令）第十九条规定，对被征收房屋价值的补偿，不得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。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格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。

另外，根据本方案第九条规定，征收个人住宅房屋，被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门可按照不超过被征收房屋价值 20% 的标准给予补助。对按期签约、搬迁的被征收人，搬迁奖励由井岸镇根据实际配合程度提交至区人民政府会议研究。被征收人选择房屋产权调换方式的，由井岸镇提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

（二）补偿方案并未载明产权调换房屋（房源信息）的区位、权利性质、建筑结构、户型、建筑面积等信息；住宅房屋室内装饰装修未注明其具体补偿标准元/平方米；住宅房屋搬迁费未注明其具体补偿标准元/平方米。

不采纳。

根据 590 号令第二十五条规定，房屋征收部门与被征收人就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面

积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。按照珠海市国有土地上房屋征收与补偿工作流程的工作指引，以上意见均属于征收协商阶段内容，应待征收决定公告并完成房屋评估后，由征收实施部门与被征收人共同协商，在签订补偿协议中确定，不在本次方案中体现。

（三）被征收房屋评估价格作为补偿参考依据，具体情况应该协商确定，评估只能作参数，不能作准则，要以实际情况处理；旧房屋建筑面积不包含公摊面积的，应合并公摊面积为实际建筑面积计算补偿面积。

不采纳。

根据 590 号令第十九条“被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定”的规定，本方案第三条货币补偿标准按照评估价格进行补偿。同时，被征收人对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以提出复核及申请鉴定。

对于补偿面积，征收评估遵照国有土地上房屋征收评估办法（建房〔2011〕77号）的相关规定执行，实际建筑面积计算补偿面积以评估结果为准。同时，为保障政策的统一性和连续性，我区房屋征收补偿项目，均以产权证登记面积或合法报建规定的面积作为补偿基数。

（四）被征收人表示选择货币补偿方式，根据实际费用支出

远超过 3 个月临时安置费，请按 6 个月临时安置费补偿。

不采纳。予以 6 个月临时安置费的依据不足，按原珠海市规定是 3 个月。

（五）搬迁补助费及奖励费未注明具体时间。签约期限应根据实际情况协商确定。搬迁期限根据实际情况需要，建议修改为征收补偿协议签订之日起 30 日内。

采纳。

关于搬迁补助及签约奖励期限已在本方案第十三条中明确，“本项目签约期限为房屋征收决定书发布后 2 个月内，搬迁期限为征收补偿协议签订之日起 15 日内”。

关于搬迁期限异议，属于被征收人合理诉求，为切实保障被征收人的合法权益，顺利推进项目征收工作，修改为“本项目签约期限为房屋征收决定书发布后 2 个月内，搬迁期限为征收补偿协议签订之日起 30 日内”。

（六）被征收人表示房屋产权调换未说明位置、性质、种类、大小、装修费、搬迁费、过渡费情况；货币补偿没有给出实质补偿金额。

不采纳。

依据见第（一）、第（二）点。

（七）补偿方案必须要 97、99、100 号住户要达到 95% 同意才能通过。

根据 590 号令第十条规定，“房屋征收部门拟定征收补偿方

案，报市、县级人民政府。市、县级人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于 30 日”；第十一条规定，“市、县级人民政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布”；第十三条规定，“市、县级人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项”。本方案经法定流程，完成部门论证及征求公众意见，现就公众意见后公布修改情况。下一步工作将依法发布房屋征收决定，如被征收人不同意补偿方案可以依据征收决定公告依法行使行政复议、行政诉讼等权利。

（八）因厂房产权属于村委会，故土地征收款及原有建筑物的补偿款均归村委会所有，但对该土地上原有厂房的修葺、厂房使用过程中的维护、因生产发展需要所搭建建筑物等所产生的投入的补偿对象应属投入者。

不采纳。

根据 590 号令第二条的规定，“为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人给予公平补偿”。征收补偿对象应属被征收房屋所有权人。对该土地上原有厂房的修葺、厂房使用过程中的维护属于正常生产经营投入所需，不属于该项目青苗及地上附着物补偿范围。因生产发展需要所搭建建筑物，如经证实属于合法的临时建筑，则应根据珠海市青苗及地上附着物补偿条例（25 号）给予补偿。建议承租

方（或出租方）依据租赁协议关于征收补偿方面内容的约定，明确双方权利义务，如无相关约定，建议通过司法途径行使诉讼权利。

（九）建议明确搬迁时限，提供房屋征收决定书发布的途径，因搬迁难度不同，如对于制造业类厂房规模较大的搬迁难度较高的企业，搬迁时限能否酌情延长。

采纳。

根据 590 号令第十三条规定“市、县级人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。”区人民政府作出房屋征收决定后，房屋征收决定书将在征收范围内粘贴公布，并在珠海特区报、珠海市斗门区人民政府网站上主动公开。鉴于工厂搬迁难度较大，为切实保障被征收人的合法权益，顺利推进项目征收工作，方案中第十三条修改为“本项目签约期限为房屋征收决定书发布后 2 个月内，搬迁期限为征收补偿协议签订之日起 30 日内。”

（十）三年来全国疫情反复不断，经济整体下滑，国际形势复杂严峻，认为对因征收造成非住宅房屋停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益以房屋征收决定作出前一年内实际月平均税后利润为准有所欠妥。

不采纳。

根据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）

第四条的相关规定“关于停产停业损失补偿。对因征收合法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。”本方案中关于停产停业损失补偿的计算依据合法，另外，关于停产停业损失补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素综合确定，房屋被征收前效益只是其中一个因素。

(十一)由于厂房搬迁造成员工流失或产生不可避免的劳动纠纷，企业需支付一笔不少的经济赔偿。同时新员工招聘也必须消耗大量时间和费用培训新员工直至能掌握该岗位相应的技能。

不采纳。

根据我市征收实践，被征收房屋的生产、经营单位或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。

(十二)由于厂房搬迁涉及租金差额，将加大企业营运成本，建议对差额进行补偿或由相关部门提供相约面积及租金单价的厂房给予调换。

不采纳。

根据 590 号令第十七条规定，“作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿包括：（一）被征收房屋价值的补偿；（二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；（三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。”第六条规定，“征收非住宅房屋的，委托具有相应资质的房地产价格评估机构对须搬迁的办公用品、机器设备和库存产品的搬迁费用进行评估”。房屋征收补偿内容不包括上述请求事项。另外，关于厂房调换的请求，建议由井岸镇协调辖区内是否能提供类似的厂房，为我区企业发展提供必要的帮助。

（十三）搬迁费除有形资产搬迁外还涉及无形资产的迁移。因变更经营地址，市场监督管理局、税局、银行、海关、近百项商标、专利、CE、3C 认证等系列关于经营地址变更而需要改动所产生的费用，且涉及 ISO 及环评的重新申请。

不采纳。

根据 590 号令第十七条规定，“作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿包括：（一）被征收房屋价值的补偿；（二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；（三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。”目前，我市现行征收补偿办法并没有针对无形资产方面的规定，我区也没有对无形资产补偿的先例经验，因此对于因搬迁造成无形资产损失的补偿，缺乏补偿依据。

附件：机场北快线（黄杨大道至珠峰大道段）北段工程项目
国有土地上房屋征收补偿方案（征求公众意见修改
稿）。

珠海市斗门区人民政府

2022年11月23日