

附件

环莞快速路三期长安莲湖路至莞长路段 工程（大岭山段）国有土地上 房屋征收补偿方案 （征求意见稿）

一、征收目的与依据

因交通基础设施建设需要，需对环莞快速路三期长安莲湖路至莞长路段工程（大岭山段）用地红线范围涉及的国有土地上房屋进行征收。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）、《东莞市国有土地上房屋征收与补偿办法》（东府〔2022〕41 号）等规定，结合项目实际情况，制定本项目房屋征收补偿方案。

二、征收范围

环莞快速路三期长安莲湖路至莞长路段工程（大岭山段）用地红线范围涉及的东府国用字（1998）第特 133 号（土地使用权人：东莞市强兴吊机有限公司）宗地上的房屋（具体范围以房屋征收红线图为准，详见附件）。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

三、征收主体及实施主体

征收主体：东莞市人民政府

征收部门：东莞市自然资源局

征收实施单位：大岭山镇人民政府

四、被征收房屋的性质、用途和建筑面积认定

被征收房屋性质、用途和建筑面积以房地产权属证书（不动产权证书）、房屋登记簿（不动产登记簿）记载为准。

市有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

房屋征收范围确定前，拥有合法产权但未经规划部门批准，擅自改变房屋用途的，对房屋价值，根据房地产权属证书、房屋登记簿登记的用途按市场评估价进行补偿。

五、征收补偿方式

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，由房屋征收实施单位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。

六、征收补偿的内容

（一）被征收房屋及用地价值（含装修、附属物及青苗等其

他地上附着物)由具有相应资质的房地产价格评估机构按照有关规定评估确定,被征收房屋价值以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为准。

(二)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收益、停产停业期限等因素确定。房屋被征收前的效益原则上以房屋征收决定作出前1年内实际税后利润为准,因客观原因不能提供纳税情况等证明或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或者同类型房屋市场租金参考价计算。

停产停业期限的确定,选择货币补偿的按6个月计算;选择房屋产权调换的,停产停业期限自被征收人实际搬迁之日起至用于产权调换的房屋通知交付之日止。

(三)工厂企业生产设施、设备和库存产品搬迁或报废的费用通过评估方式确定。

(四)被征收人选择房屋产权调换的,在产权调换房屋交付前,由房屋征收实施单位向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房。房屋征收实施单位提供周转用房的,不支付临时安置费;房屋征收实施单位不提供周转用房的,临时安置费的计算期限自被征收人实际搬迁之日起至产权调换房屋通知交付之日止。临时安置费参照同类型房屋市场租金参考价按月支付。

七、评估机构选定

房地产价格评估机构由被征收人在规定时间内协商选定；协商不成的，由房屋征收部门通过摇珠等方式确定。

八、征收补偿协议签约期限

以房屋征收决定公告确定的签约期限为准。

九、达不成补偿协议的处理

在签约期限内未签订补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确、下落不明的，由东莞市人民政府按照本方案作出房屋征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

十、权利救济

被征收人对房屋征收决定或房屋征收补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

十一、本方案未尽事宜，按有关法律法规执行

附件：环莞快速路三期长安莲湖路至莞长路段工程（大岭山段）国有土地上房屋征收范围红线图

东莞市人民政府

2025 年 月 日

• 37.61

浙

• 37.68

混3

混5

地砖 37.62

• 37.57

• 37.52

• 37.52

• 37.29

浙

地砖

• 37.45

• 37.38

混1

• 38.91

水泥

• 38.36

• 38.35

• 38.95

混2

• 38.66

水泥

• 39.03

混3

• 38.46

水泥

• 37.78

• 38.24

• 38.54

• 37.08

• 37.80

• 37.04

• 37.21

• 37.44

• 37.58

• 37.69

图例

环莞快速路三期长安莲湖路至莞长路段工程 (大岭山段) 用地红线

房屋征收范围