

# 佛山市高明区人民政府

主动公开

编号：F2023027

## 佛山市高明区人民政府关于珠海至肇庆高铁江门至珠三角枢纽机场段佛山市高明区（西江产业新城段）收回国有土地使用权及地上建（构）筑物征收补偿安置方案

为确保珠海至肇庆高铁江门至珠三角枢纽机场段佛山市高明区（西江产业新城段）建设项目的用地需要，维护被征收单位和个人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规规定，结合我区的实际情况，制定本补偿安置方案。

### 一、收回目的

为保障珠海至肇庆高铁江门至珠三角枢纽机场段佛山市高明区（西江产业新城段）建设用地。

### 二、收回范围、对象

（一）征收范围：珠海至肇庆高铁江门至珠三角枢纽机场段佛山市高明区（西江产业新城段）范围的国有土地，详见附件征地范围图。

(二) 征收面积：约 20.22 亩（以实际收回测量面积为准）。

(三) 征收对象：征收红线范围内的国有土地（使用权）、地上附着物及青苗。

### **三、征收人、征收部门和征收实施单位**

(一) 征收人：佛山市高明区人民政府。

(二) 征收部门：佛山市高明区重点基础设施建设征地拆迁领导小组办公室作为本项目征收部门，负责指导、督促、协调征收实施单位开展本项目征地拆迁相关工作。

(三) 征收实施单位：委托佛山市高明区西江产业新城管理委员会作为本项目征收实施单位，负责组织实施收回土地与补偿、安置等相关工作。

### **四、土地、建构筑物补偿需提供的权属证明材料**

(一) 《土地使用权证》；

(二) 《房屋所有权证》；

(三) 《房地产权证》；

(四) 《不动产权证》；

(五) 其他权属证明材料。

### **五、土地、建（构）筑物的面积认定**

(一) 原则上按权属证载面积作为认定的依据；

(二) 若对证载面积有异议的，以登记簿登记面积为准；若对登记簿登记面积也有异议的，由有资质的测绘机构进行测绘，按认定的面积计算，但该认定面积不作为证载面积变更登记的依据；

(三) 属于本方案补偿对象，没有权属证载面积的，可由有资质的测绘机构进行测绘，按实际测绘面积计算。

(四) 其他不符合补偿情况的按本方案的相关规定执行。在征地公告发布之日起，征收范围内的单位和个人涉及下列情况的，不予补偿：

1. 在征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途的。
2. 被征收单位和个人抢栽抢种作物或抢建建筑物的。
3. 有关规定不予补偿的其他行为。

## **六、补偿方式及签约期限**

(一) 本项目原则上采取货币补偿形式。

(二) 收回国有土地补偿协议签约期限：自本补偿安置公告发布之日起至 2023 年 1 月 31 日止；地上附着物搬迁期限：自本补偿安置公告发布之日起至 2023 年 4 月 30 日止；交地期限：自本补偿安置公告发布之日起至 2023 年 4 月 30 日止。

## **七、土地补偿**

国有建设用地聘请有资质的评估机构对被收回的土地进行评估，按评估结果确定被收回土地补偿标准。

## **八、建（构）筑物补偿**

(一) 建（构）筑物补偿申请人符合以下条件之一的，可视为建（构）筑物补偿申请人

1. 建（构）筑物所有权人或投资人。
2. 建（构）筑物出租后涉及加建、改建的其所有权人或投资人。

3. 有相关资料可以证明其为建（构）筑物权属人。被征收建（构）筑物的补偿涉及不同申请人的，由申请人提交租赁合同或其他证明材料，需在测绘、评估时分别进行确认，经征收实施单位工作人员现场核实。

## （二）建（构）筑物的类别

1. 有证建筑物是指通过合法手续取得房屋所有权证或者有房屋建设管理相关职能部门审批手续（含有备案手续）的建（构）筑物。

2. 无证建筑物是指因历史原因形成的没有建设审批手续和产权证书且已建设完毕的建（构）筑物。

## （三）建（构）筑物的补偿

1. 被征拆的地上建筑物由房地产评估机构根据测绘结果进行评估补偿[含建（构）筑物、水电设施、装修等建设费用；不含土地使用权价值]。有证建筑物以重置价补偿，无证建筑物按建安成本价给予补偿。

2. 征地红线占压地上建筑物，原则上应当实施整体拆除。对征地红线外部分，被征收人提出申请保留的，应提供保留部分建筑物的安全监测评估报告，在安全情况下可进行保留，但保留部分不予补偿。安全监测评估报告由被征收人提供。

3. 因项目征收涉及征收红线范围内、外为同一建（构）筑物，被征收人提出申请要求一并拆除超出红线范围建（构）筑物的，经征收部门、征收实施单位、项目业主单位三方共同确认，可予

以征收，按照征收红线范围内的建（构）筑物补偿单价计算补偿。

4. 因项目征收涉及征收红线范围内、外为同一权属地块，并因征收导致红线范围外用地丧失原使用功能的，经征收部门、征收实施单位、项目业主单位确认，可予以征收，按照征收红线范围内的土地补偿单价计算补偿。

## 九、搬迁补偿

### （一）搬迁补偿申请人

1. 如被征收建（构）筑物或场地所有权人与实际使用人为同一主体的（包括但不限于自然人、公司、企业、单位、集体经济组织、个体工商户等），被征收建（构）筑物或场地所有权人为搬迁补偿申请人。

2. 如被征收建（构）筑物或场地合法所有权人与实际使用人为不同主体的，存在如下情形之一，可视为搬迁补偿申请人：

（1）以被征收建（构）筑物或场地位置作为经营场所或合法证照登记场所的，且能提供未到期的租赁合同的企业、单位、个体工商户等。

（2）以被征收建（构）筑物或场地作为储放物品或设备的，且能提供未到期的租赁合同的企业、单位、个体工商户等。

（3）以被征收建（构）筑物或场地作为经营、储放物品或设备的，租赁合同虽到期但能提供场地合法使用的证明材料的企业、单位、个体工商户等。被征收建（构）筑物或场地的搬迁补偿涉及不同的申请人，由申请人提交租赁合同或场地合法使用其他证

明材料，需在测绘、评估时分别进行确认，经征收实施单位工作人员现场核实。

（4）若收回国有土地权属人与实际使用人有协议约定的，则按照权属人与实际使用人协议约定为准。

（5）实施征收部分只作一次补偿，补偿涉及多方利益存在争议的，由相关利益方协商解决。

## （二）搬迁补偿

1. 原材料、半成品、成品、一般性设备，由有资产评估资质的评估机构作搬迁评估，按搬迁直线距离为 50 公里以内的标准进行搬迁补助评估，按评估结果作为补偿标准。

2. 生产线设备和特殊设备由有资产评估资质的评估机构进行评估，按评估结果作为补偿标准。

（三）厂企临时租金补偿由评估机构按当时、当地的租金价格进行评估或厂企原租赁合同的租金标准作为补偿依据，按拆迁面积乘以单价计算，补偿 12 个月。

## （四）因征拆而搬迁引起的企业停产停业利润损失的补偿

1. 因整体搬迁造成企业停产停业的，一次性给予 6 个月的停产停业损失补偿。一般情况下以税务部门提供的厂企纳税证明计算近三年内经营利润的月平均值作为补偿依据；在不能提供纳税证明的情况下，由征收实施单位聘请有资质的评估公司采用市场租金计价的方式作为补偿依据。

2. 因部分搬迁造成停产停业的，可一次性给予不多于 6 个月

的停产停业损失补偿。由有资质的第三方评估机构参考该企业近三年内的月平均利润进行评估，以评估的月平均利润和实际停产停业时间计算损失补偿。在不能提供近三年内月平均利润的情况下，可聘请有资质的第三方评估服务机构按市场租金计价的方式进行评估。

前款第 1、2 项所称投产或营业时间不足三年的，可按照投产或营业的实际时间计算进行评估。

### 3. 工人安置费用补偿

(1) 人数核定：由被征收人在签订征拆补偿协议时在高明区社保部门登记的人数确定或经征地实施单位核定的企业员工工资支付人数确定。

(2) 补偿标准：按本方案公告之时政府部门已发布的最新高明区当地职工月人均工资标准作为月均补偿标准。

(3) 厂企停产停业的工人安置补偿期限：因整体征拆引起厂企停产、停业的补偿，补偿 12 个月；因部分征拆引起厂企停产停业的工人安置按实际受影响人数补偿，补偿 6 个月。

(4) 厂企应当按照《中华人民共和国劳动合同法》等法律法规的规定向工人发放解除劳动合同经济补偿金、赔偿金，完成工人遣散工作，并承担相应法律责任。厂企收到工人安置补偿费后仍不足以支付员工经济补偿金、赔偿金的，剩余部分由厂企补齐，厂企不得再要求征收实施单位支付工人安置补偿费，征收实施单位不承担工人安置补偿义务。

## 十、青苗补偿和附着物补偿

由估价机构对其进行搬迁补偿评估后按评估结果作为补偿标准。

## 十一、搬迁移交奖励

(一) 在 2023 年 1 月 31 日前签订补偿协议的搬迁补偿申请人, 且在 2023 年 4 月 30 日前移交土地、建(构)筑物并签订《移交确认书》的, 征收实施单位对其实施奖励, 奖励标准如下: 搬迁费用总额 1000 万元以内(含 1000 万元)的按 20%奖励; 搬迁费用总额超过 1000 万元的部分按 10%奖励。最高奖励标准不高于 500 万元。逾期不予奖励。

(二) 建(构)筑物补偿申请人与搬迁申请人不是同一主体, 按上述标准只奖励搬迁申请人。

## 十二、补偿款及奖励金支付

### (一) 补偿款支付

1. 第一期付款在签订《征收补偿协议》生效之日起 30 个工作日内, 支付总补偿金额的 40%, 作为被征收人开展搬迁工作、解除国有土地、房屋产权的抵押、查封的前期费用。

2. 第二期付款在被征收人完成搬迁之日起 30 个工作日内, 支付总补偿金额的 40%, 上述补偿资金划至被征收人账户后 15 个工作日内, 被征收人应当无条件办理被征收土地及地上附着物的产权证注销或变更登记手续, 结清水、电等费用。

3. 被征收人完成上述工作之日起 30 个工作日内向被征收人一次性付清余下的补偿款。



4. 被征收人收到第二期（按银行到账为准）征收补偿款 15 个工作日后，被征收人未履行约定的，征收实施单位有权向不动产管理部门申请行政注销并作出公示。

5. 被征收人在收取补偿款时应出具相应的合法有效收款凭证。

6. 委托他人签订补偿协议和收取补偿款的，应出具公证书或见证书，或委托人签署委托书（须有 2 名征收实施单位工作人员在场签名作证）。

## （二）奖励金支付

被征收人在 2023 年 4 月 30 日内完成搬迁并交付建（构）筑物的，自被征收人交付之日起 30 天内，由征收实施单位一次性支付搬迁移交奖励金。因被征收人原因逾期搬迁或交付的，征收人有权不予奖励。

## 十三、测绘、评估、确认

（一）评估、测绘单位按相关规定选取确定，如被征收人有异议，可以双方协商共同委托有资质机构实施。

（二）本项目的测绘费、评估费按行业相关标准或招投标约定标准计算支付。

（三）由征收实施单位聘请有资质的测绘机构，按《国家标准房产测量规范》实施测绘，并以测绘面积作为建（构）筑物补偿的依据，测绘时由征收实施单位工作人员和被征收人现场确认。

（四）由征收实施单位聘请相应评估机构评估，按《国家标准房地产估价规范》实施评估，评估时由征收实施单位工作人员

和被征收人现场确认。

#### 十四、其他约定

（一）自土地征收预告发布之日起，在征地范围内抢栽、抢建的，一律不予补偿。违法情节严重的，追究相关法律责任。

（二）已补偿的建（构）筑物、附属物等归征收实施单位所有；为了确保清拆过程的安全，被征收人应按期搬迁，将建（构）筑物、附属物交给实施拆迁单位统一实施清拆。

（三）权属人的物业已作抵押的，由抵押人与抵押权人重新签订分配补偿款协议，或由抵押人清偿债务并经抵押权人书面证明同意注销原抵押后，征收实施单位根据物业的合法抵押权人与抵押人的协议按评估结果支付补偿款。

（四）签订征收补偿协议后，原权属人应按协议约定的时间内办理不动产权证书注销登记手续。

（五）拆除有产权纠纷或因其他原因暂时不能确定权属的房屋，由征收实施单位提出征收补偿决定，根据土地现状调查的结果，由公证机关办理方案公告等证据保全及进行补偿款提存后实施拆迁。

（六）在征收过程中如遇有特殊情况，相关权属人提出书面申请的，征收实施单位可按实际情况报征收部门按“一事一议”另行处理。

（七）被征收人在本方案约定的征收时间内未能达成征收补偿协议的，本府作出征收补偿决定，并依法组织实施。

十五、本补偿方案由佛山市高明区西江产业新城管委会负责解释。

十六、本方案自印发之日起实施。

附件：征收范围图

佛山市高明区人民政府

2023年2月21日

附件

## 征收范围图

