

佛山市高明区人民政府

主动公开

编号：F2023031

佛山市高明区人民政府关于新建广州至湛江 高速铁路项目（更合段）收回国有土地 使用权及地上建（构）筑物 征收补偿安置实施方案

为高效推进省重点基础设施建设项目新建广州至湛江高速铁路佛山市高明区段项目（更合段）征地拆迁工作，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》等法律法规和相关政策文件精神，结合我区实际情况，制定本补偿安置实施方案。

一、征收目的

为保障新建广州至湛江高速铁路项目（更合段）（以下简称“广湛高铁”）建设用地需要。

二、征收范围、对象

（一）征收范围：新建广州至湛江高速铁路项目（更合段）范围内的国有土地（详见附件：征收范围图）。

（二）征收面积：约 24.6405 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）、青苗及地上附着物。

三、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。

四、土地、房屋、构建筑物拆迁补偿面积和用途的合法核定依据

（一）有土地使用权证、房屋所有权证、房地产权证等不动产登记证的，以权属证记载的面积和用途为准。

（二）被征收房屋、构建筑物（含临时建筑物）不能提供不动产所有权相关证明文件的，由更合镇人民政府进行调查、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，通过聘请有资质的测量机构对被征收的房屋（含临时建筑物）等进行测量，以测量报告的面积和用途作为评估依据，以评估结果确定货币补偿费用。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。

（三）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。

五、补偿方式及签约期限

（一）本项目收回国有土地、征收青苗和地上附着物的，采取货币补偿方式。

（二）收回国有土地补偿协议签约期限：自本方案发布之日起至2022年11月30日止；土地移交期限：自本方案发布之日起至2023年2月28日止；征收青苗、地上附着物的签约期限：自本方案发布之日起至2023年1月31日止；青苗、地上附着物等搬迁期限：自本方案发布之日起至2023年4月30日止。

六、土地补偿

国有建设用地聘请有资质的评估机构对被征收的土地及其他需要补偿的项目进行评估，按评估结果确定货币补偿费用。国有农用地参照农村集体农用地征收补偿标准执行，即参照《佛山市人民政府关于公布实施征收农用地地区片综合地价的通告》（佛府〔2021〕3号）执行。

七、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（下）建筑物由有房地产评估资质的评估机构按重置价评估结果予以补偿（含房屋的装修、附属物和其他构筑物；不含土地使用权价值）。

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。

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，经区重点基础设施建设征地拆迁领导小组办公室、更合镇人民政府、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，经区重点基础设施建设项目领导小组办公室、更合镇人民政府、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土地补偿单价计算补偿。

八、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，被征收建（构）筑物或场地合法所有权人为建（构）筑物或场地搬迁补偿申请人；实际使用人符合以下情形之一的可视为除建（构）筑物或场地外其他属于其合法财产的地上附着物的搬迁补偿申请人。

（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）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）非住宅（工业厂房）搬迁补偿

1. 原材料、半成品、成品、一般性设备等可搬迁的，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，按评估结果作为确定搬迁补偿标准。

2. 生产线设备和特殊设备确实不可搬迁的，可根据实际损毁情况，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）停产停业损失的补偿

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，一次性给予 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。

3. 因搬迁造成住宅房屋租赁停产停业的，能提供与《征地拆迁补偿预告》发布之日前3个月或以上时间在相关职能部门登记、备案的房屋租赁合同的，由有资质的第三方评估服务机构参考同类型房屋市场租金价格进行评估作为补偿依据，按拆迁面积乘以单价计价，一次性给予6个月的租赁经营损失补偿。无登记、备案房屋租赁合同的出租住宅房屋，不给予租赁经营损失补偿。

4. 因搬迁造成合法经营房屋停产停业的，根据被征收房屋的区位和使用性质，一次性给予6个月的利润损失补偿。具体按下列标准给予补偿：能提供完税证明的，根据完税证明作为补偿依据计算；不能提供利润标准的，由有相关资质的第三方评估服务机构参考同类型房屋市场租金价格进行评估作为补偿依据，按拆迁面积乘以单价计算。

（四）工人安置费用补偿

1. 人数核定：以被征收人签订《拆迁补偿协议》时在社保部门登记的人数或经镇征拆部门核定的企业员工工资支付人数为准。

2. 补偿标准：按签订《拆迁补偿协议》时上一年社保部门发布的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：整体搬迁厂企停产、

停业的补偿视实际情况协定，补偿时间最长不得超过 12 个月；部分搬迁厂企停产停业的工人安置按实际停产停业的时间和人数补偿，最长补偿时间不超过 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。

（五）临时安置补助

厂房搬迁补助中的临时安置租金补助按厂企原租赁合同租金标准或者由有相关资质的第三方评估服务机构参考当地市场租金价格进行评估作为补助依据，按拆迁面积乘以单价计价。根据租赁的实际情况，协商确定补助期限，补助期限最高不超过 12 个月。

九、青苗及地上附着物补偿

青苗及地上附着物补偿：由具有相关资质的第三方评估服务机构对其进行搬迁补偿评估后按评估结果作为补偿。

十、搬迁移交奖励

（一）在约定时间内签订补偿协议的搬迁补偿申请人，在补偿协议约定时间内移交建（构）筑物并签订《移交确认书》，征收实施单位对其实施奖励，奖励标准按搬迁费用总额的按 10% 奖

励。最高奖励标准不高于 500 万元，逾期搬迁不给予奖励。

（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。

十一、补偿款及奖励金支付

（一）补偿款支付

1. 第一期付款在签订相关收回国有土地使用权补偿安置协议生效之日起 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作证）。

（二）奖励金支付

1. 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。

2. 以上奖励行政事业单位除外。

十二、测绘、评估、确认

（一）测绘数据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，并以测绘报告面积作为建（构）筑物的评估依据，测绘时由征收实施单位工作人员和被征收人现场确认。

（二）评估数据由双方协商共同委托有相应资质评估机构按《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。

（三）首次测绘、评估相关费用由实施单位支付，如出现二次测绘、评估的，按谁主张谁支付原则执行。

十三、其他约定

（一）自土地征收预公告发布之日起，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。

十四、本方案自发布之日起实施。未明确事宜，按有关法律法规执行，由佛山市高明区更合镇人民政府负责解释。

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

