

主动公开

佛山市南海区人民政府文件

南府〔2019〕38号

佛山市南海区人民政府关于海五路西延线 （南海段）用地范围内国有土地上房屋 （住宅）征收决定的公告

为顺利实施佛山市海五路西延线（南海段）的建设，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》等法律规定，佛山市南海区人民政府决定对佛山市海五路西延线（南海段）用地范围内国有土地上房屋实施征收，现将有关事项公告如下：

一、征收目的：收回国有土地使用权用于海五路西延线（南海段）的建设。

二、征收依据：《中华人民共和国土地管理法》第五十八条第

一款第一项和第二款，以及《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条第二项和第十三条的规定。

三、征收范围：佛山市海五路西延线（南海段）用地范围涉及的国有土地上房屋（住宅）——即佛山市南海区桂城街道叠北南海卷烟厂 16 座、17 座居民楼，具体征收范围详见本决定所附征收范围示意图。

四、征收部门和实施单位：本项目的征收部门为佛山市南海区住房城乡建设和水利局，委托实施单位为佛山市南海区桂城街道办事处。

五、征收补偿

（一）经依法公开征求意见，并结合被征收人和社会公众意见对《佛山市南海区人民政府关于海五路西延线（南海段）国有土地上房屋（住宅）征收补偿方案（征求意见稿）》进行修改，确定《佛山市南海区人民政府关于海五路西延线（南海段）用地范围国有土地上房屋（住宅）征收补偿方案》（以下简称《征收补偿方案》，详见本决定附件）。

（二）征收范围内所有国有土地上房屋按照相关法律法规和《征收补偿方案》确定的标准给予补偿、奖励和补助。

六、征收实施

（一）该项目征收范围内的被征收人应按照《征收补偿方案》规定的期限与征收实施单位签订房屋征收补偿协议，确定补偿方式、补偿金额与搬迁时间。

（二）该项目征收搬迁期限自征收决定公告之日起至 2020 年

1月10日止，具体房屋的搬迁期限由征收实施单位与被征收人协商确定，但不得迟于上述搬迁期限。

（三）被征收人未能在《征收补偿方案》确定的签约期限内与征收实施单位签订房屋征收补偿协议，或被征收人不明确的，南海区人民政府将依法作出房屋征收补偿决定，并责令被征收人限期搬迁。

（四）房屋被依法征收的，所附着的国有土地使用权同时收回。

七、权利救济：被征收人对本征收决定不服的，可在征收决定公告之日起60日内向佛山市人民政府申请行政复议，也可在征收决定公告之日起6个月内向佛山市中级人民法院提起行政诉讼。行政复议、行政诉讼期间本征收决定不停止执行。

八、法律后果：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，南海区人民政府将依法申请人民法院强制执行。

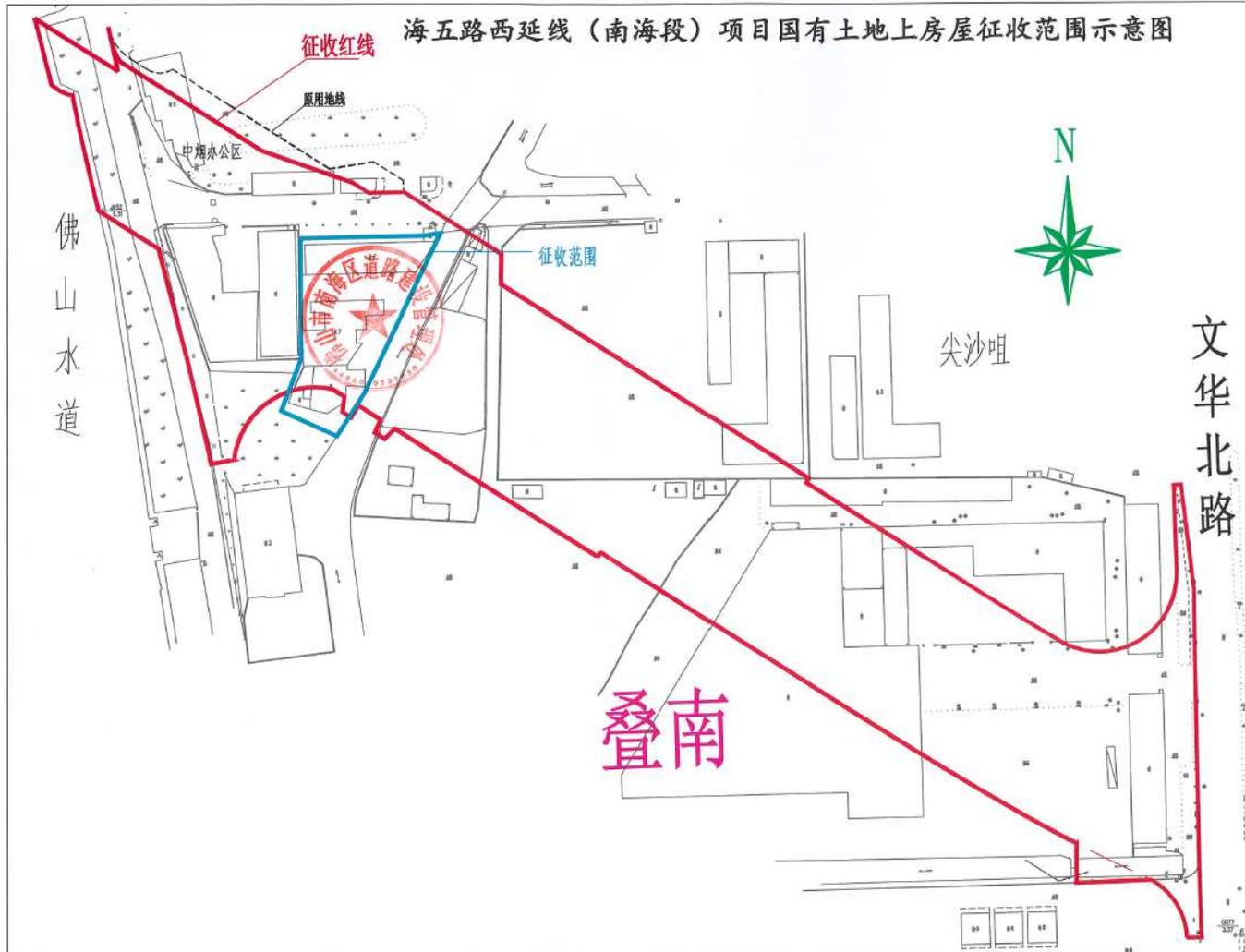
九、信息公开：被征收人可向桂城街道办事处（地址：佛山市南海区平洲南港路10号，联系人：梁福津，电话：86791028）或者佛山市南海区重点基础设施建设征地拆迁领导小组办公室（地址：佛山市南海区桂城街道南六路4号，联系人：招树斌，电话：81232470）索取房屋征收相关资料以及咨询有关事项。本公告及附件内容同步在本府门户网站“南海一点通”中的“政务公开”栏目/“通知公告”子栏目/“公示”二级子栏目项下公示，被征收人亦可点击<http://www.nanhai.gov.cn/>网址浏览相关栏目获取所需信息。

- 附件：1. 海五路西延线（南海段）项目国有土地上房屋征收范围示意图
2. 佛山市南海区人民政府关于海五路西延线（南海段）用地范围国有土地上房屋（住宅）征收补偿方案

佛山市南海区人民政府

2019年10月12日

附件 1



附件 2

佛山市南海区人民政府关于海五路西延线 (南海段)用地范围国有土地上房屋 (住宅)征收补偿方案

为推进佛山市海五路西延线(南海段)工程的建设工作,完善周边交通配套,现启动海五路西延线(南海段)项目用地范围国有土地上房屋征收补偿工作。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》等法律规定,结合实际情况,特制定本方案。

一、征收范围

海五路西延线(南海段)项目用地范围的国有土地上房屋(住宅),具体征收范围详见征收范围图。

二、征收工作的组织实施

本项目的征收部门为佛山市南海区住房城乡建设和水利局,委托实施单位为佛山市南海区桂城街道办事处。

三、征收补偿方式及签约期限

(一)征收补偿实行货币补偿、房屋产权置换两种方式,由被征收人自行选择一种方式。

(二)征收补偿协议签约期限:自征收决定公告之日起 60 日内;搬迁期限:自征收决定公告之日起 90 日内。

四、房屋分类及面积的核定

（一）被征收房屋的权属、结构、用途等以房屋权属证书为准；被征收房屋、车房（车库）或储物间的面积原则上按房屋权属证书记载面积，如被征收人提出异议，则以测绘机构出具的测绘报告结果为准；房屋对应的土地用途以土地登记用途为准。

（二）被征收房屋在同一小区配套的车房（库）或储物间面积可计入被征收房屋核定的建筑面积。

五、征收补偿方式

（一）货币补偿

1. 房屋价值补偿

（1）按被征收房屋核定的建筑面积以 10800 元/平方米补偿（含国有土地使用权价值）。

国有划拨土地上的房屋应当扣除办理国有出让所需缴纳的出让金，出让金依据主管部门提供的标准并结合被征收房屋核定的建筑面积执行。

（2）基本装修：按被征收房屋核定的建筑面积以 800 元/平方米计算补偿。

2. 房屋附属物补偿

房屋附属物补偿：由有相应资质、并经依法选定的评估机构进行评估，按评估价给予补偿。

3. 搬迁补助费

（1）房屋搬迁补助费：按被征收房屋核定的建筑面积 30 元/平方米计算并给予一次性补偿。

(2) 房屋附属设施搬迁补偿：水表、电表、有线电视、有线电话、互联网、空调等房屋附属设施由有相应资质、并经依法选定的评估机构进行评估，按评估价给予补偿。

4. 货币补偿支付方式

在签订征收补偿协议书之日起 30 个工作日内支付补偿款和补助款。

(二) 房屋产权置换

1. 房屋产权置换原则与方式

(1) 房屋产权置换补偿实施 1：1.1 置换，即被征收房屋核定的建筑面积 1 平方米置换安置房建筑面积 1.1 平方米。被征收人先按被征收房屋核定的建筑面积 10800 元/平方米预收补偿款，待置换安置房时将该预收补偿款无息全额退回征收实施单位用于置换安置房，安置房的面积按被征收房屋核定的建筑面积 1.1 倍计算。

(2) 每户只能置换一套安置房，按照接近可置换建筑面积选择。如安置房的建筑面积与可置换建筑面积（被征收房屋核定的建筑面积的 1.1 倍）无差异，被征收人除退回预收补偿款外，无需额外付款；如安置房的建筑面积与可置换建筑面积存在差异，则超出面积部分由被征收人增购，不足面积部分由征收实施单位补偿，增购或补偿部分建筑面积均实行分段计价，具体标准如下：5 平方米以内（含 5 平方米）部分，按照 10800 元/平方米结算；5 平方米至 10 平方米以内（含 10 平方米）部分，按照 16800 元/

平方米结算；10平方米以上部分，按照20000元/平方米结算。

2. 安置房置换条件和要求

(1) 申请置换方必须是本方案所确定的被征收人。

(2) 以被征收房屋户为单位，每户只能置换一套安置房。

(3) 每户只能认购一个小汽车停车位，停车位按6万元/个收取。

(4) 被征收人必须在签订征收补偿协议后且在收到通知的规定的时间内向征收实施单位提出置换申请（无特殊情况不得修改经确认的申请，逾期不申请的，视作自动放弃置换资格）。

(5) 根据签订征收补偿协议的顺序，按照先签先选的原则选取安置房。若同一天签订征收补偿协议的，则通过抽取选房序号确定选取顺序，按照顺序号在可供选择房屋中选取安置房。

3. 安置房基本情况

(1) 建设地址：安置房位于海三路以南、南一路以西原七天酒店地块。

(2) 安置房性质为国有出让住宅。

(3) 交楼时间和设计标准：

① 交楼时间为2022年6月30日前。

② 用地面积：3506.6平方米（以出让文件为准），建筑密度 $\leq 28\%$ ，容积率 ≤ 3.45 ，绿化率 $\geq 25\%$ 。

③ 带电梯小高层住宅。

④ 精装修标准（详见《佛山市海五路西延线（南海段）项目

工程产权置换实施方案》)。

(4) 安置房户型的设置

安置房户型为三房两厅，建筑面积分别为：

- ①三房两厅，约 118 平方米；
- ②三房两厅，约 115 平方米；
- ③三房两厅，约 113 平方米；
- ④三房两厅，约 102 平方米；
- ⑤三房两厅，约 98 平方米；
- ⑥三房两厅，约 93 平方米；
- ⑦三房两厅，约 85 平方米；

4. 房屋产权置换其他项目补偿

(1) 房屋附属物补偿

房屋附属物补偿：由有相应资质、并经依法选定的评估机构进行评估，按评估价给予补偿。

(2) 搬迁补助费

①搬出被征收房屋的搬迁补助费：按被征收房屋核定的建筑面积 30 元/平方米计算并给予一次性补偿。

②房屋附属设施搬迁补偿：水表、电表、有线电视、有线电视、互联网、空调等房屋附属设施由有相应资质、并经依法选定的评估机构进行评估，按评估价给予补偿。

③搬入安置房的搬迁补助费：按被征收房屋核定的建筑面积 30 元/平方米计算并给予一次性补偿。

（3）临时安置补助费

征收实施单位按被征收房屋核定的建筑面积计算，以每月 30 元/平方米为标准给予临时安置补助费，从被征收人移交被征收房屋当月起支付至安置房交付当月止。安置房逾期不能交付使用的（不可抗力除外），征收实施单位从 2022 年 7 月起以临时安置补助费双倍标准支付至安置房交付当月止，该临时安置补助费每季度支付一次。2022 年 6 月 30 日前的临时安置补助费于签订征收补偿协议书之日起 30 个工作日内一次性支付。

5. 房屋产权置换预收补偿款和补助款的支付方式

在签订征收补偿协议书之日起 30 个工作日内支付预收补偿款和补助款。

6. 办证费用

安置房产权证的办证费用由征收实施单位负责，办至原产权人的名下（若原产权人已故，则办至合法继承人名下）。物业维修资金等其他费用由被征收人负责。

7. 安置房物业管理办法

安置房交付使用后，由物业管理公司进行统筹管理。入住回迁安置房的被征收人享受并承担该小区其他住户同等的权利和义务。

六、奖励办法

（一）对在本方案确定的时间前签订补偿协议并按约定交出土地、房屋的被征收人给予以下奖励：

1. 按被征收房屋核定的建筑面积 2000 元/平方米计算奖励。

2. 如被征收人选择货币补偿，再增加如下奖励：

(1) 按被征收房屋核定的建筑面积 3000 元/平方米计算购房补助；

(2) 按被征收房屋核定的建筑面积每月 30 元/平方米计算，一次性补助 6 个月过渡期租金；

(3) 按被征收房屋核定的建筑面积 3000 元/平方米计算货币奖励。

3. 如被征收人选择产权置换，再增加装修奖励：

按被征收房屋核定的建筑面积 800 元/平方米计算装修奖励。

(二) 在 2019 年 11 月 12 日前全部被征收人签订补偿协议并在 2019 年 12 月 12 日前交出土地、房屋的，另外给予每户 5 万元（以被征收房屋户为单位）提前完成奖励。

(三) 提前完成奖励在最后一户完成搬迁并移交被征收房屋之日起 30 个工作日内支付。其他奖励在被征收人完成搬迁并移交被征收房屋之日起 30 个工作日内支付。

(四) 逾期未签订补偿协议或未按期搬迁的，视具体情况扣减或取消奖励。

七、对签约期限内未能就征收安置补偿达成协议的，按相关法律法规执行。

八、其他事项

(一) 评估机构的选定按相关法律法规执行。

（二）被征收人对补偿评估结果有异议的，按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）有关规定处理。

（三）《佛山市海五路西延线（南海段）项目工程产权置换实施方案》由房屋征收实施单位自行制定实施，报佛山市南海区重点基础设施建设征地拆迁领导小组办公室备案。

（四）本方案由佛山市南海区住房和城乡建设和水利局负责解释。

（五）本方案仅适用于佛山市海五路西延线（南海段）工程征收项目。

佛山市南海区人民政府办公室

2019年10月12日印发
