

主动公开

佛山市南海区人民政府文件

南府〔2022〕163号

佛山市南海区人民政府关于中兴新城产业社区一期改造项目一土地征收补偿安置公告

为顺利实施中兴新城产业社区一期改造项目一的建设，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等有关规定，现就拟征收项目用地红线范围内的所有土地相关事宜公告如下：

一、征收目的

征收项目用地红线范围内所有土地用于中兴新城产业社区一期改造项目一建设。

二、征收依据

《中华人民共和国土地管理法》第四十五条，《广东省旧城

镇旧厂房旧村庄改造管理办法》第十四条、第十六条的规定。

三、拟征收土地范围、权属及面积

中兴新城产业社区一期改造项目一位于佛山市南海区西樵镇山根社区、显岗社区，北至山根涌，南至金鸡坑涌，西至佛山一环西延线，东至纵三路（规划），改造范围用地面积合计 24.1389 公顷，折合 362.0826 亩（2000 国家大地坐标系，下同）。

其中拟征收土地合计 24.1389 公顷，折合 362.0826 亩（用地红线图见附件 1；涉及土地权属人见附件 2）。

四、拟征收土地现状

拟征收土地现状：建设用地 24.1389 公顷。具体见附件 2（具体地类、面积以实际用地报批为准）。

五、实施单位

征收工作委托佛山市南海区西樵镇人民政府具体组织实施。

六、征收补偿安置方案

《中兴新城产业社区一期改造项目一土地征收补偿安置方案》的内容详见附件 3。

七、公告期限

自 2022 年 11 月 17 日至 2022 年 12 月 16 日（共 30 日）。拟征收土地的所有权人、使用权人对补偿安置方案内容有不同意见的，请在公告期限内将意见以书面形式反馈至佛山市南海区西樵镇人民政府（地址：佛山市南海区西樵镇登山大道 3 号，联系人：陆先生，电话：0757-86908973）。逾期未提出意见的，视作

无意见。

八、补偿登记

拟征收土地的所有权人、使用权人请在 2023 年 1 月 16 日前，持身份证复印件和不动产权属证明材料到佛山市南海区西樵镇人民政府（地址：佛山市南海区西樵镇登山大道 3 号，联系人：陆先生，电话：0757-86908973）办理补偿登记。逾期未办理补偿登记的，相关情况按照经确认或者公示的土地现状调查结果确定。

九、签订协议

拟征收土地的所有权人、使用权人可按照《土地征收补偿安置方案》规定的期限与征收实施单位签订协议，确定补偿方式、补偿金额等。未按期签订补偿安置协议，本府将依法作出征地补偿安置决定。

十、信息公开

拟征收土地的所有权人、使用权人可向佛山市南海区西樵镇人民政府（地址：佛山市南海区西樵镇登山大道 3 号，联系人：陆先生，电话：0757-86908973）索取土地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项目用地所属社区、经济社的公示栏公示以及在如下网站公示：<http://www.nanhai.gov.cn/>。

特此公告。

附件：1. 中兴新城产业社区一期改造项目一征地拆迁用地红线图

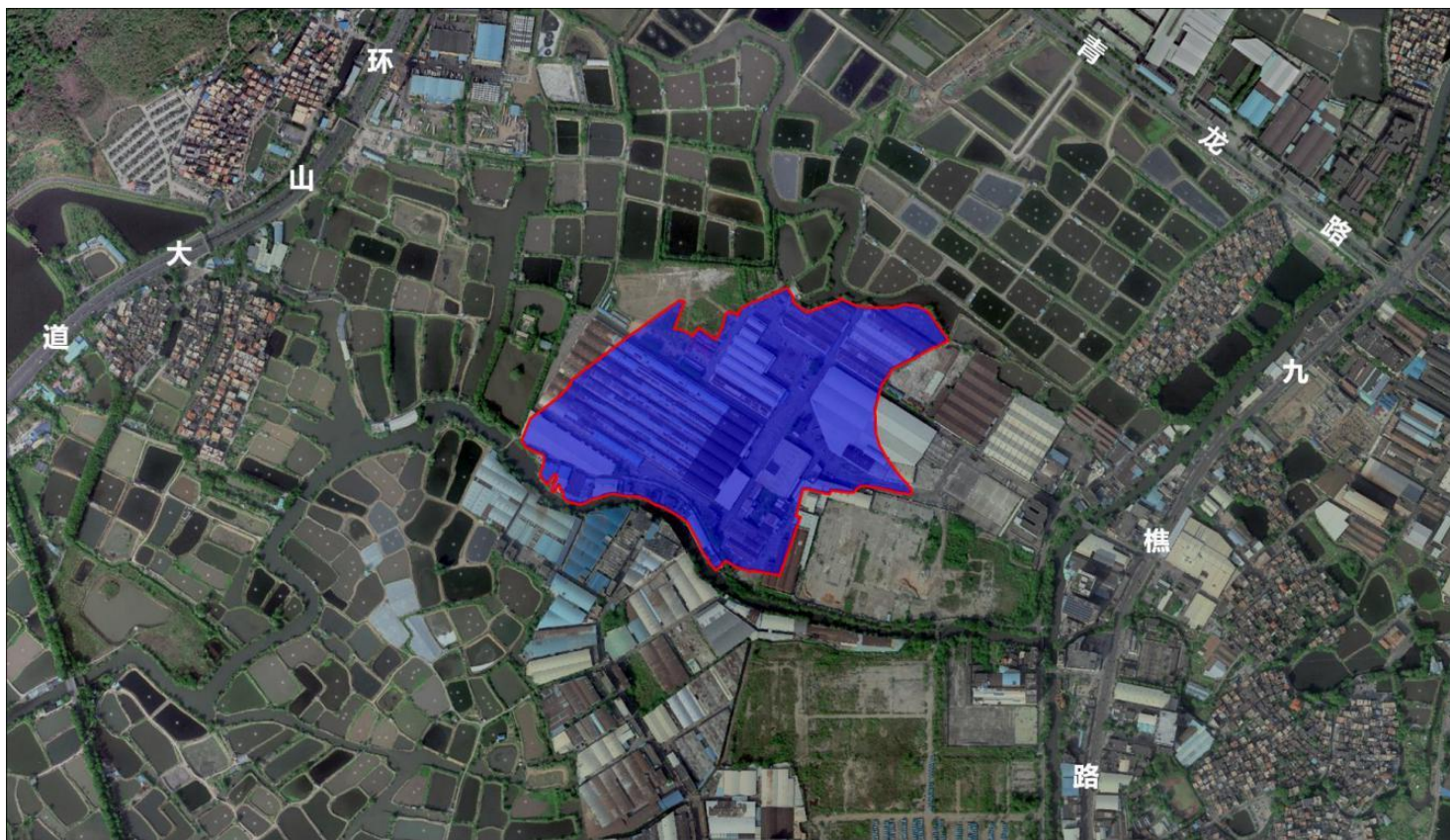
2. 中兴新城产业社区一期改造项目一土地现状调表
3. 中兴新城产业社区一期改造项目一土地征收补偿安置方案

佛山市南海区人民政府

2022年11月16日

附件 1

中兴新城产业社区一期改造项目一征地拆迁用地红线图



附件 2

中兴新城产业社区一期改造项目一土地现状调查表

单位：公顷

序号	权属单位	建设用地		面积合计
		建设用地	建设用地小计	
		村庄		
1	佛山市南海区西樵镇山根社区山根经济联合社	10.1633	10.1633	24.1389
2	佛山市南海区西樵镇山根社区竹林股份经济合作社	10.6995	10.6995	
3	佛山市南海区西樵镇显岗社区富一股份经济合作社	2.0541	2.0541	
	佛山市南海区西樵镇显岗社区富二股份经济合作社			
	佛山市南海区西樵镇显岗社区富三股份经济合作社			
4	佛山市南海区西樵镇显岗社区富一股份经济合作社	0.7043	0.7043	
5	佛山市南海区西樵镇显岗社区富三股份经济合作社	0.5177	0.5177	

中兴新城产业社区一期改造项目一 土地征收补偿安置方案

为确保中兴新城产业社区一期改造项目一的建设用地，维护被征地、拆迁单位和个人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》等法律法规及省、市、区征地拆迁的有关规定和政策、文件精神，结合该改造提升项目的实际情况，制定本方案。

一、建设项目

中兴新城产业社区一期改造项目一。

二、征收范围、对象

征收范围：中兴新城产业社区一期改造项目一征收红线范围。

征收对象：征收红线范围内的土地及所有建（构）筑物及附着物。

三、征地拆迁补偿形式

本项目主要采取货币补偿与物业返还的形式。

四、项目情况说明

中兴新城产业社区一期改造项目一属于全面改造类型，拟采取政府收储模式，由土地权属的农村集体经济组织与土地前期整理方合作，在完成地上建（构）筑物拆迁和土地平整后，通过挂账收储方式由政府收回土地后公开出让，由竞得人对项目地块进

行开发建设。

2021年12月3日，佛山市南海区西樵镇山根社区山根经济联合社通过成员代表表决同意，确定佛山市南海区西樵镇樵兴产业投资发展有限公司成为土地前期整理方；2021年12月29日，佛山市南海区西樵镇山根社区竹林股份经济合作社通过18周岁及以上成员表决同意，确定佛山市南海区西樵镇樵兴产业投资发展有限公司成为土地前期整理方；2022年1月2日，佛山市南海区西樵镇显岗社区富一股份经济合作社、佛山市南海区西樵镇显岗社区富二股份经济合作社、佛山市南海区西樵镇显岗社区富三股份经济合作社通过18周岁及以上成员表决同意，确定佛山市南海区西樵镇樵兴产业投资发展有限公司成为土地前期整理方。

2022年1月12日，以上土地权属的农村集体经济组织与佛山市南海区西樵镇樵兴产业投资发展有限公司签订了《土地前期整理协议》。

五、征地补偿

中兴新城产业社区一期改造项目一位于佛山市南海区西樵镇山根社区、显岗社区，北至山根涌，南至金鸡坑涌，西至佛山一环西延线，东至纵三路（规划）。该项目为拆除重建类旧厂房改造项目，原土地用途为工业用地，不涉及旧城镇和旧村居，因此不涉及人口安置。本项目拟采取货币补偿与物业返还的形式对佛山市南海区西樵镇山根社区山根经济联合社、佛山市南海区西樵镇山根社区竹林股份经济合作社、佛山市南海区西樵镇显岗显岗

社区富一股份经济合作社、佛山市南海区西樵镇显岗显岗社区富二股份经济合作社、佛山市南海区西樵镇显岗显岗社区富三股份经济合作社进行补偿安置，不再安排留用地、不办理社保审核。

（一）土地整理期间的收益保障：在项目土地整理期间，由土地前期整理方支付土地租金给土地权属人，租金标准按原租赁合同的租金标准计算，支付至整理期结束为止（具体约定以签订的土地整理协议为准）。

（二）收储期间的收益保障：在项目完成收储工作并取得收储批文等相关文件后，土地权属人按纳入改造范围的 2020 年度土地租金总收益的 120%标准享受收储期间的收益保障。

（三）项目出让后的货币收益：土地出让收益不低于 100 万元/亩，在土地出让成交后，出让金全额返还给原土地权属人，具体返还时间自西樵镇收到南海区划拨的当期出让金后，20 个工作日内一次性拨付给原土地权属人。若土地在收储后、出让前规划用途变更为“居住用地或商住性质用地”进行出让的，按照相关“三旧”改造政策关于“工改居”类的地价计收或收储补偿的要求执行（届时另行表决），且确保原土地权属人的出让金收益须不低于 200 万元/亩（以项目土地出让面积计算）；该地块挂账收储公开出让的出让收益高于起拍价的溢价部分按相关政策要求进行分配。

（四）物业返还：土地竞得人需出资建设不小于 50000 平方米建筑面积的独栋工业载体厂房并无偿返还给原土地权属人，且

全部独栋工业载体厂房的不动产权证需办至原土地权属人名下，并承担为此产生的办证过程产生的一切费用（包括但不限于应当由原土地权属人承担的税费）。土地竞得人应在物业返还期内将返还物业移交给原土地权属人；物业返还期是指从签订相关出让合同之日起至返还物业办理不动产登记至原土地权属人名下且土地竞得人与原土地权属人签订返还物业交收确认书之日止，最长不超过3年；若土地竞得人未能按期按上述返还物业相关约定将返还物业移交给原土地权属人的，原土地权属人有权追究其相关违约责任，具体违约责任须在出让方案或出让合同中明晰。

其中，佛山市南海区西樵镇山根社区山根经济联合社属下的证载面积不小于19962.5平方米（独栋建设），佛山市南海区西樵镇山根社区竹林股份经济合作社属下的证载面积不小于23250平方米（独栋建设），佛山市南海区西樵镇显岗社区富一股份经济合作社属下的证载面积不小于2657.5平方米，佛山市南海区西樵镇显岗社区富二股份经济合作社属下的证载面积不小于1410平方米，佛山市南海区西樵镇显岗社区富三股份经济合作社属下的证载面积不小于2107.5平方米（上述返还给佛山市南海区西樵镇显岗社区富一股份经济合作社、佛山市南海区西樵镇显岗社区富二股份经济合作社、佛山市南海区西樵镇显岗社区富三股份经济合作社的工业载体厂房均建在同一栋独栋工业载体厂房内，该独栋工业载体厂房产权属于佛山市南海区西樵镇显岗社区富一股份经济合作社、佛山市南海区西樵镇显岗社区富二股份经济合作

社、佛山市南海区西樵镇显岗社区富三股份经济合作社共有，其不动产权证办至“佛山市南海区西樵镇显岗社区富一股份经济合作社、佛山市南海区西樵镇显岗社区富二股份经济合作社、佛山市南海区西樵镇显岗社区富三股份经济合作社”名下）。返还物业的造价标准、建设标准和所建位置等内容及要求须在项目出让方案或规划设计条件中明晰。

六、建（构）筑物补偿

由土地前期整理方佛山市南海区西樵镇樵兴产业投资发展有限公司负责开展项目范围内地上建筑物拆迁补偿工作。目前项目范围内的地上建筑物已完成补偿工作，并于2022年7月前完成全部清拆工作。

七、测量、评估

（一）评估、测量单位的聘请由土地前期整理方佛山市南海区西樵镇樵兴产业投资发展有限公司委托有资质中介实施。

（二）本项目的测绘费、评估费用由土地前期整理方佛山市南海区西樵镇樵兴产业投资发展有限公司支付。

八、其他相关情况根据《土地前期整理协议》约定执行。

九、自土地征收补偿安置方案公告发布后，抢建、扩建、加建的地上附着物不予补偿，并追究相关法律责任。已补偿的建筑物、附属物交由土地前期整理方佛山市南海区西樵镇樵兴产业投资发展有限公司统一实施清拆。

十、征地拆迁过程中如遇有特殊情况，相关权属人提出书面

申请，佛山市南海区西樵镇人民政府协助土地前期整理方佛山市南海区西樵镇樵兴产业投资发展有限公司按实施情况另行处理。

十一、本方案由佛山市南海区西樵镇人民政府负责解释。