

主动公开

# 佛山市三水区人民政府文件

三府〔2022〕20号

## 佛山市三水区人民政府关于征收新建广州至湛江 高速铁路工程项目国有土地上房屋的决定

为促进三水区产业融合、城市融合、交通融合，加快白坭城区建设发展，全面提升城市品位，区政府决定对新建广州至湛江高速铁路工程项目国有土地上房屋实施征收。根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）的规定，现将有关事项决定如下：

### 一、征收目的

用于新建广州至湛江高速铁路工程项目白坭段工程建设。

### 二、征收依据

《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）

### **三、征收部门**

佛山市三水区住房城乡建设和水利局

### **四、征收实施单位**

佛山市三水区白坭镇政府

### **五、项目征收范围**

新建广州至湛江高速铁路工程项目国有土地上房屋征收红线范围（具体征收范围详见附件1），主要涉及白坭镇抱龙桥路、抱龙桥路一街、岗头开发区等，征收房屋总面积约10888平方米，其中房屋建筑面积约10418平方米，附属物面积约470平方米，合共13户（征收房屋数量、面积以实际征收为准）。

### **六、征收补偿方案**

新建广州至湛江高速铁路工程项目国有土地上房屋征收补偿安置实施方案（详见附件2）。

### **七、期限要求**

签约期限为本决定发布之日起60天内。

**八、从本决定发布之日起，在征收范围内的单位和个人不得进行以下活动**

- （一）新建、扩建、改建房屋及其附属物；
- （二）装饰、装修；
- （三）改变房屋和土地用途；
- （四）房屋分割、转让、租赁和抵押；
- （五）办理户口的迁入和分户，但因婚姻、出生、回国、军

人退出现役、经批准由外省市投靠直系亲属、刑满释放和解除劳动教养等原因必须办理户口迁入和分户除外；

（六）以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记手续；

（七）其他不当增加补偿费用的行为。

#### **九、房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。**

#### **十、权利救济**

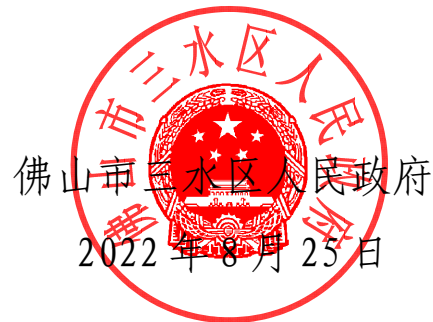
被征收人对本决定不服的可在本决定发布之日起 60 日内向佛山市人民政府申请行政复议，也可以在本决定发布之日起 6 个月内向佛山市中级人民法院提起行政诉讼。

#### **十一、索取房屋征收相关资料及咨询地点**

佛山市三水区白坭镇政府（地址：三水区白坭镇府前路 23 号，联系电话：87563996）。


附件：1. 项目红线图

2. 新建广州至湛江高速铁路工程项目国有土地上房屋征收补偿安置实施方案



# 新建广州至湛江高速铁路工程白坭段征地拆迁项目 国有土地上房屋征收红线范围图（一）



 项目拟征收范围

北



# 新建广州至湛江高速铁路工程白坭段征地拆迁项目 国有土地上房屋征收红线范围图（二）



## 附件 2

# 新建广州至湛江高速铁路工程项目国有土地上房屋征收补偿安置实施方案

为确保新建广州至湛江高速铁路工程项目顺利开展，维护被征地、被拆迁单位和个人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《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》和《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规及省、市、区征地拆迁相关规定和政策文件精神，结合项目红线范围内实际情况制定本方案。

## 一、征收范围、用地面积和建筑面积

### （一）征收范围

新建广州至湛江高速铁路工程项目国有土地上房屋征收红线范围（具体征收范围详见附件 1）。

### （二）征收房屋建筑面积和户数

征收红线范围主要涉及白坭镇抱龙桥路、抱龙桥路一街、岗头开发区等，征收房屋总面积约 10888 平方米，其中房屋建筑面积约 10418 平方米，附属物面积约 470 平方米，合共 13 户（征收房屋数量、面积以实际征收为准）。

## 二、签约期限

签约期限：从征收决定发布之日起 60 日内。

### **三、房屋征收部门与征收实施单位**

房屋征收部门：佛山市三水区住房城乡建设和水利局

房屋征收实施单位：佛山市三水区白坭镇人民政府

**四、自本实施方案发布之日起，在征收范围内的单位和个人不得进行以下几方面的活动：**

（一）新建、扩建、改建房屋及其附属物；

（二）装饰、装修；

（三）改变房屋和土地用途；

（四）房屋分割、转让、租赁和抵押；

（五）办理户口的迁入和分户，但因婚姻、出生、回国、军人退出现役、经批准由外省市投靠直系亲属、刑满释放和解除劳动教养等原因必须办理户口迁入和分户除外；

（六）以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记手续；

（七）其他不当增加补偿费用的行为。

### **五、房屋征收补偿方式**

（一）住宅类征收补偿实行货币补偿、房屋产权调换、货币补偿与房屋产权调换相结合三种方式，被征收人自行选择一种方式进行补偿。

（二）非住宅类（商业、工业、医疗卫生等）原则上实行货币补偿，如选择产权调换的，依照相关法律法规协商解决。

**六、房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。**

**七、房屋补偿面积和用途的合法核定依据**

(一)有土地使用证、房屋产权证、不动产权证书的，以权属证记载的面积和用途为准。

(二)其他符合补偿情况的情形，按本方案的相关规定执行。

## 八、征收补偿标准

根据征收房屋的功能分为住宅和非住宅两类。

### (一)住宅类补偿标准

#### 1.货币补偿标准

钢混结构：6000元/平方米；

混合结构：5800元/平方米；

砖木结构：5500元/平方米；

购房补助：在上述基础上，另行给予被征收人2800元/平方米的购房补助。

上述货币补偿标准已含基本装修费，货币补偿按核定的建筑面积计算。

#### 2.房屋产权调换

(1)根据被征收房屋核定的专有建筑面积按1:1比例调换。调换房在白坭镇辖区范围内的商品房进行调换，调换房所在地块的土地使用性质、土地使用年限以自然资源部门核发的不动产权证证载内容为准。

(2)调换房为毛坯房，房屋征收实施单位按被征收房屋核定的建筑面积向被征收人支付装修补助费，标准为1000元/平方米；如被征收人选择带装修房屋（装修标准详见附件）的，则房



屋征收实施单位不向被征收人支付装修补助费，被征收人需对增购部分的专有建筑面积按照 1000 元/平方米的装修标准支付给房屋征收实施单位。

(3) 房屋征收实施单位按“与被征收房屋专有建筑面积近似”原则提供调换房，由被征收人选择进行产权调换。调换房的专有建筑面积和被征收房屋核定的专有建筑面积差异部分，需补交房屋差价。

①调换房的专有建筑面积大于被征收房屋核定的专有建筑面积的，由被征收人进行增购并向房屋征收实施单位支付费用。其中：增购的专有建筑面积不超过 5 平方米（含 5 平方米）的，按 2800 元/平方米进行结算；增购的专有建筑面积超过 5 平方米但不大于 10 平方米的部分，按照被征收房屋的货币补偿标准（含购房补助）进行结算；超过 10 平方米部分，按照该调换楼盘的专有建筑面积销售均价结算。

②调换房专有建筑面积少于核定的被征收房屋专有建筑面积的，由征收实施单位按该调换楼盘的专有建筑面积销售均价补回给被征收人。

(4) 凡已签订《房屋征收补偿安置合同》并办理水电报停手续且腾空房屋的被征收人，选择房屋产权调换的，以 15 日为一个时间段，分组在调换房专有面积相近的户型中，通过抽签形式确定顺序号，按顺序选择调换房。

### 3. 其他说明

(1) 对于没有房屋产权证或不动产权证的房屋，同时满足以下条件：①在 2019 年卫星影像图和地籍图上有显示的；②能提供土地权属资料，即与白坭镇政府下属全资国有公司签订的土地使用权转让合约书或土地出让合同书的，或建设用地规划许可证的，予以参照合法补偿建筑面积进行货币补偿（含购房补助和奖励），补偿面积按实测面积计算，且应按 320 元/平方米扣减办证费等费用。对能够提供相关税费、办证费缴纳凭证的权利人，由征收实施单位按实际提供的已缴金额进行扣减。

(2) 对于被征收房屋产权证登记的附属天井、庭院、花园及空地，按 50%折算为住宅面积进行货币补偿（含购房补助和奖励）；对于土地权属范围内仅围蔽临时使用的土地（非规划建设退缩），按 50%折算为住宅面积进行货币补偿（含购房补助和奖励）。上述土地的补偿标准按照该被征收房屋主体结构的补偿标准执行。

(3) 其他未能涵括的情形，由征收实施单位根据本方案的补偿原则进行补偿。

## (二) 非住宅类补偿标准（商业、工业、医疗卫生等）

### 1. 非住宅类（商业）

#### (1) 货币补偿

非住宅类（商业）：12500 元/平方米

购房补助：在上述基础上，另行给予被征收人 2800 元/平方米的购房补助。

上述货币补偿标准已含基本装修费，货币补偿按核定的建筑面积计算。

## （2）产权调换

①按照等值调换的原则确定调换面积后进行产权调换。调换房在白坭镇辖区范围内的同类型房屋进行产权调换，调换房所在地块的土地使用性质、土地使用年限以自然资源部门核发的不动产权证证载内容为准。

②调换房为毛坯房，房屋征收实施单位按被征收房屋核定的建筑面积向被征收人支付装修补助费，标准为 1000 元/平方米。如被征收人选择带装修房屋（装修标准详见附件）的，则房屋征收实施单位不向被征收人支付装修补助费；被征收人需对增购部分的专有建筑面积按照 1000 元/平方米的装修标准支付给房屋征收实施单位。

③按照等值调换的原则确定具体的调换面积，按“面积近似”原则选择调换房，调换房的专有建筑面积以确权面积为准。调换过程中的差价部分按该楼盘同等类型房屋的市场交易均价结算。

## （3）其他说明

①对于未办理房屋产权证或不动产权证的被征收房屋建筑面积，但满足：1. 在 2019 年卫星影像图和地籍图上有显示的；2. 能提供土地权属资料，即与白坭下属全资国有公司签订的土地使用权转让合约书或土地出让合同书的，或建设用地规划许可证的，予以参照合法补偿建筑面积进行补偿（含购房补助和奖励），

补偿面积按照实测面积计算。对于房屋用途，予以参照合法补偿的被征收房屋未有明确房屋用途功能或现状使用功能与证载使用功能不一致的，其他土地权属来源资料显示为商住或兴办实业建设需要的，且能提供相关佐证材料的，经核定后可参照非住宅类（商业）进行补偿。

上述参照合法补偿建筑面积进行补偿的被征收房屋应按835元/平方米扣减办证费等费用。对能够提供相关税费、办证费缴纳凭证的权利人，由征收实施单位按实际提供的已缴金额进行扣减。

②其他未能涵括的情形，由征收实施单位根据本方案的补偿原则进行补偿。

（4）停产停业损失：房屋征收实施单位按核定补偿的商业用途房屋建筑面积给被征收人一次性支付六个月的补助，支付标准为每月40元/平方米。

## 2. 非住宅类（工业、医疗卫生等）

### （1）货币补偿标准

通过有资质的评估机构对被征收的建构筑物（按重置价值）及土地进行整体评估，按评估结果支付货币补偿费用。

### （2）房屋产权调换

通过有资质的评估机构对被征收的建构筑物（重置价值）及土地进行整体评估，依照相关法律法规协商解决。

### （3）停产停业损失

房屋征收实施单位按补偿的房屋建筑面积向被征收人一次

性支付六个月的停产停业损失补助，支付标准为每月 30 元/平方米。

#### （4）工人安置费补偿

按被征收单位在签订《房屋征收补偿安置合同》时在社保部门登记的人数或经征收实施单位或相关部门核定的企业员工工资支付人数，根据佛山市企业职工最低工资标准给予 12 个月的工人安置费。

#### （三）超出核定补偿面积部分的补偿

无合法手续建筑或虽经国土、规划部门批准，但超出规划部门批准建设规模或国土部门批准用地范围所建设的建筑物，超出部分由征收实施单位实行一次性货币补偿房屋建造成本，具体标准为：钢混结构 1300 元/平方米；砖混结构 1200 元/平方米；砖木结构 1100 元/平方米；简易结构 250 元/平方米。

#### （四）房屋附属设备迁移费补助

被征收房屋内的附属设备迁移费用按现行标准据实支付。具体标准如下：

电话：300 元/部。

网络：300 元/条。

有线电视：500 元/路。

炉灶费：2500 元/个。

空调迁移费：500 元/台。

水井：1500 元/口。

### 九、临时过渡安置

### （一）选择产权调换方式

1. 住宅类选择房屋产权调换的被征收人，房屋征收临迁过渡期为 48 个月。被征收人自行安排住处的，由房屋征收实施单位提供临时安置补助费，每月按建筑面积以 15 元/平方米的标准向被征收人发放临时安置补助费。

2. 非住宅类（商业、医疗卫生）按建筑面积以每月 30 元/平方米的标准向被征收人发放临时安置补助费；非住宅类（工业等）按建筑面积以每月 10 元/平方米的标准向被征收人发放临时安置补助费，由被征收人自行解决临迁过渡期内的经营场所（或住所）。

3. 计发期从被征收人向房屋征收实施单位交付被征收房屋之日起，到房屋征收实施单位向被征收人交付安置房之日后三个月止。如在临迁过渡期限内房屋征收实施单位提前交付安置房，则补助期限至提前交付安置房之日后三个月止。如超期交付安置房则从超期之日起临时安置补助费在原标准的基础上增加 50%，直至交付安置房之日后三个月止。

### （二）选择货币补偿方式

1. 对于住宅类的被征收房屋，由房屋征收实施单位按补偿的房屋建筑面积给被征收人一次性支付一年的临时安置补助费，标准为 180 元/平方米（即按 15 元/平方米/月，支付 12 个月）。

2. 对于非住宅类（商业、医疗卫生）的被征收房屋，由房屋征收实施单位按补偿的房屋建筑面积给被征收人一次性支付一

年的临时安置补助费，标准为 360 元/平方米（即按 30 元/平方米/月，支付 12 个月）；非住宅类（工业等）的被征收房屋，由房屋征收实施单位按补偿的房屋建筑面积给被征收人一次性支付一年的临时安置补助费，标准为 120 元/平方米（即按 10 元/平方米/月，支付 12 个月）。

## 十、搬迁补助费

### （一）住宅

被征收人在征收期限内搬迁的，按被征收房屋补偿面积发放 15 元/平方米的搬迁费，搬迁补助费不足 1000 元/户的按 1000 元/户发放。

### （二）非住宅类（商业）

1. 补偿建筑面积 50 平方米以下（不含 50 平方米）的，一次性支付搬迁补助费 1000 元给被征收人。

2. 补偿建筑面积 50 平方米至 100 平方米（不含 100 平方米）的，一次性支付搬迁补助费 2000 元给被征收人。

3. 补偿建筑面积 100 平方米至 200 平方米（不含 200 平方米）的，一次性支付搬迁补助费 3000 元给被征收人。

4. 补偿建筑面积 200 平方米以上的，一次性支付搬迁补助费 4000 元给被征收人。

### （三）非住宅类（工业、医疗卫生等）

通过聘请有资质的评估机构对原材料、半成品、成品、设备进行搬迁评估，对生产线设备和特殊设备根据实际情况分全损毁

和非全损毁进行评估，按评估结果支付搬迁补助费用。

## 十一、奖励办法

### （一）住宅类

1. 从征收决定发布之日起 30 日内签订《房屋征收补偿安置合同》并依约腾空房屋将房屋移交给房屋征收实施单位的，补偿奖励 300 元/平方米。

2. 从征收决定发布之日起超过 30 日但在 60 日内签订《房屋征收补偿安置合同》并依约腾空房屋将房屋移交给房屋征收实施单位的，补偿奖励 200 元/平方米。

3. 从征收决定发布之日起超过 60 日再签订《房屋征收补偿安置合同》并依约腾空房屋将房屋移交给房屋征收实施单位的，不给予补偿奖励。

### （二）非住宅类（商业）

在签约期限内签订《房屋征收补偿安置合同》并依约腾空房屋将房屋移交给房屋征收实施单位的，按建筑物主体补偿总额（不含购房补助、搬迁费、停产停业损失等主体以外的补偿）的 5% 予以搬迁奖励。

### （三）非住宅类（工业、医疗卫生等）

在签约期限内签订《房屋征收补偿安置合同》并在约定的时间内完成搬迁及将房屋移交给房屋征收实施单位的，按建筑物主体补偿总额（不含停产停业损失、工人安置费、临时安置补助、搬迁补助费等主体以外的补偿）的 10% 予以奖励。



## **十二、重新评估**

对上述补偿标准有异议或未涵盖的补偿项目，可由有资质的评估公司进行评估确定。

## **十三、补偿款支付及产权资料的交付、注销**

（一）《房屋征收补偿安置合同》生效之日起 30 日内支付房屋价值补偿款、购房补助款、临时安置补助费和搬迁补助费，被征收人在收到上述补偿款 30 日内应当进行产权证及水电的注销工作、房屋搬迁工作，并将相关资料和注销回执及被征收房屋交付给房屋征收实施单位。被征收人按约定将相关资料和注销回执及被征收房屋交付给房屋征收实施单位的，由房屋征收实施单位在交付之日起 30 日内支付剩余全部奖励款和其他补助款。

（二）房屋征收实施单位付清房屋价值补偿款、购房补助款、临时安置补助费和搬迁补助费之日起 30 日内，被征收人仍未将相关资料和注销回执及被征收房屋交付给房屋征收实施单位的，房屋征收实施单位有权向不动产管理部门申请注销并作出公示。

（三）如遇有特殊情况的，根据实际情况协商解决，按协商结果执行。

## **十四、调换房的交付**

（一）房屋征收实施单位在《房屋征收补偿安置合同》生效之日起 48 个月内将调换房屋交付给被征收人。

（二）调换房的交付时间以房屋征收实施单位发布的《调换房移交通知》时间为准。

(三)调换房办理工程竣工验收备案和确权手续后,可以交付被征收人使用。房屋征收实施单位向被征收人发出《安置房移交通知》之日起15日内,被征收人必须办理收楼手续,逾期不办理,视同调换房已交付,并且由此发生一切费用及违约责任由被征收人承担,包括全部办证税费和物业管理费等费用;同时,房屋征收实施单位不再向被征收人发放临时安置补助费。

(四)房屋产权调换的权属人必须为原房屋的权属人或其他经认可的符合补偿情况的权属人。

## **十五、税费**

需依法缴纳土地出让金的,从征收决定发布之日起60日内签订《房屋征收补偿安置合同》并腾空房屋将房屋移交给房屋征收实施单位的,土地出让金由征收人100%代缴;60日后签订《房屋征收补偿安置合同》并腾空房屋将房屋移交给房屋征收实施单位的,土地出让金由被征收人100%缴交。

在实施征收和补偿过程中的涉税行为,按相关的税收法律法规的规定执行。

## **十六、物业管理的费用标准**

采取产权调换方式的调换房屋所在小区统一实施物业管理。届时回迁的被征收人须严格按照小区的物业管理标准,缴交物业服务费用。

## **十七、评估机构的选定**

房地产价格评估机构由被征收人在政府作出房屋征收决定

并发布后在规定的时间内协商选定；在规定时间内不能协商选定的，由房屋征收部门组织被征收人采取摇号、抽签等随机方式确定（采用其中一种）。参加随机确定的房地产价格评估机构不得少于三家。随机确定房地产价格评估机构时应当由公证部门现场公证。相关事宜由征收部门以公告的形式在三水区政府网和征收范围内予以公开。

### **十八、被征收房屋的处理**

被征收人在交付被征收房屋钥匙前应保障被征收房屋的完整性，不能破坏房屋现状和结构（包括防盗网、门、窗、水、电）。

### **十九、房管部门管理的房产**

房管部门管理的直管房、经租房、托管房的补偿调换办法参照私人产权的房屋补偿办法处理。征收时由公证部门办理证据保全，房管部门代签订征收合同。

### **二十、产权不明晰的房屋**

征收产权不明晰的房屋，由房屋征收实施单位提出房屋调换方案报房屋征收部门，由房屋征收部门报请区政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

### **二十一、已办理抵押或者被查封的房屋**

在本次征收范围内中，已办理抵押或者被查封的房屋，按照国家有关的法律法规执行。被征收人有义务配合征收实施单位办理房屋注销抵押权、解除查封措施的手续。

### **二十二、华侨房屋**

征收华侨房屋依照《广东省征收城镇华侨房屋规定》执行。

### **二十三、争议的解决**

房屋征收实施单位与被征收人在方案确定的签约期限内不能达成征收补偿协议，或被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请区政府根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，按照本方案作出补偿决定，并在本方案房屋征收范围内予以公告。

被征收人对补偿决定不服的，可以在补偿决定公告之日起60日内依法申请行政复议，也可以在补偿决定公告之日起6个月内依法提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼、在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由区政府依法申请人民法院强制执行。

**二十四、在征收过程中如遇有特殊情况的，被征收人应提出书面申请，征收实施单位将按实际情况另行处理。**

**二十五、本方案未明确事宜，按有关法律法规执行。**

**二十六、本方案由房屋征收实施单位负责解释。**

附件：带装修房屋装修标准

## 带装修房屋装修标准

项目		设施配置		
屋面		座砌隔热砖		
墙	外墙	按城建规划标准执行		
天花	内墙及天花	墙灰批荡加白色乳胶漆，天花纸筋灰面白色乳胶漆		
窗		国标铝合金，5mm 玻璃		
设置		单元入口处设自动开闭可视对讲防盗门，室内设置可视对讲机，每户设独立水电表，电线、冷、热水管暗埋，每户排水管道安装到位，防盗门、楼梯灯用直供电表每栋一个，每层楼梯电灯一盏，全屋用铜芯电线，管道煤气铺设到户，室内设置强电箱、弱电箱各一个，各层设消防箱、每栋楼设信报箱。		
室内项目	门	建筑说明	电器部分	供水部分
客厅	防火门	地面铺 600 × 600mm 抛光砖，配 600 × 120mm 抛光砖踢脚线	设天花日光灯一盏，电视机位置设置电视线、网络线以及电源插座各一个，设置电话线插座及电源插座各一个，空调机位设置 16A 插座一个	/
食厅	/		设天花光管一盏，电源插座一个	/
走道	/		设天花吸顶灯一盏	/
主卧	9 × 6 框 4 厘夹板门，扫浅棕色油大油	地面铺 600 × 600mm 仿古砖，配 600 × 120mm 抛光砖踢脚线	设天花吸顶灯一盏，电话线插座一个，电源插座不少于二个，空调机位置 16A 插座一个，电视机位置设置电视线、电源插座一个	/
副卧			设天花吸顶一盏，电源插座二个空调机位置设置 16A 插座一个	/
厨房	9 × 6 框 4 厘夹板门，扫浅棕色油大油	地面铺普通 600 × 600mm 耐磨砖、内墙贴白瓷片到天花板，厨房设烟道，配大理石柜、不锈钢双盘洗菜盆及水龙头、地漏一个，卫生间设抽气孔道及排气扇，台为花岗岩座配陶瓷洗面盆、玻璃镜	设天花吸顶灯一盏，电源插座二个	冷热水龙头一个
卫生间			设天花吸顶灯一盏，排气扇一个，电源插座一个	冷热水龙头一个、冷热淋浴花洒一个
景观阳台	铝合金推拉门	地面铺普通耐磨砖、拦河内外墙砖、设地漏一个，预留洗衣机插座不少于一个	设天花吸顶灯	/
生活阳台	铝合金推拉门或平开门		设天花吸顶灯一盏	普通水龙头二个

