

# 佛山市三水区住房城乡建设和水利局

## 关于征求《西南顺达工业园“三旧”改造项目国有土地及地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》意见的通知

尊敬的业主：

因城市更新需要，经佛山市三水区发展和改革局《关于西南顺达工业园“三旧”改造项目符合国民经济和社会发展规划的复函》（三发统综合〔2019〕11号），认为西南顺达工业园“三旧”改造项目计划改造以工业为主，集研发办公楼、新型工厂、研发产业大厦于一体的多用途创新企业生态圈，符合三水区国民经济和社会发展规划。该项目用地范围东至321国道（广海大道），南至三水区粮食储备仓和大塍山村农用地，西至西南街道锦顺二路，北至三水二桥和321国道交汇处，面积约726.48亩，涉及国有土地及地上建（构）筑物、其他设施的征收。为确保该项目顺利实施，维护被征收人的合法权益，根据《国有土地房屋征收与补偿条例》和《中华人民共和国城乡规划法》等相关法律规定，结合顺达工业园“三旧”改造的实际情况，在征求了区相关职能部门意见的基础上，草拟了《西南顺达工业园“三旧”改造项目国有土地及地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》。

现向各业主征求意见，修改后报区政府批准公布实施。请广大业主于2019年6月28日至2019年7月27日内向我局书面提出修改意见（可发至邮箱：1292051415@qq.com），或电话咨询：87618729。如在规定的时间内没有提出修改意见的视为同意。

附件：西南顺达工业园“三旧”改造项目国有土地及地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）

佛山市三水区住房和城乡建设和水利局

2019年6月27日



附件：

# 西南顺达工业园“三旧”改造项目国有土地及地上房屋征收补偿方案

（征求意见稿）

因城市更新需要，决定对西南顺达工业园区的低端工业资源进行清理、整合，实施改造，打造工业产业载体，提升城市品质。为确保该项目顺利实施，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》等相关法律规定，特制定如下征收补偿方案。

## 一、征收范围

西南顺达工业园区用地范围，东至 321 国道（广海大道），南至三水区粮食储备仓和大塍山村农用地，西至西南街道锦顺二路，北至三水二桥和 321 国道交汇处，面积约 726.48 亩（具体范围详见附图），分两期进行征收。

## 二、房屋征收部门、征收实施单位与期限

（一）房屋征收部门：佛山市三水区住房和城乡建设和水利局。

（二）房屋征收实施单位：佛山市三水区西南街道办事处。

（三）实施期限：自征收决定公告发出之日起至 2023 年 12 月 31 日止。

（四）签约期限：第一期：自征收决定公告发出之日起至

2020年2月29日止;第二期:自征收决定公告发出之日起至2020年12月31日止。

### **三、征收补偿依据、被征收房屋补偿面积和使用性质核定、征收补偿内容。**

(一)征收补偿依据:有关法律法规政策规定的补偿标准和被征收房屋及土地使用权的市场评估结果。

(二)被征收房屋补偿面积和使用性质的核定,以《中华人民共和国不动产权证书》(含《房地产权证书》《国有土地使用权证书》《房屋所有权证》或其他权属证明)记载的合法面积及使用性质为依据。如《中华人民共和国不动产权证书》登记的使用功能不清晰或与《国有土地使用权证书》的使用性质有相异时,以《国有土地使用权证书》登记用途或以佛山市自然资源局三水分局核定功能为准。

(三)征收补偿内容:国有土地使用权及地上建(构)筑物补偿、关闭补偿、搬迁补偿、征收奖励等。

### **四、被征收人的界定**

(一)土地使用权的被征收人:是指土地使用权人;租赁土地及再转租者不能作为土地使用权的被征收人。

(二)建(构)筑物被征收人:是指建(构)筑物登记所有权人或实际出资人。若原租赁合同有明确约定建(构)筑物征收补偿归属的,按原租赁合同处理。

### **五、征收补偿方式**

征收补偿原则上采取货币补偿方式,通过聘请有相应资质的评估机构根据相关规定对被征收的土地及地上建(构)筑物及其他需要补偿的事项进行评估,按评估值给予货币补偿。

若确需选择产权调换的，在指定区域内以等值置换为原则，按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、土地使用权补偿**

土地使用权补偿标准根据土地用途，由有相应资质的评估机构按有关规定进行评估，按评估值给予补偿。

土地使用权性质为划拨土地的须按有关标准扣除相应的土地出让金；土地使用权人有合法的用地批准文件，但未办理土地使用权证的，按有关标准扣除相关税费及出让金。

**八、建（构）筑物补偿**

（一）有证建（构）筑物是指有房屋所有权证或者有镇（街）、以上规划建设部门审批手续的建（构）筑物。有证建（构）筑物的补偿标准根据建筑的不同结构（框架、混合、砖木、钢结构、钢混、棚架等），由有相应资质的评估机构按市场价值（关闭）或重置（搬迁）方式进行评估，并按评估值给予补偿。

（二）若被征收人在规定期限内签订征收补偿协议，因历史原因未办理相关权属证的建（构）筑物可参照有证建（构）筑物的评估方法，扣除相关办证税费后按评估值的 95% 支付；若超过规定的期限仍未签订征收补偿协议，则对建（构）筑物不予补偿，并按相关法律法规规定予以处理。

**九、企业关闭补偿**

（一）企业关闭补偿指如因征收导致正常生产经营的企业关闭的，企业为配套生产经营购置或建设的生产及办公设备、生产线设备、成品或半成品、原材料、基础设施及附属设备设施、种植物等，由有相应资质的评估机构进行评估，并按评估值给予补

偿。

正常生产经营的企业是指被征收企业提供征收决定公告发出前六个月水电费用支出、工人工资支付等凭证，以证明企业未停产停业属于正常生产状态；不能提供的，则视为企业属非正常生产状态，对停产（业）损失不予补偿。

成品或半成品、原材料的购置日期以征收决定公告发出之前为准，且与近一年的存货规律相符；在征收决定公告发出后购置的，不予补偿。

## （二）停产（业）损失补偿

停产（业）损失补偿包括：停产企业损失补偿与员工安置补偿。

1、停产企业损失补偿：对因征收合法房屋造成被征收人停产（业）损失的补偿，根据按同类房屋市场租金计算（具体以有相应资质的评估机构的评估值为准）一次性补偿6个月。

2、员工安置补偿：如因征收导致企业工人遣散的，则按遣散前12个月平均工资计算，每满一年工作年限补偿1个月工资，不足半年的补偿15日工资。具体企业工人人数和工作年限以当地社保部门核定为准。

（三）被征收人已签订征收补偿协议，但未能在征收协议约定的期限内移交的，不支付停产（业）损失补偿费。

## 十、搬迁补偿

企业搬迁补偿指如因征收导致正常生产经营的企业需要搬迁的，企业将生产及办公设施设备、成品或半成品、原材料等搬迁至异地继续经营，由有相应资质的评估机构进行评估，并按评估值给予补偿。

正常生产经营企业的认定及成品或半成品、原材料的购置日期的确定参照第九条第（一）款。

（一）生产及办公设施设备、成品或半成品、原材料的搬迁费补偿：由有相应资质的评估机构按佛山市范围内的设备搬迁规定计算，并按评估值给予补偿。

（二）生产线设备、大型设备基础和特殊设备的搬迁费补偿（含安装、调试费用）：由有相应资质的评估机构进行评估，并按评估值给予补偿。

（三）特殊设施的补偿：即企业生产中不可或缺的设备因其使用的特殊性无法搬迁，或者搬迁后无法使用的，由有相应资质的评估机构进行评估，并按评估值给予补偿。

（四）水、电、通讯、监控设施、有线电视、空调、电话、网络、水井、围墙、室外水泥混凝土地面、排水设施、种植物等的补偿，由有相应资质的评估机构进行评估，并按评估值给予补偿。

#### （五）停产（业）损失补偿

停产（业）损失补偿包括：停产企业损失补偿与停产工人工资补偿。

1、停产企业损失补偿：对因征收合法房屋造成被征收人停产（业）损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。其中，房屋被征收前的效益原则上以房屋征收决定作出前一年内实际月平均税后利润（或上年度本地区同行业平均税后利润额）为准，一次性补偿6个月；或者按同类房屋市场租金计算（具体以有相应资质的评估机构的评估值为准）一次性补偿6个月。

2、停产工人工资补偿：因企业搬迁导致企业工人停工的，按上一年度三水区最低工资保障标准一次性补偿6个月；具体企业工人人数以当地社保部门核定参保人数为准。

（六）被征收人已签订征收补偿协议，但未能在征收协议约定的期限内搬迁或依法实施强制拆除的，不支付搬迁补偿及停产（业）损失补偿费。

## 十一、征收奖励

被征收人在规定的时间内签订征收补偿协议，并在规定的期限内完成搬迁（关闭）并将物业、资产移交的，按不同时期和标准给予奖励。

### （一）关闭征收奖励

1、被征收人自征收实施单位发出动迁通知书之日起两个月内签订补偿协议的，并在签订补偿协议之日起两个月内关闭搬迁完毕且将物业、资产移交的，按土地使用权、建（构）筑物补偿总额的10%给予奖励；

2、被征收人自征收实施单位发出动迁通知书之日起三个月内签订补偿协议，并在签订补偿协议之日起两个月内关闭搬迁完毕且将物业、资产移交的，按土地使用权、建（构）筑物补偿总额的8%给予奖励；

3、被征收人自征收实施单位发出动迁通知书之日起四个月内签订补偿协议，并在签订补偿协议之日起两个月内关闭搬迁完毕且将物业、资产移交的，按土地使用权、建（构）筑物补偿总额的6%给予奖励；

4、被征收人自征收实施单位发出动迁通知书之日起五个月内签订补偿协议，并在签订补偿协议之日起两个月内关闭搬迁完



毕且将物业、资产移交的，按土地使用权、建（构）筑物补偿总额的 4%给予奖励；

5、被征收人自征收实施单位发出动迁通知书之日起超过五个月仍未签订征收补偿协议，或签订了征收补偿协议但未能在签订补偿协议之日起两个月内关闭搬迁完毕且将物业、资产移交的，则不给予奖励。

被征收人已签订征收补偿协议，但由于特殊原因未在签订补偿协议后两个月内关闭搬迁完毕且将物业、资产移交的，由被征收人书面向征收实施单位进行说明，经批准后按批准的内容执行。

6、依法实施行政强制拆除的，不给予征收奖励。

## （二）搬迁征收奖励

1、被征收人自征收实施单位发出动迁通知书之日起三个月内签订补偿协议的，并在征收补偿协议约定的搬迁时间内搬迁完毕且将物业、资产移交的，按土地使用权、建（构）筑物补偿总额的 10%给予奖励；

2、被征收人自征收实施单位发出动迁通知书之日起四个月内签订补偿协议，并在征收补偿协议约定的搬迁时间内搬迁完毕且将物业、资产移交的，按土地使用权、建（构）筑物补偿总额的 8%给予奖励；

3、被征收人自征收实施单位发出动迁通知书之日起五个月内签订补偿协议，并在征收补偿协议约定的搬迁时间内搬迁完毕且将物业、资产移交的，按土地使用权、建（构）筑物补偿总额的 6%给予奖励；

4、被征收人自征收实施单位发出动迁通知书之日起六个月

内签订补偿协议，并在征收补偿协议约定的搬迁时间内搬迁完毕且将物业、资产移交的，按土地使用权、建（构）筑物补偿总额的 4% 给予奖励；

5、被征收人自征收实施单位发出动迁通知书之日起超过六个月仍未签订征收补偿协议，或签订了征收补偿协议但未在约定的搬迁时间内搬迁完毕且将物业、资产移交的，则不给予奖励。

被征收人已签订征收补偿协议，但由于特殊原因未在征收补偿协议约定的搬迁时间内搬迁完毕且将物业、资产移交的，由被征收人书面向征收实施单位进行说明，经批准后按批准的内容执行。

6、依法实施行政强制拆除的，不给予征收奖励。

## 十二、征收补偿款的支付办法

（一）自签订征收补偿协议之日起三个月内支付补偿总额（不含征收奖励）的 70%；完成搬迁（关闭）并将物业和资产移交之日起三个月内支付补偿总额至 90%（不含征收奖励）；被征收人将补偿范围内的《房地产权证》、《国有土地使用权证》、《不动产权证》或其他权属证书（如有）等交给征收实施单位并配合办妥上述权属证书注销手续之日起三个月内支付剩余征收补偿款；被征收人能按约定期限完整移交被征收物业、资产（含完成注销手续），没有破坏房屋等建（构）筑物现状和结构，征收实施单位在接收完毕被征收物业、资产之日起三个月内将征收奖励金额一次性支付完毕。

（二）若有抵押或者被查封的土地或房屋，由被征收人负责办理解押、解封手续。

（三）被征收人在收到征收补偿款的同时，应主动向征收

实施单位提供收款凭据。

（四）本次征收补偿所产生的所有税费由被征收人和征收实施单位双方根据法律法规规定各自承担、各缴各税。

### **十三、评估机构的选定和异议**

（一）评估机构由征收实施单位在政府作出房屋征收决定并公告 30 个工作日内由被征收人协商选定（具体协商方式为：由征收实施单位在佛山市网上中介服务超市中选取不少于三家具有资质的评估机构供被征收人选择确定）；在规定时间内不能协商选定的，由征收实施单位按《国有土地上房屋征收评估办法》、《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市网上中介服务超市管理暂行办法的通知》（佛府办〔2018〕22号）、《关于落实佛山市网上中介服务超市工作的通知》（西办函〔2018〕40号）等相关文件规定进行选取。

（二）被征收人对征收补偿评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向评估机构申请复核评估，复核评估后按新评估值补偿；被征收人对原评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向被征收地上建（构）筑物所在地评估专家委员会申请鉴定。

### **十四、历史遗留问题的处理**

针对因历史原因，原地上建（构）筑物所在的土地已征收并且补偿完毕，但地上建（构）筑物未清拆、未补偿的历史遗留问题分两种情况处理：

1、在征收决定公告发出前，被征收人对原地上建（构）筑物已取得合法租赁手续的或凭证的，对未予补偿的地上建（构）筑物按本方案第八条规定补偿给被征收人。已作补偿部分的土地

使用权不再作另行补偿，搬迁补偿、停产（业）损失补偿以及征收奖励不予支付，在此前提下，地上建（构）筑物交付前的土地占用费不向被征收人收取。

2、在征收决定公告发出前，被征收人对原地上建（构）筑物未取得合法租赁手续或凭证的，对原未予补偿的地上建（构）筑物不作补偿。被征收人在限定期限内完成搬迁的，地上建（构）筑物交付前的土地占用费不再向被征收人收取。

在征收过程中出现其它历史遗留问题，则由征收实施单位按照法律法规及相关政策文件规定处理。

## **十五、争议的解决**

（一）被征收人对土地征收及地上建（构）筑物征收决定有异议的，可申请行政复议或提起行政诉讼；

（二）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者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内不搬迁的由三水区人民政府依法向法院申请强制执行。

## **十六、附则**

（一）自征收决定公告发布之日起，所有抢建、扩建、加建的地上附着物及抢种的各类植物，不予补偿；

（二）已进行关闭补偿的地上建（构）筑物及地上附着物、生产及办公设备、生产线设备、成品或半成品、原材料、基础设施及附属设备设施、种植物等统一由征收实施单位处理，被征收人应按期关闭、移交；已进行搬迁补偿的地上建（构）筑物及地上附着物、生产及办公设施设备、成品或半成品、原材料、生产

线设备、基础设施及附属设备设施、种植物等被征收人应按期搬迁;

(三) 被征收人在收到约定征收补偿款(按本方案第十二条第(一)款)后拒交《房地产权证》、《国有土地使用权证》、《不动产权证》或其他权属证书等权属证书(如有)给征收实施单位并不予配合征收实施单位办理上述权属证书注销手续的,征收实施单位将依法申请注销被征收人的上述权属证书;

被征收人在签订征收补偿协议后应保障被征收物业、资产的完整性(包括防盗网、门、窗、水、电、生产及办公设备、生产线设备、成品或半成品、原材料、基础设施及附属设备设施、种植物等),不得破坏房屋等建(构)筑物现状和结构;

(四) 被征收人应主动配合征收实施单位开展工作,对辱骂、恐吓、殴打动迁工作人员或阻挠执行公务的,由公安机关依照有关规定进行处罚,情节严重构成犯罪的依法追究刑事责任。

(五) 被征收人在规定的征收期限内拒不签订征收补偿协议的,或者在本方案确定的签约期限内不能达成征收补偿协议或者土地及房屋使用权人不明确、产权纠纷尚未解决的,或者在签订征收补偿协议后拒不搬迁的,征收实施单位将报请三水区人民政府作出补偿决定,并依法申请强制执行。

(六) 在征收过程中如遇有特殊情况,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。

**十七、本方案未尽事宜,按有关法律、法规执行。**

**十八、本方案由房屋征收实施单位负责解释。**