

佛山市三水区白坭镇国土城建和水务局

樵桑联围（白坭段）防汛路工程土地征收 及房屋拆迁补偿安置方案

白坭镇新型城镇化建设项目是我镇重点的工程项目。为顺利推进樵桑联围（白坭段）防汛路工程建设，提高防汛抗险能力，确保人民群众生命财产安全，根据《佛山市三水区人民政府关于白坭镇新型城镇化建设项目用地征地拆迁预通告》（三府〔2017〕4号）等文件精神，以及《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城市房屋拆迁管理条例》、《佛山市三水区人民政府办公室关于修订佛山市三水区国有土地上房屋征收与补偿工作实施细则的通知》（三府办〔2014〕13号）、《佛山市三水区人民政府办公室关于印发佛山市三水区土地房屋征收补偿标准及安置工作实施意见（试行）的通知》（三府办〔2016〕28号）等有关规定，结合我镇实际，特制定樵桑联围（白坭段）防汛路工程土地征收及房屋拆迁补偿安置方案如下：

一、土地征收及房屋拆迁范围：

（一）北至白坭粮所，南至陈氏大宗祠，西至樵桑联围，

东至人民中街（详见附件红线图）。

（二）永久征地面积约 26577.41 平方米（折合 39.87 亩）。拆迁范围内房屋总建筑面积约 8695.26 平方米，拆迁房屋 79 间，拆迁房屋土地使用面积约 7213.23 平方米（折合 10.82 亩）。

二、 土地征收及房屋拆迁组织实施单位

佛山市三水区人民政府委托佛山市三水区白坭镇人民政府负责本项目的土地征收及房屋拆迁工作，具体由白坭镇国土城建和水务局作为组织实施单位（拆迁人），负责宣传发动土地房屋调查评估，与被拆迁人签订《土地征收及房屋拆迁补偿协议书》，支付征收补偿款及房屋拆迁等工作。

三、 征地拆迁补偿安置对象

本方案中的征地拆迁补偿安置对象（被拆迁人），是指征地范围内的被征收土地、房屋及其他地上附着物的所有权单位或者个人。

四、 实施步骤及完成期限

（一）在 2017 年 3 月 10 日前，完成拆迁范围内各类房屋、构筑物及附属设施拆迁的调查摸底和房屋拆迁补偿费的评估工作。

（二）在 2017 年 3 月 10 日至 6 月 30 日前，完成补偿协议签订、产权资料交付、征地补偿款及奖励金支付、水电办结、通讯（网线、有线电视等）设施迁移报停，搬迁等工作。

（三）在 2017 年 7 月 30 日前拆迁完毕。

五、 土地补偿标准

收回国有、集体土地，其土地价格的确定，原则上根据土地使用证登记面积及使用性质，由房地产评估公司评估其市场价值作为补偿依据。

六、房屋拆迁补偿方式及标准

(一) 对列入拆迁范围内的房屋，原则上根据房地产权证核定结构种类及使用性质，采用货币补偿的方式。房屋补偿价格由有资格的房地产评估机构进行评估。拆迁补偿的方式可以实行货币补偿，也可以实行房屋产权调换。

(二) 货币补偿的金额，根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，以房地产市场评估价格确定。

(三) 实行房屋产权调换的，拆迁人与被拆迁人根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，以房地产市场评估价格确定，计算被拆迁房屋的补偿金额和所调换房屋的价格，由调换双方结清产权调换的差价。

(四) 对于征地拆迁预通告公布之日起后抢搭、抢建违章建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

(五) 拆除未超过批准期限的建筑物或临时建筑，由有资质的评估公司评估其市场价格作为补偿依据。

(六) 土地使用证、房地产所有权证的登记面积与实测面积不相符的，原则上采用面积大的数据。房产证上列明商铺但现时作为住宅的房屋，按房产证上的类别评估；房产证上列明住宅但现时为商铺的房屋，按商铺类别评估。没有房产证的房屋，由评估师采取按既定历史区分类别。

(七)征收华侨房屋参照《广东省拆迁城镇华侨房屋规定》执行。

七、其他附属物补偿及高标准装修补偿按房地产评估公司评估其市场价值作为补偿依据。

八、搬迁费用补偿标准

(一)搬迁费：按每间房屋实测建筑面积计算：100平方米以下(包含100平方米)的补偿2000元；超过100平方米不足200平方米(包含200平方米)的补偿2500元；超过200平方米不足300平方米(包含300平方米)的补偿3000元；300平方米以上的补偿3500元。

(二)迁移补偿：1、房屋内有炉灶的每户补偿2500元；2、有线电视迁移费按每户补偿500元；3、电话迁移费每户补偿300元；4、宽带网线迁移费每户补偿300元；5、空调迁移费每台补偿500元。

(三)周转房租金：商铺每月每平方米补偿30元，其余均按住宅标准每月每平方米补偿15元，补偿均为12个月(从签订补偿协议书开始计算)。

九、奖励办法

为加快拆迁进度，在规定的时间内完成补偿协议书签订的实施奖励办法。被拆迁人于2017年4月30日前完成补偿协议书签订的，奖励400元/平方米(按建筑补偿面积算)；于2017年5月30日前完成补偿协议书签订的，奖励200元/平方米(按建筑补偿面积算)；在2017年5月30日后完成补偿协议书签订或依法被强制拆迁的，不作任何奖励。

十、 产权不明确、 产权纠纷尚未解决的房屋处理办法

被征收房屋产权不明确、 产权纠纷尚未解决的房屋， 征收补偿方式原则上采取货币补偿。

（一） 被征收的房屋产权人死亡尚无法确定继承人或产权人下落不明又无合法代理人的， 由拆迁人组织征收， 征收前拆迁人应向公证机构办理被征收房屋内物品的证据保全和征收补偿款的提存公证， 并在房屋征收范围内予以公告。

（二） 被征收房屋有产权纠纷的， 在征收期限内纠纷未解决的， 由拆迁人组织征收， 征收前拆迁人应向公证机构办理被征收房屋内物品的证据保全和征收补偿款的提存公证， 并在房屋征收范围内予以公告。

十一、 征地拆迁预通告发布之日起至拆迁限期内， 房屋被拆迁的单位或个人， 应主动向负责征收土地或房屋拆迁的单位提供相关的资料， 配合做好土地征收及房屋拆迁工作。

十二、 征收人按《土地征收及房屋拆迁补偿协议书》的有关条款支付补偿款。土地征收及房屋拆迁补偿款按规定支付后， 原土地或房屋产权有关证件注销， 土地被征收和房屋被拆迁的单位和个人应按规定期限交付土地和搬离房屋， 并保证被征收房屋的完整性， 不能破坏房屋的现状和结构。如征收土地及房屋拆迁补偿款未按规定支付的， 土地被征收和房屋被拆迁的单位和个人有权拒交土地和搬离房屋。

十三、 在上述征收土地、 房屋拆迁范围内， 如土地或房屋已被司法机关采取查封措施或已向金融机构抵押贷款的， 补偿

款的归属由土地或房屋权属单位或个人与相关债权人（包括司法机关、金融机构）协商确定。如在规定期限内不能达成有关协议的，补偿款将依法提存。

十四、在征收土地过程中对权属有争议的土地，由镇国土城建和水务局调处，调处不成的各争议方通过司法途径解决，不得以争议为由阻挠土地征收及房屋拆迁。

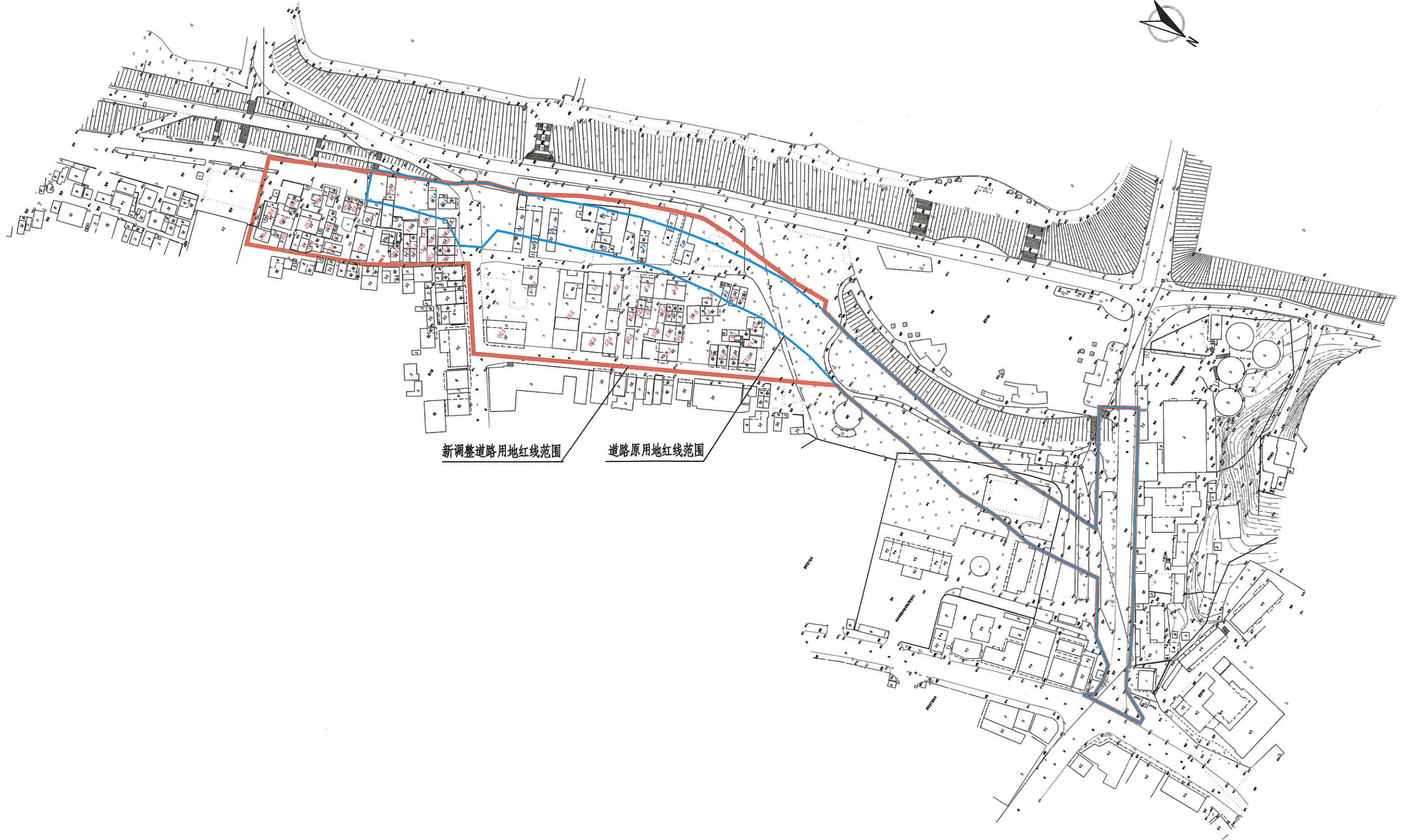
十五、土地被征收和房屋被拆迁的单位和个人按《土地征收及房屋拆迁补偿协议书》的补偿金额领取补偿后拒不搬迁的，依法强制拆迁。

佛山市三水区白坭镇国土城建和水务局

2017年3月2日



樵桑联围(白坭段)防汛路工程建设项目征地拆迁红线图



新调整道路用地红线范围

道路原用地红线范围