

佛山市南海区人民政府关于新建广州至湛江高速铁路项目南海区大沥镇(DK7+856—DK20+065段)项目国有土地上房屋征收决定的公告

南府[2024]153号

为顺利推进新建广州至湛江高速铁路项目南海区大沥镇(DK7+856—DK20+065段)项目的建设工作,完善周边交通配套,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新建广州至湛江高速铁路项目南海区大沥镇(DK7+856—DK20+065段)项目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新建广州至湛江高速铁路项目南海区大沥镇(DK7+856—DK20+065段)项目的建设。

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:新建广州至湛江高速铁路项目南海区大沥镇(DK7+856—DK20+065段)项目用地范围内涉及的国有土地上房屋,具体征收范围详见本决定附件3。

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和城乡建设和水务局,委托征收实施单位为佛山市南海区大沥镇人民政府。

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确定了《佛山市南海区人民政府关于新建广州至湛江高速铁路项目南海区大沥镇(DK7+856—DK20+065段)项目国有土地上房屋(住宅)征收补偿方案》(佛山市南海区人民政府关于新建广州至湛江高速铁路项目南海区大沥镇(DK7+856—DK20+065段)项目国有土地上房屋(非住宅)征收补偿方案》(上述两方案以下简称《征收补偿方案》,详见附件1、2)。

(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。

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30日内,具体房屋的搬迁时间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或签订协议尚未解决的,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。

如被征收人未能在《征收补偿方案》规定的征收补偿协议签约期限内确定补偿方式或未能签订征收补偿协议的,视为被征收人选择货币补偿方式,放弃房屋产权调换补偿方式。但如属被征收人不明或产权纠纷尚未解决的,原则上采取房屋产权调换补偿方式。

(四)房屋被依法征收的,所附着的国有土地使用权一并收回。

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:被征收人可向大沥镇人民政府(地址:佛山市南海区大沥镇盐步直街1号,联系人:黄耀华,电话:0757-85533181)索取房屋征收相关资料以及咨询有关事项。本公告及附件内容均在征收范围内张贴公示以及在南海区人民政府网“政府信息公开”政策“公告、公示”栏目公示,网址如下: <http://policy.nanhai.gov.cn/gk-m1pt/policy/#1976>。

附件:1. 佛山市南海区人民政府关于新建广州至湛江高速铁路项目南海区大沥镇(DK7+856—DK20+065段)项目国有土地上房屋(住宅)征收补偿方案

2. 佛山市南海区人民政府关于新建广州至湛江高速铁路项目南海区大沥镇(DK7+856—DK20+065段)项目国有土地上房屋(非住宅)征收补偿方案

3. 新建广州至湛江高速铁路项目南海区大沥(DK7+856—DK20+065段)项目征收范围示意图

佛山市南海区人民政府 2024年11月20日

附件1

佛山市南海区人民政府关于新建广州至湛江高速铁路项目南海区大沥镇(DK7+856—DK20+065段)项目国有土地上房屋(住宅)征收补偿方案

为有效提升和完善我省东西干线路网,推动粤粤乃至北部湾城市群产业崛起,改善区域交通状况,促进国民经济和社会发展,现启动新建广州至湛江高速铁路项目南海区大沥镇(DK7+856—DK20+065段)项目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》等规定,结合实际情况,制定本征收补偿方案。

一、征收范围

新建广州至湛江高速铁路项目南海区大沥镇(DK7+856—DK20+065段)项目用地红线范围内的国有土地上房屋(住宅)。具体位置以新怡仓储中心以东、贵广(南广)铁路以南、盐步大道以西、盐步建设西路以北,具体征收范围详见附件,被征收房屋对应的国有土地使用权一并收回。

二、征收工作的组织实施

本项目的房屋征收部门为佛山市南海区住房和城乡建设和水务局,房屋征收部门依法委托佛山市南海区大沥镇人民政府为征收实施单位。

三、征收补偿方式及签约、搬迁期限

(一)征收补偿方式

本项目涉及的国有土地上房屋(住宅)征收补偿实行货币补偿,产权调换结合货币补偿两种方式。被征收人可结合实际情况,在规定时间内自愿选择上述任何一种补偿方式。

(二)签约、搬迁期限

征收补偿协议签约期限:自征收决定公告发布之日起30日内;

搬迁、移交被征收房屋及附属物期限:自征收决定公告发布之日起60日内。

(三)如被征收人未能在规定的征收补偿协议签约期限内确定补偿方式或未能签订征收补偿协议的,视为被征收人选择货币补偿方式,放弃房屋产权调换补偿方式。但如属被征收人不明或产权纠纷尚未解决的,原则上采取房屋产权调换补偿方式。

四、房屋分类及面积、用途核定

(一)房屋的分类

1. 有证房屋是指已经办理《房屋所有权证》或《不动产权证》(统称房屋权属证)等房屋所有权证的房屋。

2. 历史建筑是指未取得房屋权属证但经认定属于历史建成的房屋。

(二)房屋面积、用途的核定

1. 被征收房屋的权属、面积、用途、结构原则上以房屋权属证书和不动产权证簿为准。房屋权属证书与不动产权证簿的记载不一致的,除有证据证明不动产权证簿有错误外,以不动产权证簿为准。房屋对应的土地用途以土地登记用途为准。

2. 若对房屋权属证记载面积有异议的,可由有资质的测绘机构进行测绘,在没有加建、改建、扩建的前提下,实测面积大于证载面积的,以实测面积作为证载面积。

3. 未经登记的、不动产登记簿记载事项不明确或者与现状不符的建筑,依法经相关部门进行认定。认定为合法建筑或未经批准期限的临时建筑的,予以补偿;认定为历史建筑的,其未超出土地权属证红线范围的部分(其未超出其土地权属证红线范围的建筑面积下称“历史建筑补偿面积”)予以补偿,其超出土地 权属证红线范围的部分不予补偿;认定为违法建筑部分或超过批准使用期限的临时建筑的,一律不予补偿。

五、被征收人的核定

(一)被征收人的核定原则上以土地、房屋权属证书为依据,核定土地、房屋权属证书记载的权利人为被征收人;如土地权属 证和房屋权属证记载的权利人不一致的,核定土地、房屋权属证记载的权利人共同为被征收人。

土地、房屋权属证书记载的权利人死亡的,继承公证书或法定生效法律文书确定的合法继承人或使用人;若存在特殊情形的,区征收部门和征收实施单位根据相关证明材料认定的继承人为被征收人。

(二)未经产权登记的房屋(或土地),按照经确认或者公示的调查结果中核定的权利人为被征收人。

(三)在征收补偿实施过程中经核定的被征收人死亡的,应参照本方案第五条第一款要求对被征收人进行重新核定。

六、货币补偿方式

(一)房屋价值补偿

1. 房屋主体价值补偿

有证房屋由有相应资质并经依法选定的评估机构对房屋价值(含国有土地使用权价值)进行评估,按评估价格给予补偿。

如未经产权登记的被征收房屋被认定为历史建筑的,由有资质并经依法选定的房地产价格评估机构评估该被征收房屋中未超出土地权属证土地补偿面积部分的建安成本,并根据证载的土地补偿面积确定国有土地使用价值进行评估,按评估结果给予补偿。

如地上无建筑物的,由有资质并经依法选定的房地产价格评估机构根据核定的土地补偿面积对国有土地使用权价值进行评估,按评估结果给予补偿。

国有划拨性质的房屋应当由办理国有土地出让所需缴纳税的出让金,出让金依据主管部门提供的标准执行。

(二)房屋基本装修补偿

由有相应资质并经依法选定的评估机构进行评估,按评估重置价给予补偿。历史建筑中超出土地权属证红线范围的部分不作基本装修补偿。

(三)房屋附属物补偿和其他构筑物补偿

房屋附属物指附属于房屋,由房屋产权人或使用人在使用过程中为提高房屋使用效能而改造或追加的,不能异地使用或异地使用将影响其功能的财物或相关临时设施。

构筑物指不具备、不包含或不提供人类居住功能的人工建筑物。比如房屋主体建筑以外的室外棚架、水井、水池、化粪池、围墙、水泥地面、棚架等。

房屋附属物、其他构筑物 and 特殊设备等由有相应资质并经依法选定的评估机构,按评估重置价值予以补偿。

(三)搬迁补偿

1. 搬迁补偿以被征收房屋的权属证面积或历史建筑补偿面积按25元/平方米标准计算并支付一次性补偿。无地上建筑物但有物品需进行搬迁的,由有资质并经依法选定的评估机构作搬迁评估,按评估结果给予补偿。

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,按评估价值予以补偿。

(四)货币补偿支付方式

被征收人在签订房屋征收补偿协议后10个工作日内,将土地、房产权属证等相关资料移交征收实施单位的,征收实施单位在收到上述资料后30个工作日内一次性支付补偿款及履约金给被征收人。产权调换房的落实由征收实施单位制定相关实施细则推进。

七、产权调换结合货币补偿方式

(一)产权调换房屋面积计算标准

本项所称产权调换房是指按照被征收人选择,征收实施单位提供的、用于安置被征收人的住宅用房房产。

1. 被征收房屋为有证房屋的,被征收人可结合实际情况,选择以下之一计算产权调换房面积,计算所得产权调换房面积为套内面积:

(1)被征收房屋权属证面积:1:1计算产权调换房面积。

(2)被征收房屋土地权属证面积:1.3计算产权调换房面积。

2. 被征收房屋被认定为历史建筑的,被征收人可按被征收房屋土地权属证面积:1:3计算产权调换房面积,计算所得产权调换房面积为套内面积。历史建筑中超出土地权属证红线范围的部分不予产权调换房,回迁安置房约金、基本装修补偿、搬迁补偿、临时安置租金补偿和计算奖励。

(二)产权调换房户型选取原则

1. 产权调换房户型选取按照“面积相近”原则,最高可选择最接近的且套内面积高于补偿协议约定产权调换房面积的产权调换房户型,由征收实施单位根据实际情况予以核实。被征收人取得的产权调换房面积原则上应全部用于选取产权调换房户型。

2. 被征收人根据自身实际情况,可自由选择以下方式之一取得小汽车停车位:

(1)原则上每套产权调换房可按12万元/个的标准向征收实施单位认购一个小汽车停车位。

(2)原则上每套产权调换房可按10平方米(产权调换房面积(套内)置换一个小汽车停车位。

3. 被征收人申报产权调换房户型总面积(含扣除购车车位面积)与申报产权调换房总面积的差值不得大于20平方米(含本数)。

4. 关于产权调换房的户型选取最终按照征收实施单位制定的相关实施细则执行。

(三)回迁安置履约金

征收实施单位以被征收房屋的权属证面积或历史建筑补偿面积,有房屋权属证部分按3000元/平方米、历史建筑中的补偿面积约按2700元/平方米标准给予回迁安置履约金,被征收人应根据征收实施单位通知按照产权调换房建设进度分期全额退回。

(四)产权调换房基本情况

1. 产权调换房地址:产权调换房位于大沥镇黄岐、东秀社区东部、广茂铁路主线以东、广茂铁路支线以西YDCR44060500704733地块内的住宅用途产权调换房。

2. 产权调换房为新建房产,性质为国有出让住宅;产权调换房设置套内面积约60平方米,约80平方米,约100平方米,约120平方米,约140平方米,约200平方米共6级户型。

3. 产权调换房预计交付时间为2027年8月30日前。

(五)产权调换房面积核算

被征收人实际取得的产权调换房总套内面积与补偿协议约定产权调换房面积无差异的,被征收人无需用额外付款;存在差异的,则超出部分由被征收人支付相应结算单位支付相应面积,不足面积部分由征收实施单位支付相应结算款给被征收人。结算款按区政府批准的产权调换房建安成本价乘以差异面积计算。

(六)房屋产权调换其他项目补偿

1. 房屋基本装修补偿

被征收人可根据实际情况,自愿选择以下之一计算房屋基本装修补偿:

(1)若选择产权调换房毛坯交付的,则以被征收房屋权属证面积或历史建筑补偿面积,由有相应资质并经依法选定的评估机构进行评估,按评估重置价给予补偿。

(2)若选择产权调换房屋装修交付的,区分以下两种情况对被征收房屋的权属证面积或历史建筑补偿面积实施房屋基本装修补偿:

①若被征收房屋的权属证载面积或历史建筑补偿面积未超出其产权调换房面积时,则由有相应资质并经依法选定的评估机构进行评估,评估重置价值超过产权调换房装修标准(600元/平方米)的,按评估重置价与产权调换房装修标准的差额支付相应补偿;低于产权调换房装修标准(600元/平方米)的,不另作补偿,也不另外收取产权调换房装修费用;

②若被征收房屋的权属证载面积或历史建筑补偿面积超出其产权调换房面积时,则未超出其产权调换房面积的部分按照上述第①项的规定确定其装修补偿,超出其产权调换房面积的部分,由有相应资质并经依法选定的评估机构进行评估,按评估重置价予以补偿。

历史建筑中超出土地权属证红线范围的部分不作基本装修补偿。

2. 房屋附属物补偿和其他构筑物补偿

房屋附属物指附属于房屋,由房屋产权人或使用人在使用过程中为提高房屋使用效能而改造或追加的,不能异地使用或异地使用将影响其功能的财物或相关临时设施。

构筑物指不具备、不包含或不提供人类居住功能的人工建筑物。比如房屋主体建筑以外的室外棚架、水井、水池、化粪池、围墙、水泥地面、棚架等。

房屋附属物、其他构筑物 and 特殊设备等由有相应资质并经依法选定的评估机构,按评估重置价值予以补偿。

3. 搬迁补偿

(1)搬迁补偿以被征收房屋的权属证面积或历史建筑补偿面积按25元/平方米标准计算并给于一次性补偿。无地上建筑物但有物品需进行搬迁的,由有资质并经依法选定的评估机构作搬迁评估,按评估结果给予补偿。

(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,按评估价值予以补偿。

(3)搬迁产权调换房的搬迁补偿:以被征收房屋的权属证载 面积或历史建筑补偿面积按25元/平方米标准计算补偿。无地上建筑物的不予计算安置产权调换房的搬迁补偿。

4. 临时安置租金补偿

(1)征收实施单位按被征收房屋的权属证面积或历史建筑补偿面积计算,以每月30元/平方米为标准给予临时安置租金补偿,从被征收房屋移交当月起支付至产权调换房交付当月止, 临时安置租金补偿首次一次性支付两年。若因被征收人经通知但因自身原因拒不接收产权调换房的,则临时安置租金补偿支付至产权调换房通知交付当月止。

产权调换房3年后仍未交付使用的(不可抗力除外),征收实施单位从逾期之日起以上述临时安置租金补偿标准的1.1倍(即每月33元/平方米)计算继续支付至产权调换房交付当月止。

(2)被征收人选择产权调换房毛坯交付的,征收实施单位按前款第(1)项标准、规则支付临时安置租金外,另按产权调换房通知交付当月的临时安置租金补偿标准,从通知交付当月起一次性计算支付6个月产权调换房装修标准的临时安置租金补偿。

(3)临时安置租金补偿款除首次外,其他部分每半年支付一次,征收实施单位应在当期临时安置租金补偿到期前一个月内提前完成交付时,被征收人应当对提前收取且超出临时安置期外部分临时安置租金补偿进行退回执行,具体以征收实施单位书面通知要求执行。临时安置租金补偿不足1个月的按1个月计算,无建筑物不予计算临时安置租金补偿。

5. 产权调换结合货币补偿的支付方式

被征收人在签订房屋征收补偿协议后10个工作日内,将土地、房产权属证等相关资料移交征收实施单位的,征收实施单位在收到上述资料后30个工作日内一次性支付补偿款及履约金给被征收人。产权调换房的落实由征收实施单位制定相关实施细则推进。

八、奖励办法

(一)奖励标准

征收实施单位对符合条件的被征收人给予以下奖励:

(二)签约奖励

对在本案方案规定的时间内签订补偿协议的,征收实施单位给予被征收人按时签约奖励,被征收人可选择以下之一计算按时签约奖励:

(1)以被征收房屋的权属证面积或历史建筑补偿面积,按400元/平方米标准计算按时签约奖励;

(2)以土地权属证证载面积,按400元/平方米标准计算按时签约奖励。

2. 移交奖励

对在本案方案规定的时间内搬迁、移交被征收房屋及附属物并签订《移交确认书》的,征收实施单位给予被征收人按时移交奖励,被征收人可选择以下之一计算按时移交奖励:

(1)以被征收房屋的权属证面积或历史建筑补偿面积,按300元/平方米标准计算按时移交奖励;

(2)以土地权属证证载面积,按300元/平方米标准计算按时移交奖励。

3. 过渡期租金奖励

对符合获得按时移交奖励条件且被征收人选择货币补偿的,征收实施单位给予被征收人过渡期租金奖励。以被征收房屋的权属证面积或历史建筑补偿面积计算,按每月30元/平方米标准一次性计算6个月过渡期租金奖励。无地上建筑物的不给予过渡期租金奖励。

4. 物业管理费补助奖励

对符合获得按时移交奖励条件且如被征收人选择产权调换结合货币补偿的,征收实施单位给予被征收人物业管理补助奖励。以被征收房屋的产权调换房面积,以1元/平方米标准一次性计算15年物业管理费补助奖励。

(三)奖励款支付方式

本方案第八条第一款下奖励在被征收人完成搬迁、移交被征收房屋及附属物并签订《移交确认书》,且完成土地和房屋权属证注销手续之日起30个工作日内支付。

(三)逾期未签订补偿协议或未达到奖励条件的一律不予奖励。

九、其它补偿

(一)部分建筑位于安全控制线范围内或因征收红线范围、安全控制线范围内建筑拆除影响建筑的整体使用的,被征收人可申请对建筑整体进行征收,经区拆迁部门、征收实施单位及相关 单位论证后决定是否征收,同意的,相关的补偿标准按照本方案执行。

(二)因本工程项目征收及拆迁造成的被征收人死亡的,应参照本方案第五条第一款要求对被征收人进行重新核定。

十、办证及办证费用

被征收人选择房屋产权调换的,征收实施单位负责将产权调换房产证办证费用至被征收人或其确认的直接亲属名下,办证费用、物业维修基金等其他费用由征收实施单位负责。

十一、产权调换房物业管理办法

被征收人选择房屋产权调换的,产权调换房交付使用后,由物业管理公司进行统筹管理。获得产权调换房的被征收人享受并承担该小区其他房屋权利人同等的权利和义务。

十二、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。

十三、其他事项

(一)自征收范围公告发布后,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。

(二)关于本方案所涉的产权调换实施细则

则由房屋征收实施单位自行制定实施。

(三)被征收房屋设有抵押的,抵押权人可作为第三人参加签订《征收补偿协议》,由抵押权人、被征收人就被征收房屋的补偿款项或产权调换房屋的处置进行约定。抵押权人对抵押房屋的补偿款项或产权调换房屋主张权利的,被征收房屋设有抵押不影响被征收人依本方案实施征收补偿、签订征收补偿协议)。

(四)评估、测绘机构的选定按相关法律法规执行。

(五)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。

(六)本方案的相关征收评估价值均以征收决定公告之日作为评估时点。

(七)为了确保拆迁过程的安全问题,被征收人以及搬迁补偿申请人应按期完成搬迁,将已补偿的建筑物、附属物交给征收实施单位或委托施工单位统一实施清拆。

(八)本项目征收补偿所涉及的除测绘、评估外其他第三方单位原则上由征收实施单位提供不少于三家具备资质的单位的基础上,由被征收人协商一致确定(协商一致标准为第三方单位获超半数被征收人同意意见);被征收人无法协商一致由征收实施单位在所提供的三家备选第三单位中以抽签方式确定,第三方单位经抽签确定后,被征收人不得以第三方单位中签未经其同意或未经被征收人协商一致为由拒不接受中签单位测算数据或提出更换第三方单位要求。

(九)征收引起厂企停产停业的时间不能确定或房屋、逾期未签订征收补偿协议的,由区人民政府依据本方案和补偿登记结果作出补偿安置决定,公证机关办理证据留存,留存后按相关规定实施征收。

(十)涉及产权调换房屋分配、交付,产权证办理等具体实施由征收实施单位根据实际情况自行制定相关实施方案。

(十一)在征收过程中如遇有特殊情,相关权利人提出书面申请,征收实施单位可按实际情况另行处理。

(十二)本方案由佛山市南海区住房和城乡建设和水务局负责解释。

(十三)本方案仅适用于新建广州至湛江高速铁路项目南海区大沥镇(DK7+856—DK20+065段)项目国有土地上房屋(住宅)征收。

附 件 2

佛山市南海区人民政府关于新建广州至湛江高速铁路项目南海区大沥镇(DK7+856—DK20+065段)项目国有土地上房屋(非住宅)征收补偿方案

为有效提升和完善我省东西干线路网,推动粤粤乃至北部湾城市群产业崛起,改善区域交通状况,促进国民经济和社会发展,现启动新建广州至湛江高速铁路项目南海区大沥镇(DK7+856—DK20+065段)项目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》等规定,结合实际情况,制定本征收补偿方案。

一、征收范围

新建广州至湛江高速铁路项目南海区大沥镇(DK7+856—DK20+065段)项目用地红线范围内的国有土地上房屋(非住宅类)。具体位置以新怡仓储中心以东、贵广(南广)铁路以西、盐步大道以西、盐步建设西路以北,具体征收范围详见附件,被征收房屋对应的国有土地使用权一并收回。

二、征收工作的组织实施

本项目的房屋征收部门为佛山市南海区住房和城乡建设和水务局,房屋征收部门依法委托佛山市南海区大沥镇人民政府为征收实施单位。

三、征收补偿方式及签约、搬迁期限

(一)征收补偿方式

本项目涉及的国有土地上房屋(非住宅)征收补偿实行货币补偿、产权调换结合货币补偿两种方式。被征收人可结合实际情况,在规定时间内自愿选择上述任何一种补偿方式。

(二)签约、搬迁期限

征收补偿协议签约期限:自征收决定公告发布之日起30日内;

搬迁、移交被征收房屋及附属物期限:自征收决定公告发布之日起60日内。

(三)如被征收人未能在规定的征收补偿协议签约期限内确定补偿方式或未能签订征收补偿协议的,视为被征收人选择货币补偿方式,放弃房屋产权调换补偿方式。但如属被征收人不明或产权纠纷尚未解决的,原则上采取房屋产权调换补偿方式。

四、房屋分类及面积、用途核定

(一)房屋的分类

1. 有证房屋是指已经办理《房屋所有权证》或《不动产权证》(统称房屋权属证)等房屋所有权证的房屋。

2. 历史建筑是指未取得房屋权属证但经认定属于历史建成的房屋。

(二)房屋面积、用途的核定

1. 被征收房屋的权属、面积、用途、结构原则上以房屋权属证书和不动产权证簿为准。房屋权属证书与不动产权证簿的记载不一致的,除有证据证明不动产权证簿有错误外,以不动产权证簿为准。房屋对应的土地用途以土地登记用途为准。

2. 若对房屋权属证记载面积有异议的,可由有资质的测绘机构进行测绘,在没有加建、改建、扩建的前提下,实测面积大于证载面积的,以实测面积作为证载面积。

3. 未经登记的、不动产登记簿记载事项不明确或者与现状不符的建筑,依法经相关部门进行认定。认定为合法建筑或未经批准期限的临时建筑的,予以补偿;认定为违法建筑部分或超过批准使用期限的临时建筑的,一律不予补偿。

五、被征收人的核定

(一)被征收人的核定原则上以土地、房屋权属证书为依据,核定土地、房屋权属证书记载的权利人为被征收人;如土地权属证和房屋权属证记载的权利人不一致的,核定土地、房屋权属证记载的权利人共同为被征收人。

土地、房屋权属证书记载的权利人死亡的,继承公证书或法定生效法律文书确定的合法继承人或使用人;若存在特殊情形的,区征收部门和征收实施单位根据相关证明材料认定的继承人为被征收人。

(二)未经产权登记的房屋(或土地),按照经确认或者公示的调查结果中核定的权利人为被征收人。

(三)在征收补偿实施过程中经核定的被征收人死亡的,应参照本方案第五条第一款要求对被征收人进行重新核定。

(四)征收引起厂企停产停业的时间不能确定或房屋、逾期未签订征收补偿协议的,由区人民政府依据本方案和补偿登记结果作出补偿安置决定,公证机关办理证据留存,留存后按相关规定实施征收。

(五)涉及产权调换房屋分配、交付,产权证办理等具体实施由征收实施单位根据实际情况自行制定相关实施方案。

(十一)在征收过程中如遇有特殊情,相关权利人提出书面申请,征收实施单位可按实际情况另行处理。

(十二)本方案由佛山市南海区住房和城乡建设和水务局负责解释。

(十三)本方案仅适用于新建广州至湛江高速铁路项目南海区大沥镇(DK7+856—DK20+065段)项目国有土地上房屋(非住宅)征收。

评估机构进行评估,按评估重置价给予补偿。

(三)搬迁补偿

1. 原材料、半成品、成品、一般性设备由评估机构作搬迁评估,按评估结果补偿。

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,按评估价值予以补偿。

(四)停业停产损失

因征收厂企造成的停产停业损失的补偿,原则上按照房屋征收决定公告之日前1年内实际平均税后利润为准,不能提供纳税情况证明或无法核算税后利润的,参照上年度本地区同行业平均税后利润或者同类房屋市场租金计算,补偿6个月。

(五)工人安置费用补偿

1. 人数核定:该单位在房屋征收决定公告之日在社保部门登记的人数确定或由该单位提供工人工资支付凭证及其他相关材料证明在房屋征收决定公告之日的人工人数。如有争议,由该单位按照相关法律法规程序由有关职能部门裁决,确定工人人数。

2. 补偿标准:按房屋征收决定公告之日政府部门已发布的最新当地职工月人均工资标准作为月均补偿标准。

3. 厂企停产停业的工人安置补偿期限:因征收引起厂企停产停业的工人安置按实际受影响人数补偿,补偿6个月。

(六)厂企临时租金补偿

厂企临时租金补偿由评估机构按当时、当地的租金价格进行评估或厂企承租合同中的租金标准作为补偿依据,按核定补偿面积乘以单价计算,补偿12个月。

(七)货币补偿支付方式

被征收人在签订房屋征收补偿协议后10个工作日内,将土地、房产权属证等相关资料移交征收实施单位的,征收实施单位在收到上述资料后30