

广州市规划和自然资源局南沙区分局

责令交地行政决定书

申请人：广州南沙开发区土地开发中心

法定代表人：杜永洪

住址：广东省广州市南沙区凤凰大道1号C栋三楼

被申请人：李培森，男，汉族，1957年5月17日出生

住址：广州市南沙区横沥镇信新街258号

申请人广州南沙开发区土地开发中心与被申请人李培森就征收横沥镇信新街258号集体土地房屋拆迁补偿安置事宜达不成协议，向本局申请行政处理。本局依法受理该案，并依据《中华人民共和国土地管理法》、《广州南沙集体土地房屋征收补偿安置指导意见》（穗南开管办[2013]8号）等规定审查该案，现已审查终结。

本局查明：广东省国土资源厅于2012年6月28日作出粤国土资（建）字[2012]550号《关于广州市南沙区2011年度第五批次城镇建设用地的批复》，同意对广州市南沙区横沥镇庙南村38.3261公顷的集体土地征收为国有土地。广州市人民政府于2012年9月24日发布穗府征[2012]67号《广州市人民政府征收

土地公告》，根据粤国土资（建）字[2012]550号文，批准征收南沙区横沥镇庙南村集体土地38.3261公顷，并公告了《征地补偿安置方案》，涉及房屋拆迁的，按照南沙区人民政府的有关规定的标准进行补偿安置。

2012年9月征地公告发布后，申请人作为征地补偿实施单位，于2015年4月13日与广州市南沙区横沥镇庙南经济联合社、广州市南沙区横沥镇人民政府签订了穗南开土地征[2015]0021号《征地补偿合同》，申请人征收了庙南村277.794亩集体土地，涉及到房屋拆迁的另行处理。

自2012年9月征地公告发布后，申请人即开始与被申请人李培森户协商横沥镇庙南村258号房屋的征收补偿安置事宜，申请人及横沥征收办多次派人到被申请人李培森户组织动迁。根据协商情况，申请人拟定了《李培森房屋征收补偿安置方案》并2015年5月20日提交我局审查。我局根据《广州南沙集体土地房屋征收补偿安置指导意见》（穗南开管办[2013]8号）对该方案进行审查并于2015年5月29日向被申请人发出《关于送达李培森户房屋征收补偿安置方案的通知》并告知其有申请听证的权利。

2015年7月2日，我局组织申请人与被申请人召开集体土地房屋征收补偿安置听证会。被申请人在听证会上表示不同意申请人拟订的《房屋征收补偿安置方案》，被申请人不同意房屋建筑面积，且要求补偿铺位以及经济补偿，另根据南沙区人民法院（2014）穗南法万民初字第156号《民事判决书》判决李培森、

黄有弟离婚，广州市南沙区横沥镇信新街 258 号房屋由李培森与黄有弟共同共有，南沙区人民法院（2014）穗南法万民初字第 322 号《民事判决书》对上述共有房屋进行了分割。会后，我局要求申请人按听证会情况，根据上述《民事判决书》，分别制定《李培森房屋征收补偿安置方案》、《黄有弟房屋征收补偿安置方案》并对该房屋情况进行现场测绘、清点。根据现场测绘、清点情况，确定横沥镇信新街 258 号房屋及青苗附着物的补偿范围、面积、种类，并向我局补充提交房屋测绘图（含证外历史建成房屋）、青苗及地上附着物统计表、房屋照片、青苗及地上附着物照片，并对补偿安置方案等进行修改完善。

2015 年 8 月 26 日申请人将修改后的李培森征收补偿安置方案及相关附件报送我局审核。根据该补偿安置方案，确认横沥镇庙南村 258 号房屋产权证记载面积为 340 平方米，实测建筑面积为 405.01 平方米，混合结构。

上述房屋属李培森、黄有弟的夫妻共有财产，李培森、黄有弟经法院判决离婚后，对夫妻共有财产进行分割，根据南沙区人民法院的《民事判决书》〔（2014）穗南法万民初字第 322 号〕，258 号房屋第一层李培森、黄有弟各占一半，第二层归李培森所有，第四层以西南墙上距东南墙 3.75 米处与东北墙上距东南墙 3.75 米处的连线为分界线，西面部分的使用权归李培森。根据该判决，并经现场测绘，计算归李培森所有的房屋面积合计为 212.51 平方米（其中第一层 47.342 平方米，第二层 110.903 平

方米，第四层 54.264 平方米），结合产权登记资料、房屋实测图及地籍图，该 212.51 平方米房屋中，产权证内面积为 170 平方米，新建无证房屋面积为 42.51 平方米。

申请人提供两个补偿方案供被申请人选择：方案一为货币补偿，由申请人向被申请人支付房屋补偿费 282200 元、基础设施补偿费 34000 元、用地补偿费 190400 元、青苗及地上附着物补偿费 44966.58 元、搬迁费 3000 元、奖励金 17000 元、临迁费为 2550 元/月，一次性支付三个月为 7650 元。方案二为产权调换，由申请人提供共计约 211.97 平方米的安置房给被申请人，具体为一套 10 号楼 D 户型约 120.37 平方米的安置房和一套 10 号楼 D 户型为 100.32 平方米的期房给被申请人购买，双方互补差价。另支付青苗及地上附着物补偿费 44996.58 元、搬迁费 3000 元、奖励金 17000 元、临迁费按 2250 元/月，于每季度第一个月 15 日支付，由被申请人实际搬离被征收房屋开始支付。3 个月后安置房尚未建成交付使用的，按季度继续给予补助，直至安置房建成交付使用之日，再额外支付 3 个月装修期临迁安置补助费。

其他：鉴于李培森一户在被征收住宅房屋进行个体工商户的经营活动（营业执照已被吊销），依法不应予以补偿。但参照其他被征收户的作法，若李培森一户配合搬迁的，将另行给予 20000 元的奖励金，并承诺李培森户在安置区建成成后，对安置区配套商铺享有 8 年的优先承租权和一定的承租优惠。

根据穗府征[2012]67 号《广州市人民政府征收土地公告》确定的标准，上述方案符合广州市南沙区集体土地房屋征收补偿安置政策，我局于 2017 年 8 月 3 日将《李培森房屋征收补偿安置

方案》进行公告，并于2017年8月7日向被申请人送达上述《李培森房屋拆迁补偿安置公告》，告知申请人与被申请人在公告发布后一个月内，申请人与被申请人应当按照上述方案就补偿、安置等事项协商签订房屋征收补偿安置协议。申请人与被申请人在期限内经协商达不成征收补偿安置协议的，经一方或双方当事人申请，由广州市南沙区国土资源和规划局协调；仍协调不成的，由广州市南沙区国土资源和规划局依照《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十五条规定作出行政决定。2018年1月19日申请人向我局提出行政处理申请，请求我局作出行政处理决定，责令被申请人交出横沥镇庙南村258号房屋所涉土地。

我局于2018年2月9日发函要求申请人根据此前报送及公告的《李培森房屋征收补偿安置方案》，提供一套10号楼D户型约120.37平方米的安置房和一套10号楼D户型约100.32平方米的安置房给被征收人李培森，以便满足该户征收补偿安置中的产权调换方式，并要求申请人对李培森户房屋征收补偿安置方案中的房屋及青苗附着物等情况进行公证。2019年3月8日申请人回函，经核查，目前灵山安置区一期房源不足，无法提供此前报送及公告的安置房房源，现提供灵山安置区二期房源给被征收人用作产权调换方式，同时修改报送了《李培森房屋征收补偿安置方案》，并对李培森户房屋征收补偿安置方案所涉房屋及青苗附着物等情况进行了公证，向我局提交了公证书。

2019年5月15日，我局向被申请人送达《李培森房屋征收补偿安置方案》，并于2019年6月17日在南沙区政府门户网站上公告《关于送达李培森户房屋征收补偿安置方案的通知》，告知被申请人可在15日内提出书面意见。被申请人未提出书面意

见。

根据上述调查事实，本局认为：

一、案涉房屋于 2012 年纳入征收范围，于 2015 年开展征收补偿安置工作，根据《征收土地公告》的规定，应按当时合法有效的征收补偿标准即《广州南沙集体土地房屋征收补偿安置指导意见》（穗南开管办〔2013〕8 号）开展征收补偿安置工作。

二、被申请人于 2007 年 7 月 1 日后新建的 42.51 平方米房屋，经核查，新建部分面积至今未办理任何产权登记手续。根据《广州南沙征收集体土地补偿安置办法》（穗南开管办〔2013〕9 号）的规定执行，申请人确认被申请人位于横沥镇庙南村信新街 258 号房屋的新建无证房屋面积为 42.51 平方米，按照青苗及地上附着物补偿标准计算金额为 27951.58 元，并无不当。

三、根据《广州南沙集体土地房屋征收补偿安置指导意见》（穗南开管办〔2013〕8 号），申请人提出货币补偿和产权调换两种方案。根据申请人上报的置换安置用房方案，申请人提供灵山安置区二期的期房房源作为安置房，按 2390 元/平方米的单价，被征收人可以置换 211.97 平方米的安置房。经审核该产权调换方案适宜被申请人居住、面积适当，能满足人均 25 平方米的居住条件。为保障被申请人的生活居住条件，我局决定对被申请人进行产权调换。

四、鉴于南沙区于 2018 年 2 月 6 日出台《广州南沙集体土地和集体土地上房屋征收补偿安置办法》（穗南开管办〔2018〕2 号），该办法第三十一条第三款规定“本办法施行前的被征收房屋，未向被征收人全部分配意向认购的安置房的，对于未分配的安置房面积，自 2018 年 1 月 1 日起，按本条规定计算和支付临

迁安置补助费”，故对于被申请人的临迁安置补助，应该该办法执行。

综上，本局依据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十五条的规定，作出如下行政决定：

一、被申请人于本决定书送达之日起 10 日内，腾空并迁出横沥镇信新街 258 号房屋第一层、二层、四层属被申请人所有部分，并将该房屋及所涉土地移交给申请人。同时，被申请人应向本局交回该房屋的房地产权属凭证。

二、申请人在灵山安置区二期建成后，提供 211.97 平方米的期房给被申请人，若由于户型原因导致面积存在差异的，双方按 2390 元/平方米互补差价。

三、在安置房提供前，申请人根据被申请人可置换安置房面积按 15/平方米/月的标准向被申请人支付临迁安置补助费，被申请人可置换的安置房面积为 211.97 平方米，故自被申请人移交被征收房屋至申请人安排安置房选房和通知收楼为止，申请人按 3179.55 元/月标准向被申请人支付临迁安置补助费，。

四、鉴于李培森一户在被征收住宅房屋进行个体工商户的经营活动（营业执照已被吊销），依法不应予以补偿。但参照其他被征收户的作法，若李培森一户在本决定书作出后 30 天内配合搬迁的，由申请人另行给予 20000 元的奖励金，并由申请人在灵山安置区建成后，给予李培森安置区配套商铺 8 年的优先承租权和一定的承租优惠。

当事人如不服本行政决定，可于本行政决定书送达之日 60 日内，向广州市人民政府或广东省自然资源厅提出行政复议，或在 6 个月内向广州铁路运输法院提起行政诉讼。复议或诉讼期间，不停止本行政决定的执行。

广州市规划和自然资源局南沙区分局

2019 年 7 月 15 日

