石排镇党政综合办公室

石党综办字〔2024〕40号

石排镇党政综合办公室关于印发《石排镇城中村（现代化产业园区）改造拆迁补偿方案》的通知

各有关单位:

现将《石排镇城中村（现代化产业园区）改造拆迁补偿方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

石排镇党政综合办公室

2024年9月27日

石排镇城中村（现代化产业园区）改造拆迁补偿方案

第一章　总 则

第一条 制定依据及目的

为进一步明晰石排镇城中村（现代化产业园区）（以下简称“园区”）改造拆迁补偿标准，规范补偿核算方式，根据《东莞市“三旧”改造补偿安置成本核算暂行指引》（东府办〔2023〕5号）、《东莞市土地整备补偿指导和结算标准（试行）》（东府办〔2023〕6号）等相关政策文件，结合石排实际，制定本方案。

第二条 基本原则

本方案遵循政府引导、市场参与、尊重历史、公平合理的理念与原则，科学合理制定拆迁补偿标准。

第三条 适用范围

本方案适用于城中村（现代化产业园区）范围内采用政府主导模式和公开招引实施主体模式实施的项目。石排镇范围内、园区范围外的项目可参考本方案执行，涉及物业置换的另行约定。

第四条 补偿范围

由具备资质的第三方测绘机构对项目拆除范围内土地、

建（构）筑物的权属类型、区位、用途、结构、面积等情况开展测绘和权籍调查，经复核确认后，确定拆迁补偿范围。

第五条 补偿内容

补偿内容主要包括:（一）土地补偿;（二）建筑物主体补偿;（三）房屋装饰装修补偿;（四）构筑物、附属物补偿;（五）搬迁补偿;（六）临时安置补偿（非住宅类物业的物业置换包含临时安置费);（七）停产停业损失补偿等。

第二章 集体农用地及未利用地（白地）补偿标准

第六条 土地补偿和安置补助标准

按统筹征收白地面积计算，其中土地补偿费9.17万元/亩、安置补助费3.94万元/亩，合计13.1万元/亩。

第七条 青苗补偿标准

（一）荔枝、龙眼、嘉宝果树征收补偿:

平均树冠每棵6米（含6米）以上的，5.11万元/亩;

平均树冠每棵2米（含2米）至6米的，4.54万元/亩;

平均树冠每棵1米（含1米）至2米的，3.97万元/亩;

平均树冠每棵1米以下的，1.13万元/亩。

（二）其他杂果（包括芒果、李树、柚树、柑橘、柿子、黄皮、水葡萄、石榴、杨桃、青枣等）征收补偿:

平均树冠每棵5米（含5米）以上的，2.84万元/亩;

平均树冠每棵1米（含1米）至5米的，2.27万元/亩;

平均树冠每棵1米以下的，1.13万元/亩。

（三）香蕉、草莓、火龙果征收补偿：香蕉1.13万元/亩，草莓1.7万元/亩，火龙果2.27万元/亩。

（四）林木、竹林征收补偿：林木0.57万元/亩，竹林0.34万元/亩。

（五）青菜、稻谷等农作物征收补偿为0.34万元/亩。

（六）鱼塘征收补偿为0.57万元/亩。

（七）花木场迁移补偿为2.5万元/亩。

（八）名贵树木、名贵药材以及名贵水产品等特殊种植（养殖）搬迁的补偿费用（含损耗费）通过评估审核方式确定，其余未列明的及零星青苗补偿费均纳入不可预见费。特殊种植(养殖）的类型由镇农林水务局、镇农技中心等相关行业主管部门认定。

（九）集体建设用地及国有土地上青苗补偿标准，参照上述标准执行。

第八条 被征地农民养老保障金及留用地补偿标准

待办理省征地手续时，结合相关政策另行计算补偿。

第三章　土地及地上非住宅房屋补偿标准

第九条 补偿模式

土地及地上非住宅房屋补偿模式主要包括:（一）无法纳入标图建库的集体建设用地及地上非住宅房屋，按照市场评估价给予货币补偿。有条件给予产权置换的，可按置换房屋

成本价购买不超过原土地面积0.6倍的房屋建筑面积。（二）国有划拨土地，原土地使用权人在取得土地时支付用地成本的，可按市场评估价确定土地价值给予货币补偿。无偿取得的划拨土地应无偿收回，地上非住宅房屋按市场评估价给予货币补偿。（三）国有出让建设用地和符合标图建库条件的集体建设用地及地上非住宅房屋采取物业置换和货币补偿相结合模式，改造用途可分为工业、商服和住宅。

第十条 改造为工业用途的补偿标准

国有出让建设用地和符合标图建库的集体建设用地及地上非住宅房屋改造为工业用途的，土地和地上建筑物分别核算，土地按照本条规定采取物业置换，置换物业为可分割转让的产业用房，地上建筑物按照本条规定采取货币核算。其它地上构筑物和附属物、搬迁费、停产停业损失等按照本方案第十三条至第十五条规定采取货币核算。具体按照以下标准核算:

（一）物业置换比例

以权籍调查确认的土地面积为基数，按一定比例核定置换物业的建筑面积。

类型	土地置换物业比例
国有出让建设用地	1：0.6
集体建设用地	1：0.65

（二）建筑物核算标准

<table>
<tr><th>现状类型</th><th>结构</th><th>主体补偿核算标准（元/平方米）</th><th>装修补偿核算标准（元/平方米）</th></tr>
<tr><td rowspan="4">综合楼</td><td>框架结构</td><td>2500 元/平方米</td><td rowspan="8">综合楼、商业铺面装修补偿核算标准为 1000 元/平方米，附属及简易建筑不作装修补偿。</td></tr>
<tr><td>砖混结构</td><td>2000 元/平方米</td></tr>
<tr><td>夹层（层高≥2.2 米）</td><td>1500 元/平方米</td></tr>
<tr><td>夹层（层高＜2.2 米）</td><td>1000 元/平方米</td></tr>
<tr><td rowspan="4">商业铺面</td><td>首层</td><td>6000 元/平方米</td></tr>
<tr><td>夹层（层高≥2.2 米）</td><td>1500 元/平方米</td></tr>
<tr><td>夹层（层高＜2.2 米）</td><td>1000 元/平方米</td></tr>
<tr><td>二层以上</td><td>按照核定相应的综合楼或厂房主体标准核算</td></tr>
<tr><td rowspan="4">厂房</td><td>框架厂房</td><td>1500 元/平方米</td><td rowspan="4">厂区内独立的办公楼装修补偿核算标准为 1000 元/平方米，厂区内宿舍楼、厂房装修补偿核算标准为 500 元/平方米，附属及简易建筑不作装修补偿。</td></tr>
<tr><td>砖混厂房、钢结构厂房</td><td>1000 元/平方米</td></tr>
<tr><td>附属及简易建筑</td><td>400 元/平方米</td></tr>
<tr><td colspan="2">厂区内独立的办公楼、宿舍楼主体补偿按照综合楼标准核算，厂区内非独立的办公楼、宿舍楼主体补偿按照厂房标准核算。</td></tr>
<tr><td colspan="4">建筑物主体结构类型不在上述补偿标准范围内的，参照本方案第五章标准补偿。</td></tr>
</table>

根据现场核查情况，建筑物内部分为有装修区域和无装修区域的，以有装修区域的建筑面积为基数进行装修补偿，无装修区域不作装修补偿。建筑物实际补偿根据上述核算标准，结合建筑物已使用时间，设定建筑物补偿折扣率和装修补偿折扣率，按折扣率进行补偿。

使用时间	10年内	10至20年（不含10年）	超过20年
建筑物补偿折扣率	100%	95%	90%
装修补偿折扣率	90%	80%	70%

第十一条 改造为商服、住宅用途的补偿标准

国有出让建设用地和符合标图建库的集体建设用地及地上非住宅房屋改造为商服、住宅用途的，按照市场评估价给予货币补偿。其它地上构筑物和附属物、搬迁费、停产停业损失等按照本方案第十三条至第十五条采取货币核算。

第十二条 置换物业折算货币补偿标准

由于拆迁补偿阶段距离置换物业建成时间较长，综合考虑建设成本、临时安置费等其他不确定性因素，在被补偿人符合物业置换条件的前提下，提供如下折算方式:（一）有条件给与物业置换且被补偿人选择物业置换的，集体建设用地部分按13.1万元/亩计算土地补偿费、国有出让建设部分按评估价计算土地补偿费，待完成签订物业置换协议后退还土

地补偿费。（二）有条件给与物业置换但被补偿人选择货币补偿的或没有条件给与物业置换的，均按我镇新建厂区概算造价参考指标2450元/㎡计算土地补偿费。

第十三条 其它地上物补偿标准

参照本方案第五章标准补偿。

第十四条 搬迁补偿标准

生产经营设施（含经营装修）、设备折旧、损耗、搬迁安装等费用以权籍调查确认的建筑面积为补偿基数，按照50元/㎡的标准进行补偿。

第十五条 停产停业损失补偿标准

有合法经营手续的经营性场所（含经营性场地和房屋），且相关生产经营活动存续的，以权籍调查确认的建筑面积为基数，按最新公布的石排镇季度农村集体厂房物业平均交易价或镇内同类型房屋市场租金进行补偿，期限按6个月计算。

第十六条 历史情况处理

涉及集体土地存在私下流转、以租代售、股权合作等历史情况，由农村集体经济组织在整体拆迁补偿中实行包干处理。农村集体经济组织须结合现状实际情况、历史协议约定和相关法律法规，与集体土地实际使用人协商确定具体补偿方案，经农村集体经济组织民主表决后实施，并签订相关解除协议、补偿协议等法律文书。

第四章　集体建设用地及地上住宅房屋补偿标准

第十七条 补偿模式

土地及地上住宅房屋采取货币补偿和回购物业相结合模式，土地及地上住宅房屋、地上构筑物和附属物、搬迁费、临时安置费、停产停业损失等采取货币补偿。有条件给与物业置换的，可按安置物业成本价购买不超过原建筑面积且不超过600㎡的安置物业。

第十八条 土地补偿标准

按照合法手续资料或根据现场丈量结果核算土地面积，参照东莞市2019年集体建设用地基准地价上浮一定的比例进行货币补偿，具体如下:

（一）所临街道宽度在40米以上的，按6456元/㎡计算（道路红线以外18米范围以内）。

（二）所临街道宽度为20~40米（含40米）的，按6187元/㎡计算（道路红线以外18米范围以内）。

（三）所临街道宽度为12~20米（含20米）的，按6026元/㎡计算（道路红线以外18米范围以内）。

（四）道路红线18米范围之外的土地按村（居）私人宅基地补偿，以下线路围合而成的区域按5918元/㎡补偿: 康王路—石排大道—龙腾路—里仁路—太和路—李横路—康王路; 横沥镇镇界—东部快速干线—横沥镇镇界; 以下线路围合而成的区域按

5014 元/㎡补偿：除上述范围外，石排镇其他所有区域。

（五）经权籍调查确认的庭院地，按照 3000 元/㎡补偿。

第十九条 地上住宅房屋补偿标准

（一）四层及四层以下不超过 600 ㎡的房屋主体部分，按照主体结构类型补偿，框架结构 6000 元/㎡，砖混结构 5000 元/㎡，夹层（层高≥2.2 米）1500 元/㎡，夹层（＜2.2 米）1000 元/㎡。

（二）四层以上或超出 600 ㎡的房屋主体部分，按照主体结构类型补偿，框架结构 3000 元/㎡，砖混结构 2500 元/㎡，夹层（层高≥2.2 米）1500 元/㎡，夹层（层高＜2.2 米）1000 元/㎡。

第二十条 装修补偿标准

住宅房屋室内装修装饰，住宅、综合楼、商业铺面装修标准按 1000 元/㎡进行补偿，室内未装修房屋、附属及简易建筑不作装修补偿。电梯按 60000 元/台进行补偿。

第二十一条 搬迁补偿标准

住宅房屋建筑面积 100 平方米（含）以下的，按照每栋 2 万元核算搬迁费；建筑面积 100 平方米以上的，按照每栋 3 万元核算搬迁费。

第二十二条 临时安置补偿标准

以同类型房屋市场租金标准按被搬迁房屋建筑面积予以 3

个月临时安置费。

第二十三条 国有土地及地上住宅房屋补偿标准

对于国有划拨或国有出让的住宅用地及地上住宅房屋，参照集体建设用地及地上住宅房屋的标准进行核算。

第二十四条 其它地上物补偿标准

参照本方案第五章标准核算。

第二十五条 停产停业损失补偿标准

有合法经营手续的经营性场所（含经营性场地和房屋），且相关生产经营活动存续的，以权籍调查确认的建筑面积为基数，按照镇内同类型建筑市场租金进行核算，期限按 6 个月计算。

第五章 其他地上建筑、构筑（附着）物的补偿

第二十六条 其它地上物补偿标准

以不重复补偿为原则，按照以下标准进行核算:

（一）简易铁皮房类建筑物，包括简易房、铁皮房、铝合金房、板房或其他铁皮房类建筑物，按 400 元/㎡计算。

（二）简易建筑物，包括钢架铁皮顶、钢架帆布顶、钢架塑料棚、钢架塑胶顶、铁架油布顶、铁架木板棚、不锈钢架铁皮顶、铁皮棚、铁皮塑胶棚、铁皮水泥顶、石棉瓦水泥顶棚、玻璃墙阳光板顶、玻璃墙铁皮顶、木板棚、木板铁皮顶、木板水泥顶、木板塑胶顶或其他简易建筑物，按 200 元/㎡计算。

（三）一般土瓦平房按400元/㎡计算；框架结构房屋按1500元/㎡计算；一般砖混结构房屋，包括砖墙铁皮顶、砖墙瓦顶、砖墙钢架水泥顶、砖墙铁皮覆沥青顶、砖墙塑胶顶、砖墙铁皮水泥顶、砖墙木板顶或其他砖混房屋，按1000元/㎡计算，梁顶低于2.2米的砖混结构房屋按400元/㎡计算。

（四）现状只有建筑基础的地块，按建筑基础类型进行补偿。附属建筑物（简易建筑物）的基础按200元/㎡计算（上盖最低檐高度低于3米）；天然基础的补偿（包括地梁、砖、石、条形、满堂红基础）按500元/㎡计算；桩基础的补偿（包括预制桩、灌注桩、钻桩、搅拌桩含承桩）按1200元/㎡计算。

（五）室外水泥楼梯按500元/㎡计算，其余类型楼梯按250元/㎡计算。

（六）屋顶女儿墙按150元/㎡计算。

（七）屋顶混凝土滴水（按其在一楼的投影面积补偿）按1000元/㎡计算。

（八）水泥门柱、围墙（含基础）按560元/m³计算，以水泥桩（或铁桩）、铁线构筑的围墙按30元/㎡计算。围墙单一面砌瓷砖的补偿增加20元/㎡；双面砌瓷砖的补偿增加40元/㎡。简易铁皮围栏按65元/㎡计算。

（九）水泥砖井，直径在1米以内（含1米）的补偿2000元/口；直径1~2米（含2米）的补偿4000元/口；直径在2

米以上的补偿8000元/口。用泵抽水的深水井补偿4000元/口。手摇井补偿500元/口。泥井补偿300元/口。

（十）绿化补偿，按50元/㎡计算。

（十一）化粪池、水池补偿，按500元/m^3计算。

（十二）道路及水泥板按150元/㎡。

（十三）迁坟补偿计算：参照《石排镇骨灰楼建设和迁坟补偿包干费用补助标准实施方案》补偿。其中一般土坟（睡岗山坟）8000元/穴，砖砌或水泥的坟墓12000元/穴，骨坛600元/个。

（十四）特殊配套设施的补偿：一般变压器、配电箱、电缆等按照300元/千伏安核算标准，涉及供电部门电力设施的按照《广东电网有限责任公司电力设施迁改管理实施细则》的相关规定协商。

其余未列明的构筑物及附属物由具备资质的第三方评估机构进行评估后确定补偿费用。

第六章　附则

第二十七条 非具完整合法权益

土地及地上建筑物非具完整合法权益的，物业权益人同意参与实施改造且同意本补偿安置方案的，可按本方案进行补偿；物业权益人不同意实施改造或不同意本补偿安置方案的，可循法定途径解决。

第二十八条 标图建库一般入库条件

标图建库一般入库条件：（一）符合土地利用总体规划；（二）第二次全国土地调查和最新的土地利用现状变更调查认定为建设用地；（三）2009年12月31日前已建设，现状建筑物占地面积比例达30%以上。具体参照《东莞市城市更新“三旧”改造）标图建库申报和审查指引（修订）》（东自然资〔2020〕207号）。

第二十九条 条款解释

本方案由石排镇规划所（城市更新中心）负责解释；未尽事宜由石排镇人民政府另行议定。

第三十条 未预见事项

本方案在实施过程中依据实际情况进行补充相关内容；特殊情况报石排镇城中村（现代化产业园区）改造现场指挥部审议。

第三十一条 施行时间

本方案实施日期自方案印发之日起，至石排镇城中村（现代化产业园区）拆迁安置补偿完毕即行废止。

第三十二条 其他事项

自本方案印发之日起，《石排镇土地整备补偿工作指引》（石党综办字〔2024〕22号）和《石排镇现代化产业园区拆迁补偿方案》（石党综办字〔2024〕23号）废止。

合

同

书

项目名称：石排黄家坐二期地块拆迁补偿协议

甲方：东莞市石排镇人民政府

乙方：东莞市石排镇黄家坐股份经济联合社

丙方：东莞市石排城市投资建设有限公司

合同编号：石支（土地）[2024]002

送审人：梁珊华

审核人：

签订地点：东莞市石排镇

签订日期：2024 年 10 月 29 日

石排黄家坐二期地块土地统筹协议书

补偿地块名称：石排黄家坐二期地块

合同各方：

甲方：东莞市石排镇人民政府

地　　址：

电　　话：

乙方（被补偿主体）：东莞市石排镇黄家坐股份经济联合社

地　　址：

电　　话：

丙方（用款主体）：东莞市石排城市投资建设有限公司

地　　址：

电　　话

为加快推进石排镇石崇片区城中村改造项目建设，整合土地资源，提高土地利用效益，优化投资环境，促进土地集约化利用，现甲、乙、丙三方经充分协商，就达成协议如下以供执行：

第一条 补偿地块的位置、面积及范围

拟统筹地块位于石排镇中心区东侧，北至工业北路，南至工业南路，东至金盛丰厂房，西至高压走廊，占地总面积为24715.18平方米（约37.07亩），地上建（构）筑物面积为30527.01平方米。（详见附件一、二）

第二条 补偿款的种类、数额及计算方式

（一）统筹土地及物业（含构筑物及附属物等）采取置换物业和货币补偿的补偿方式，根据《石排镇城中村（现代化产业园区）改造拆迁补偿方案》相关条款标准进行计算。

（二）土地补偿

土地补偿原则上采取置换物业补偿，但由于拆迁补偿阶段距离置换物业（初步选址为石崇升耀工业园项目）建成时间较长，不确定性因素较多，实际补偿按如下方式操作：按建安成本计算置换物业货币价值（即土地补偿费用）支付给黄家坐股份经济联合社，后续黄家坐股份经济联合社按建安成本计价，以货币置换回相应建筑面积物业。

1、土地补偿费用：含土地统筹费和置换物业货币价值，按置换物业建安成本2450元/㎡计算。其中，集体建设用地按1:0.65

的比例核定置换物业的建筑面积，土地面积为 24715.18 平方米（约 37.07 亩），可置换物业的建筑面积为 16064.87 平方米，金额约 3935.8924 万元。因现阶段置换物业未建成，先支付以上土地补偿费用给黄家坐股份经济联合社，具体置换物业及相关费用，由《土地统筹协议书》各方另行签订补充协议进行最终核定，完成补充协议签订后，黄家坐股份经济联合社按单价 2450 元/㎡，以货币（初步核定为 3935.8924 万元）置换回相应建筑面积物业。

2、农村集体土地留用地补偿费用:留用地面积按征收土地面积的 10%计算，即补偿面积为 2471.52 平方米(3.707 亩)，补偿标准为 620 元/平方米(即约 41.33 万元/亩)，补偿金额约为 153.2341 万元；同时，该补偿款不包括被征地农民养老保障金，日后该地块在办理省征地手续过程中，被征地农民养老保障金由甲方直接拨付至社保账户。

（三）地上建（构）筑物、附属及简易建筑补偿

1、建（构）筑物补偿费用：按建（构）筑物现状功能、结构、使用时间核算标准，地上建（构）筑物面积为 30527.01 平方米，补偿金额约为 3747.7600 万元。

2、地上其他物补偿费用：包括女儿墙、围墙、门柱等其他地上建筑、构筑（附着）物，以不重复补偿为原则，补偿金额约为 176.4324 万元。

3、装修费补偿费用：综合楼、商业铺面和厂区内独立的办公

楼装修补偿核算标准为1000元/平方米，厂区内宿舍楼、厂房装修补偿核算标准为500元/平方米，附属及简易建筑不作装修补偿，结合建筑物已使用时间设定70%-90%装修补偿折扣率，补偿金额约为674.7500万元。

4、搬迁费补偿费用：按照50元/平方米的标准进行补偿，补偿金额约为154.2390万元。

5、停产停业损失补偿：按照地块的物业租赁合同确定租金，补偿6个月租金对应货币，补偿金额约为145.3668万元。

第三条 补偿费用的支付方式和期限

（一）甲乙丙双方一致同意本合同签订后15个工作日内，由丙方按程序、支付节点申请城中村专项借款一次性支付补偿款总额，即人民币8987.6747万元（大写：人民币捌仟玖佰捌拾柒万陆仟柒佰肆拾柒元整）。

（二）丙方按上述规定的期限将补偿费划入乙方授权转入银行账户：

户名1：东莞市石排镇黄家坐股份经济联合社

开户银行：东莞农商行石排向西支行

银行账号：270040190010001567

转入金额：4898.5482万元（大写：人民币肆仟捌佰玖拾捌万伍仟肆佰捌拾贰元整）

户名 2：东莞市石排镇黄家坐股份经济联合社

开户银行：东莞农商行石排向西支行

银行账号：2700401900100017l9

转入金额：4089.1265 万元（大写：人民币肆仟零捌拾玖万壹仟贰佰陆拾伍元整）

乙方授权转入账户的银行、账号如有变更，应在变更后十日内，以书面形式通知甲方 ，由于乙方未及时通知此类变更而造成的乙方任何损失，甲方均不承担责任。

（三）甲乙丙三方一致同意本协议签订之后，按照本协议规定丙方支付完成乙方补偿款后，即视为甲方已对乙方该地块进行全部统筹及收储（包括土地补偿费、地上建（构）筑物拆迁补偿等全部补偿费用），乙方不得再提出任何补偿要求。

（四）补偿款的所得税及其他相关税费，由甲方与乙方根据国家法律法规的规定各自承担。

第四条 清租工作及时限

被拆迁物业乙方如有对外出租的，乙方应在与甲方签订本协议之日起 90 日内与承租人终止本拆迁物业内的租赁合同，自行清退承租人。

甲方仅接受被拆迁物业的整体移交，如因被拆迁物业承租人或其他使用者原因导致不能按时移交的，乙方应自行与承租人或其他使用者协商清租事宜，由此产生的清租费用由乙方自行承担，

同时，乙方还应承担逾期移交被拆迁物业的违约责任。

在本协议签订后乙方不得就被拆迁物业签订新的租赁合同，或变更、延长现时有效的租赁合同；若因此给甲方造成经济损失的，乙方应承担赔偿责任，因此导致逾期移交被拆迁物业的，乙方还应按承担逾期移交被拆迁物业的违约责任。

第五条 移交要求

（一）自本协议签订之日起，乙方保证不对被拆迁物业进行加建、改建、扩建行为。因乙方前述行为而导致的被拆迁物业新增面积，甲方不予补偿，且有权要求乙方承担因此给甲方造成的经济损失。同时乙方应负责交付租赁物前的安全管理工作，在此期间发生安全事故责任的全部由乙方承担并解决。

（二）乙方迁出时应保持被拆迁物业的原有状态，乙方不能擅自拆除被拆迁物业构件、内外装修、附属物、门、窗、防盗门、防盗网等设施。如因乙方擅自拆除前述设施而引发安全事故的，由乙方承担全部责任。

（三）乙方将被拆迁物业移交甲方前，应自行与相关单位结清水、电、燃气、电视、电话、网络等各项费用，并自行向相关部门办妥注销手续。乙方向甲方移交被拆迁物业时，需将前述相关票据、凭证移交甲方备查。如有未结清的费用，甲方有权在应付给乙方任意一笔补偿款中扣除。

（四）乙方同意以上共 24715.18 平方米（约 37.07 亩）土地，

由甲方统筹，自本协议签订以及付清款项后，该土地不再属于乙方所有，土地的占有、使用、收益、处分权均属甲方，由甲方按市政规划统一安排使用，由甲方负责向上级人民政府、有关土地管理部门等办理报批登记等手续，乙方给予协助。自此，如国家对该土地征收（征用），所有补偿费全部归甲方。

第六条 产权证注销手续

（一）如被拆迁物业已办理权属证书，乙方应在甲方指定的期限内办妥《注销房地产权属证书委托书》签署和委托公证手续，委托甲方注销产权证书，如乙方为涉外（包括港澳台）主体的，应向甲方提供符合法律要求的相关公证文件。

（二）乙方应无条件协助甲方办理被拆迁物业的房地产证注销手续；若不动产登记部门对乙方所移交的产权文件与资料另有补充要求的，乙方有义务根据要求提供相关文件与资料，直至顺利办理完毕被拆迁物业的产权注销。

（三）没有房地产权属证书的，乙方应当提交相应的产权证明文件及被拆迁物业权益由甲方承受的声明书或承诺书。

第七条 三方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务：

1. 甲方有责任提前通知乙方协议签订时间、清租时间和土地物业交付时间等，确保项目的拆迁和建设有序推进。

2. 乙方交付被统筹土地和物业后，甲方负责地上建筑物的拆

除和清理，与乙方无关。

（二）乙方的权利和义务：

1. 被拆迁物业已办理产权登记的，乙方未按甲方要求配合办理被拆迁物业产权注销或未在甲方通知的搬迁期限届满前完成办理委托甲方注销产权证的公证手续的，甲方有权暂不支付尚未支付的补偿款，直至乙方已按照甲方要求完成相关配合义务。

2. 如因该土地开发使用需要办理有关行政手续而需要乙方签名盖章的，乙方应无条件配合，及时给予签名盖章等。

3. 乙方作为农村集体经济组织，保证其属下村民对本协议无异议，不阻挠甲方使用土地，以确保当地和谐、团结。为此，乙方应依照法律、法规的规定，就相应议题，以股东代表会议表决情况记录表为表决依据。

4. 乙方应于本协议签订后 15 个工作日内将该地所有权属资料交给甲方，并配合甲方完成向所属地自然资源部门办理变更土地使用权属及相关征地手续。

（三）丙方的权利和义务：

丙方需遵本协议按时支付补偿费。

第八条 其他条款

（一）如因不可抗力影响致使本协议全部或部分不能履行的，甲乙丙三方可通过协商解除本协议，相互返还已支付的定金、补偿费本金（不计息）和土地权属凭证及相关资料。

（二）任一方对在本项目中通过其他方提交资料、口头陈述等知悉的本项目、其他方的所有信息及本协议的所有内容负完全保密义务。除非相对方事先书面同意，其他方不得直接和/或间接采取披露、泄露、转让、许可或其他任何形式将应负保密义务的信息提供给任何第三方，否则守约方有权要求违约方赔偿由此导致的一切损失。

（四）本合同未尽事宜，三方可协商解决，并另行签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

（五）本协议经甲乙双方法定代表人签名盖章后即时生效。

（六）本协议一式陆份，甲乙丙三方各执壹份，另叁份由甲方存交有关部门备案，陆份具有同等法律效力，自本协议签订之日起执行。

（七）本合同附件为本合同不可分割之组成部分，与本合同具有同等法律效力。本合同附件均需加盖双方公章。

附件一：地块示意图

附件二：测绘报告确认表

附件三：土地统筹补偿表

（以下无正文，为合同签署页）

甲方（盖章）：东莞市石排镇人民政府

法人代表：

2024 年 10 月 29 日

乙方（盖章）：东莞市石排镇黄家坐股份经济联合社

法人代表：

2024 年 10 月 29 日

丙方（盖章）：东莞市石排城市投资建设有限公司

法人代表：

2024 年 10 月 29 日

签订地点：东莞市 石排镇

黄家坐二期厂房项目位置示意图



图例

收储地块红线面积24715.18㎡（37.07亩）

拆除区域

石排镇石崇片区城中村（现代化产业园区）
改造项目测绘报告确认表

<table>
<tr><td colspan="2">项目名称：黄家坐二期地块</td><td colspan="2">测绘日期：2024 年 8 月</td></tr>
<tr><td colspan="2">测绘单位：东莞市南信测绘有限公司</td><td colspan="2">复核日期：2024 年 9 月</td></tr>
<tr><td>测绘及复核内容</td><td colspan="2">确认范围</td><td>测绘报告编号</td></tr>
<tr><td>建筑物类型
建筑物尺寸/面积
构筑物尺寸/面积</td><td colspan="2">对测绘报告的建（构）筑物类型、尺寸、面积结果进行现场复核（详见附件复核确认表）。</td><td>A0901、A0902、A0903、A0904、A0905、A0906、A0907、A0908、A0909、A09010、A09011</td></tr>
<tr><td rowspan="6">有关部门意见</td><td>属地村/标的物产权人</td><td colspan="2">镇农林水务局</td></tr>
<tr><td>意见：
经办人（签名）：
部门负责人（签章）：</td><td colspan="2">意见：没意见
经办人（签名）：
部门负责人（签章）：</td></tr>
<tr><td>镇住建局</td><td colspan="2">镇财政分局</td></tr>
<tr><td>意见：
经办人（签名）：
部门负责人（签章）：</td><td colspan="2">意见：
经办人（签名）：
部门负责人（签章）：</td></tr>
<tr><td>规划所（城市更新）</td><td colspan="2">燕岭集团</td></tr>
<tr><td>意见：
经办人（签名）：
部门负责人（签章）：</td><td colspan="2">意见：
经办人（签名）：
部门负责人（签章）：</td></tr>
</table>

注意：经办人原则上为分管城中村（现代化产业园区）改造项目工作的单位副职。

黄家坐二期收储37.07亩地块补偿表

项目	地块面积（亩）	置换物业（㎡）	土地补偿费用（含土地统筹费和置换物业货币价值）		农村集体土地留用地补偿			地块	建筑物面积（㎡）	停产停业损失补偿（元）	建筑物补偿（元）	其他地上物（元）	装修费补偿（元）	搬迁费补偿（元）
		地块面积：置换物业建筑面积=1:0.65	补偿标准（元/平方米）	补偿金额（元）	留用地以征地面积10%计算（亩）	补偿标准（万元/亩）	补偿金额（元）							
黄家坐二期地块	37.07	16064.87	2450	39358924	37.07	41.33	1532341	A0903	172.30		477100	2622	90916	8615
								A0904	370.94		328705	0	6727	18547
合计	37.07	16064.87		39358924			1532341	A0905	1836.59		1489248	19328	20972	91830
地块面积24715.18 平方米(合37.07亩)，留用地补偿区片价620元								A0906	4318.50	1453668	4668925	258045	292457	215925
								A0907	2803.29		2867660	186946	751555	140165
								A0908	3469.79		4061636	67373	1067556	173490
								A0909	2282.68		2108417	210707	113817	114134
								A0910	376.34		262422	266799	0	18817
								A0911	15217.37		21213487	752505	4403501	760869
								小计	30527.01	1453668	37477601	1764324	6747500	1542390
合计	40891265							合计	/	48985482				

合计所得89876747元（其中39358924元置换16064.87㎡产业物业）