

附件 1

广州市轨道交通十二号线项目新市墟站 国有土地上房屋征收补偿方案

(征求意见稿)

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第五90号)、《广州市人民政府关于印发广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》(穗府规〔2017〕18号)等法律、法规和政策文件的规定,因广州市轨道交通十二号线项目建设的需要,广州市白云区人民政府拟征收白云区机场路与齐富路交界地块国有土地上房屋。现结合广州市轨道交通十二号线项目的实际情况,特制定本方案。

一、项目概况

(一)征收地段的范围:包括《广州市规划和自然资源局关于轨道交通十二号线及十四号线二期工程新市墟站总平面规划方案的复函》(穗规划资源业务函〔2019〕39号)红线范围内的房屋(最终以房屋征收决定公告公布的范围为准),具体包括广州市白云区云城街广花五路112、120、122、124、126号,机场路1320、1322、1324、1326、1328、1330、1332、1334、1336、1338、1340、1342、1344、1346、1348号(产权证载门牌号,详见建设用地规划红线图)。

(二) 地块规划用途：轨道交通十二号线项目交通设施用地。

(三) 补偿协议签订期限：自广州市白云区人民政府作出征收决定之日 8 个月内。

(四) 征收补偿工作：由广州市白云区人民政府负责，由广州市白云区人民政府国有土地上房屋征收办公室作为房屋征收部门依法组织实施，并由广州市白云区云城街道办事处作为征收实施单位承担征收与补偿的具体工作。

二、征收补偿对象

征收范围内，符合以下条件之一的，为本方案的补偿对象：

(一) 拥有合法产权的被征收房屋及其附属设施的所有权人。

(二) 未超过批准使用期限的临时建筑使用人。

(三) 历史用房等未经产权登记建筑，且符合相关规定可以给予补偿的使用人。

三、房屋评估

(一) 评估机构的选取。

1. 市住房城乡建设行政主管部门即时更新具有相应资质的房地产价格评估机构名录。

房屋征收决定公告后 30 个工作日内，被征收人应协商选定房地产价格评估机构；半数以上被征收人共同选择一家

房地产价格评估机构的，视为协商选择有效，由房屋征收部门与其签订委托评估合同后进行评估作业。如在房屋征收决定公告后 30 个工作日内协商选定不成的，由房屋征收部门组织被征收人在市住房城乡建设行政主管部门公布的评估机构名录中，通过摇珠的方式随机确定。

2. 房屋征收部门应当在摇珠前 5 日内在征收范围内公告时间和地点。公开摇珠时，应当由公证部门现场公证。

3. 房屋征收部门应当将受委托的房地产价格评估机构资质证书、营业执照、注册房地产估价师本人签名的资格证书复印件在征收范围内现场公示。

（二）评估的时间节点。

1. 被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

2. 用于产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

四、补偿方式及标准

根据相关房屋征收政策及该项目的房屋征收工作要求，国有土地上住宅房屋被征收人可以选择货币补偿或房屋产权调换其中一种方式，对本次涉及的国有土地上非住宅房屋原则上实行货币补偿。

被征收房屋的建筑面积与房屋用途的认定，以房地产登记机构颁发的房地产权证标注的面积和用途为准；房地产权证未标注的或者标注的与房地产登记簿不一致的，以房地产

登记簿标注的面积和用途为准。

征收按照房改政策购买的房屋，被征收人可以按照住房制度改革有关规定购买公用分摊面积后再办理征收补偿相关手续。被征收人不购买公用分摊面积的，对被征收人按照原购房面积给予补偿。

依法征收个人住宅且被征收人符合住房保障条件的，市、区人民政府应当优先给予住房保障。

本次征收补偿涉及的被征收房屋指导价、产权调换房屋建安成本价等，由房屋征收部门委托具有相应资质的房地产价格评估机构通过评估确定。

（一）货币补偿。

被征收人选择货币补偿的，可以按房屋评估价签订房屋征收货币补偿协议，也可以按以下补偿指导价签订房屋征收货币补偿协议：

1. 住宅房屋（产权证记载用途为住宅）按照 24700 元/平方米的补偿指导价给予补偿。

2. 商业房屋补偿标准（产权证记载用途为商业）具体以评估为准。

3. 仓库房屋补偿标准（产权证记载用途为仓库）具体以评估为准。

4. 车库房屋补偿标准（产权证记载用途为车库）具体以评估为准。

上述指导价已含房屋基本装修费，如被征收人对上述指导价有异议的，可申请评估，按评估单价补偿被征收人，评估费由房屋征收部门负责支付。

（二）住宅房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，本项目提供广州市白云区石门街“品实·云湖花城项目”房屋作为该项目的产权调换房屋。具体安置标准如下：

1. 住宅房屋被征收人选择房屋产权调换的，由房屋征收部门提供“品实·云湖花城项目”进行产权调换。用于产权调换的具体房源和房屋价值由房屋征收部门在征收范围内现场公示。

2. 被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门与被征收人计算被征收房屋价值的补偿金额加上奖励与产权调换房屋价值，结清差价。

3. 除房屋征收部门与被征收人协商一致以外，产权调换房屋的套内建筑面积不少于被征收房屋的套内建筑面积。

4. 由于产权调换房屋不可分割，如被征收人选择的产权调换房屋套内建筑面积大于被征收房屋套内建筑面积，以产权调换房屋价值购买超面积部分，购买超面积部分产生的相关费用和税费由被征收人按有关规定缴纳。如被征收人选择的产权调换房屋套内建筑面积少于被征收房屋套内建筑面积，则少于部分按照第四条第（一）项和第五条第（一）项

的标准给予货币补偿及征收奖励。

5. 产权调换房屋公用分摊面积超出被征收房屋公用分摊面积的部分，由房屋征收部门按产权调换房屋的建安成本与被征收人进行结算。

6. 产权调换房屋的分配顺序以签约先后为依据，先签约的被征收人优先选择产权调换房屋。被征收人同时签订征收补偿协议的，通过摇珠的方式随机确定产权调换房屋的分配顺序。

7. 如被征收人在房屋征收部门提供的产权调换房屋中未选中合适的房源，由房屋征收部门按照货币补偿方式给予补偿。

（三）“住改商”房屋的补偿。

拥有合法产权，但被征收人自行“住改商”的住宅房屋，被征收人选择产权调换的，按住宅用房进行补偿；被征收人选择货币补偿的，按照以下方式给予补偿：

1. 1987年1月1日《广州市城市规划管理办法》施行前已改变为经营性用房，被征收人能提供合法有效的工商执照、依法纳税证明，并实际正在营业的，房屋征收部门可按照经营性用房房地产市场评估价的70%给予补偿。

2. 1987年1月1日《广州市城市规划管理办法》施行后至1997年4月1日《广州市城市规划条例》施行前已改变为经营性用房，被征收人能提供合法有效的工商执照、依

法纳税证明，并实际正在营业的，房屋征收部门可按照经营性用房房地产市场评估价的 60%给予补偿。

3. 1997 年 4 月 1 日《广州市城市规划条例》施行后至 2001 年 2 月 6 日《广州市住宅建筑改变使用功能规划处理办法》施行前已改变为经营性用房，被征收人能提供合法有效的工商执照、依法纳税证明，并实际正在营业的，房屋征收部门可按照经营性用房房地产市场评估价的 50%给予补偿。

4. 2001 年 2 月 6 日《广州市住宅建筑改变使用功能规划处理办法》实施后改变为经营性用房的，房屋征收部门按照住宅房屋给予补偿。

按上述第 1、2、3 项计算的货币补偿总额低于按照本方案有关住宅房屋计算处理的补偿总额（即房屋价值补偿加上奖励）的，应当按照住宅房屋的补偿总额确定补偿。

（四）未经产权登记建筑的补偿标准。

1. 未超过批准期限的临时建筑，被征收人提供建造依据和发票等证明材料，由具有相应资质的评估机构进行评估，按评估结果给予补偿。

2. 对未经产权登记的建筑，认定为违法建筑或超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

3. 不属于本项第 1、2 点情形的未经产权登记的建筑，存在以下情况的，给予货币补偿。

（1）1967 年 1 月 1 日前建设的未经产权登记的建筑，

房屋征收部门按照住宅房屋进行货币补偿。

(2) 1967年1月1日后至1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施前建设的未经产权登记的建筑，房屋征收部门按照房屋征收决定公告之日被征收房屋住宅房地产市场评估价的60%给予货币补偿。

4. 对无报建、无任何产权资料、属生活必须使用的设施，补偿单价为：

A框架结构：1200元/平方米。

B混合结构：1000元/平方米。

C砖木结构：800元/平方米。

D简易结构（有墙体）：600元/平方米。

E简易结构（无墙体）：350元/平方米。

五、奖励与补助

（一）住宅房屋。

1. 征收奖励。

按照征收住宅房屋合法产权面积，一次性给予住宅房屋被征收人5000元/平方米的征收奖励。

2. 弃产补助。

被征收人选择货币补偿的，按照征收住宅房屋合法产权面积，一次性给予住宅房屋被征收人8000元/平方米的弃产补助。

3. 搬迁时限奖励。

自作出征收决定之日 8 个月内为签约搬迁期限。在签约搬迁期限内，被征收人签订征收补偿协议并移交房屋的，按照被征收房屋合法产权面积给予以下几种形式的搬迁时限奖励。

(1)房屋被征收人自作出征收决定之日 6 个月内签订征收补偿协议并移交房屋的，给予 4500 元/平方米的搬迁时限奖励；

(2)房屋被征收人自作出征收决定之日 6 个月之后、7 个月内签订征收补偿协议并移交房屋的，给予 3000 元/平方米的搬迁时限奖励；

(3)房屋被征收人自作出征收决定之日 7 个月之后、8 个月内签订征收补偿协议并移交房屋的，给予 1500 元/平方米的搬迁时限奖励；

(4)房屋被征收人自作出征收决定之日起 8 个月之后未签订征收补偿协议或未移交房屋的，不给予奖励。

4. 搬迁费。

被征收人选择货币补偿的，按照 5000 元/户的标准一次性付清搬迁费；被征收人选择现房产权调换的，按照 5000 元/户的标准一次性付清搬迁费；被征收人选择期房产权调换的，按照 10000 元/户的标准一次性付清搬迁费。

(二) 非住宅房屋。

1. 征收奖励。

被征收人选择产权调换的，按照征收非住宅房屋合法产权面积，一次性给予非住宅房屋被征收人 5000 元/平方米的征收奖励。

2. 弃产补助。

被征收人选择货币补偿的，按照征收非住宅房屋合法产权面积，一次性给予非住宅房屋被征收人 8000 元/平方米的弃产补助。

3. 搬迁时限奖励。

自作出征收决定之日 8 个月内为签约搬迁期限。在签约搬迁期限内，被征收人签订征收补偿协议并移交房屋，按照被征收房屋合法产权面积给予以下几种形式的搬迁时限奖励。

(1) 房屋被征收人自作出征收决定之日 6 个月内签订征收补偿协议并移交房屋的，按非住宅房屋价值的 15% 给予奖励；

(2) 房屋被征收人自作出征收决定之日 6 个月之后、7 个月内签订征收补偿协议并移交房屋的，按非住宅房屋价值的 10% 给予奖励；

(3) 房屋被征收人自作出征收决定之日 7 个月之后、8 个月内签订征收补偿协议并移交房屋的，按非住宅房屋价值的 5% 给予奖励；

(4) 房屋被征收人自作出征收决定之日起 8 个月之后未

签订征收补偿协议或未移交房屋的，不给予奖励。

4. 搬迁费。

搬迁费（含机器设备的拆卸费、搬运费、安装费、调试费和搬迁后无法恢复使用的生产设备重置费等费用）按有资质的评估机构的评估结果给予补偿。

5. 停产停业损失补偿。

对因征收房屋造成被征收人停产停业损失的补偿，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1年内实际月平均税后利润为准，不能提供纳税情况等证明或者无法核算税后利润的，按上年度本地区同行业平均税后利润额或者同类房屋市场租金计算。停产停业期限的确定，选择货币补偿的按6个月计算；选择产权调换的，停产停业期限自被征收人实际搬迁之日起至产权调换房屋通知交付之日止。

被征收房屋的生产、经营单位或者个人不是被征收人的，被征收人负有清退被征收房屋的责任。被征收人与生产、经营单位或个人有合同约定的，依照约定分配停产停业损失补偿；没有约定的，由被征收人与生产、经营单位或个人协商分配。

（三）临时安置费。

参考市住房城乡建设行政主管部门最近一次公布的被征收房屋所处区位同类型租金参考价格，临时安置费补偿标

准如下：

住宅房屋：25 元/平方米/月；

商业房屋：220 元/平方米/月。

其他非住宅房屋按市场评估租金支付临时安置费。

1. 被征收人选择货币补偿的，按照被征收房屋合法产权面积一次性支付被征收人3个月的临时安置费。

2. 被征收人选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，由被征收人自行安排住处，房屋征收部门按照被征收房屋合法产权面积，向被征收人支付临时安置费，首期一次性支付12个月临时安置费，若12个月内产权调换房屋未能通知交付的，以6个月为一期的方式支付临时安置费。临时安置费支付自被征收人实际搬迁之日起至产权调换房屋通知交付之日后的3个月止。

六、附属设施的补偿标准

（一）交通设施、拉闸、牌坊、广告牌，按重置价予以补偿；交通标志、公交车站等按重置价予以补偿或恢复[注¹]。

（二）其他附属设施补偿详见附件。

（三）被征收人如对以上标准存在异议的，可申请评估，评估结果经双方确认后作为补偿依据。

七、其他

注 1: 无相关行业主管部门批准设立的广告牌及无报建手续的公交站不作补偿。

（一）征收有产权纠纷的房屋，如纠纷各方在征收期限内未能解决的，由房屋征收部门向公证机构办理被征收房屋的证据保全和征收补偿费提存公证，报请白云区人民政府按照本方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

（二）征收已依法抵押的房屋，如抵押人和抵押权人在征收期限内未就房屋补偿费的处分达成协议的，由房屋征收部门向公证机构办理被征收房屋的证据保全和征收补偿费的提存公证，报请白云区人民政府按照本方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

（三）房屋征收部门与被征收人在征收期限内达不成征收补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门向公证机构办理被征收房屋的证据保全和征收补偿费提存公证，报请白云区人民政府按照本方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

（四）被征收人或其他相关人员，认为自己的合法权益受到侵害，或对本项目征收及补偿工作有异议或意见的，应当按照法律规定的程序，依法提起申诉、检举、复议、诉讼等，不得有任何阻碍征收工作人员执行公务或其他扰乱公共秩序的行为。

辱骂、恐吓、殴打、报复征收工作人员或阻碍征收工作人员执行公务的、或有组织煽动群众闹事或阻止施工等扰乱公共秩序行为的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理

理处罚法》进行处理。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（五）未包含在上述补偿项目的，按广州市有关文件精神执行。

八、本方案自印发之日起实施

附件：附属设施补偿标准

附件

附属设施补偿标准

名称	类别	单位	单价	注释
附属设施（必须提供有效的证明材料）	电话迁移费	线	200	
	有线电视迁移费	线	150	
	宽带网络迁移费	线	200	
	户外独立水表	个	300	
	户外独立电表	个	500	
	管道燃气补偿费	户	3500	
	空调迁移费	台	200	