

广州白云（棠溪）站综合交通枢纽一体化

建设工程国有土地上住宅房屋

征收补偿安置方案

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 制定依据。

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590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〔2021〕2号）等法律、法规和政策文件的规定，因广州白云（棠溪）站综合交通枢纽一体化建设工程（以下简称“本项目”）建设的需要，广州市白云区人民政府拟征收棠景街、石井街行政区划范围内地块国有土地上住宅房屋。现结合广州白云（棠溪）站综合交通枢纽一体化建设工程的实际情况，特制定本方案。

第二条 适用范围。

本方案适用于广州白云（棠溪）站综合交通枢纽一体化建设工程国有土地上住宅房屋的征收补偿安置。

第三条 抢种、抢栽、抢建。

房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、

扩建、改建永久性房屋及其附属物和永久性改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

第四条 测绘。

由区国有土地上房屋征收办公室组织有资质的测绘单位在充分尊重已明确权属地块的基础上对拟征收范围内建（构）筑物等进行摸查、测绘、清点，涉及的相关权属人须进行确认。

第五条 补偿费用。

国有土地上房屋征收涉及的所有补偿都必须有明确的受偿对象，并将相关费用补偿到相应的权属人，确保补偿落实到位。

第六条 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。

第七条 工作实施。

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，并由属地街道作为征收实施单位承担征

收与补偿的具体工作。

第二章 住宅房屋征收补偿

第八条 征收地段的范围。

包括白云区棠景街棠溪祥岗西后街 15 号，白云区棠景街棠溪祥岗西街一巷 25 号、25 号之一、27 号、27 号之一、28 号、30 号，白云区棠景街棠溪祥岗橙围路一路 1 号、7 号，白云区棠景街棠溪西街 6 号，广州市白云区石潭西路 20 号自编 5 栋。

如有遗漏，以项目红线为准，本项目红线详见建设用地预审与选址意见书（附件 1）。

第九条 补偿协议签订期限。

自征收决定印发之日起 9 个月内。

第十条 房屋评估。

（一）评估机构的选取。

1. 本方案印发之日起，被征收人应在公布的全市国有土地上房屋征收评估机构名录中协商选定房地产价格评估机构；半数以上被征收人共同选定一家房地产价格评估机构，且该房地产价格评估机构于 2 日内未提出异议的，视为协商选定有效，由房屋征收部门与其签订委托评估合同后进行评估作业。如协商选定不成或评估机构不接受委托的，由房屋

征收部门组织被征收人在名录中自愿接受委托的房地产价格评估机构范围内通过摇珠或抽签的方式随机确定。

2.房屋征收部门应当在摇珠或抽签前5日内在征收范围内公告时间和地点。选取过程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征收决定印发之日。

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。

第十一条 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具有合法房地产权证的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；被征收房屋符合本方案第十一条第（四）项第3点的，只能选择货币补偿方式。

已经产权登记的被征收房屋的建筑面积与房屋用途的认定，以不动产登记部门颁发的不动产权证标注的面积和用途为准；不动产权证未标注的或者标注的与不动产登记簿不一致的，以不动产登记簿标注的面积和用途为准。

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、产权调换房屋价值、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，也可以按以下住宅房屋补偿标准（具有合法产权，产权证记载用途为住宅）指导价签订房屋征收货币补偿协议：

1.棠景街。

（1）A 框架结构：20600 元/平方米；

（2）B 混合结构：18900 元/平方米；

（3）C 砖木结构：18100 元/平方米。

2.石井街。

（1）A 框架结构：17100 元/平方米；

（2）B 混合结构：15800 元/平方米；

（3）C 砖木结构：14867 元/平方米。

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新市街“金地仰云”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“金地仰云”房屋进行产权调换。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（最终以有资质的评估机构出具的评估报告为准），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（具有合法产权）。

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，则少于部分按照第十一条第（一）项和第十二条第（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（最终以有资质的评估机构出具的评估报告为准）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）未经产权登记无不动产权证建筑的补偿标准。

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2009年12月31日前建设的未经产权登记的建筑，房屋征收部门可按照本方案印发之日被征收房屋实际使用性质房地产市场评估价的60%给予货币补偿，或按第十一条第（一）项第1点补偿指导价的60%计算货币补

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。

第十二条 奖励与补助。

（一）征收奖励。

1.棠景街。

（1）被征收房屋具有合法房地产权证的建筑面积（含符合本方案第十一条第（三）项第3点第（1）小点确定的建筑面积），一次性给予住宅房屋被征收人4100元/平方米征收奖励。

（2）被征收房屋符合本方案第十一条第（四）项第3点第（2）小点的，一次性给予住宅房屋被征收人2460元/平方米征收奖励。

2.石井街。

（1）被征收房屋具有合法房地产权证的建筑面积（含符合本方案第十一条第（三）项第3点第（1）小点确定的建筑面积），一次性给予住宅房屋被征收人3400元/平方米

征收奖励。

(2) 被征收房屋符合本方案第十一条第(四)项第3点第(2)小点的, 一次性给予住宅房屋被征收人 2040 元/平方米征收奖励。

(二) 弃产补助。

1. 棠景街。

1. 被征收人选择货币补偿的, 被征收房屋具有合法房地产权证的建筑面积(含符合本方案第十一条第(三)项第3点第(1)小点确定的建筑面积), 按照 6200 元/平方米给予弃产补助。

2. 被征收人选择货币补偿的, 被征收房屋符合本方案第十一条第(三)项第3点第(2)小点确定的建筑面积, 按照 3720 元/平方米给予弃产补助。

2. 石井街。

(1) 被征收人选择货币补偿的, 被征收房屋具有合法房地产权证的建筑面积(含符合本方案第十一条第(三)项第3点第(1)小点确定的建筑面积), 按照 5100 元/平方米给予弃产补助。

(2) 被征收人选择货币补偿的, 被征收房屋符合本方案第十一条第(三)项第3点第(2)小点确定的建筑面积, 按照 3060 元/平方米给予弃产补助。

(三) 搬迁时限奖励。

自作出征收决定之日 9 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（含符合本方案第十一条第（三）项第 3 点确定的建筑面积）给予以下几种形式的搬迁时限奖励。

1.棠景街。

（1）房屋被征收人自作出征收决定之日 3 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；

（2）房屋被征收人自作出征收决定之日 3 个月之后、6 个月内签订征收补偿协议并移交房屋的，给予 2000 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 6 个月之后、9 个月内签订征收补偿协议并移交房屋的，给予 1000 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 9 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。

2.石井街。

（1）房屋被征收人自作出征收决定之日 3 个月内签订征收补偿协议并移交房屋的，给予 2550 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 3 个月之后、6

个月内签订征收补偿协议并移交房屋的，给予 1700 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 6 个月之后、9 个月内签订征收补偿协议并移交房屋的，给予 850 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 9 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。

(四) 搬迁费补偿。

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。

(五) 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：

棠景街住宅房屋：25 元/平方米/月。

石井街住宅房屋：20 元/平方米/月。

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（含符合本方案第十一条第（三）项第3点确定的建筑面积）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（含符合本方案第十一条第（三）项第3点确定的建筑面积），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起的3个月止。

3. 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。

第十三条 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2。

（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。

第三章 附则

第十四条 收回国有土地使用权。

国有土地上无房屋的参考土地所在相同区域和地段、相同使用性质的国有土地基准地价，由具备相应资质的评估机构进行估价后，按评估结果执行补偿，国有土地使用权同时

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。

收回。属于政府无偿收回土地使用权的按相关规定执行。

第十五条 权属争议和纠纷。

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，报请广州市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。

第十六条 抵押或查封房屋的征收。

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，报请广州市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。

第十七条 补偿确认及争议解决。

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，报请广州市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。

第十八条 妨碍公务、扰乱公共秩序。

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处罚法》进行处理。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十九条 未包含在上述补偿项目的，按广州市有关文件精神执行。如需作为特殊个案处理的补偿项目，报本项目征拆总指挥部审批后实施补偿。

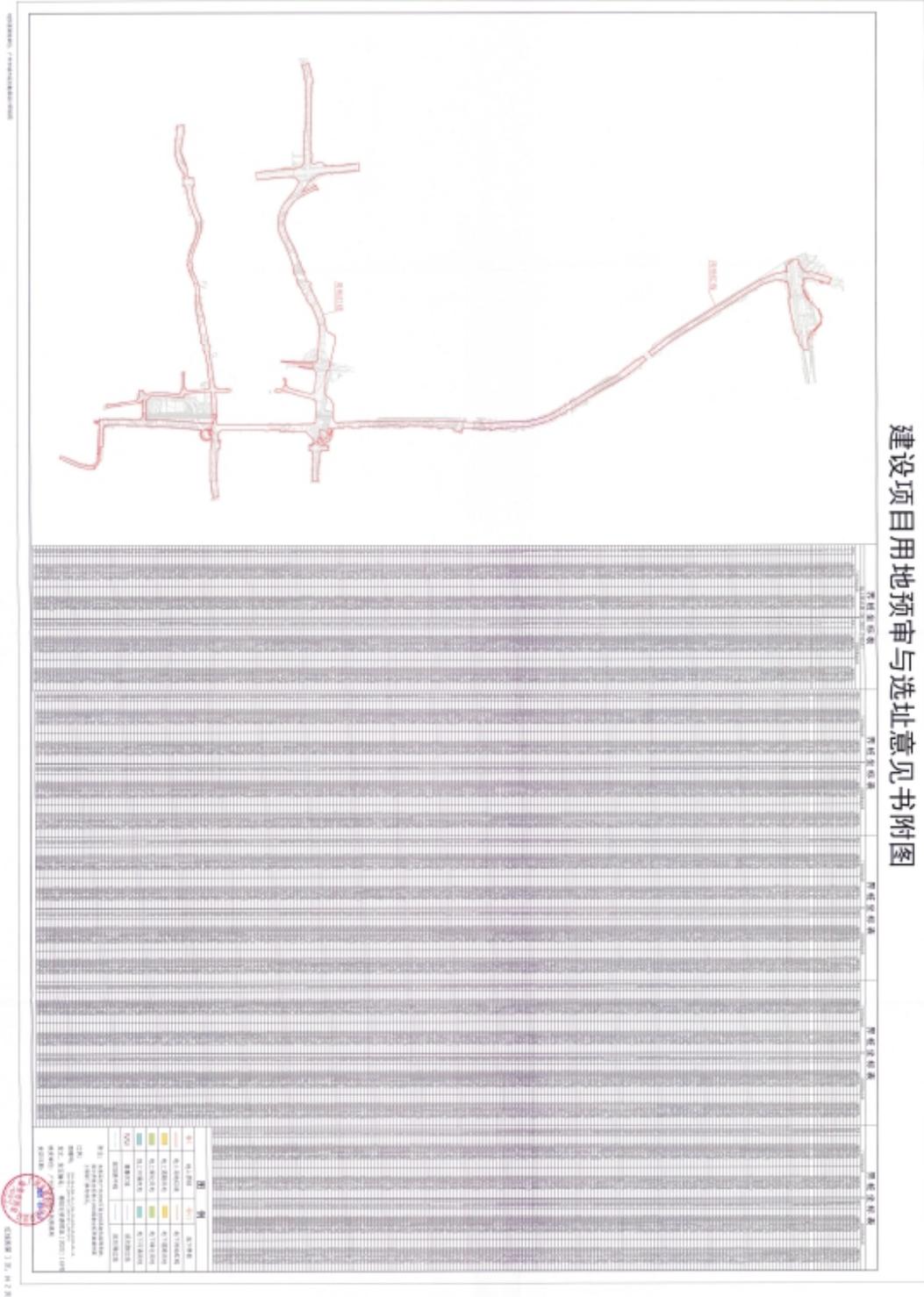
第二十条 实施日期。

本方案自印发之日起实施。

附件：1.征收范围红线

2.构筑物及简易结构补偿标准

建设项目用地预审与选址意见书附图



附件 2

构筑物及简易结构补偿标准

名称		类别	单位	单价(元)	备注
一、现状桩基础		框架基础	平方米	300	
		砖混基础	平方米	150	
二、附属设施	1. 自搭阁楼和房屋飘板	自搭阁楼	平方米	250	上高 1.5 米，下高 2.0 米。
		房屋飘板	平方米	60	超出建筑物外墙小于 30 厘米，不予补偿，大于（含）30 厘米，按照飘板水平投影面积计算，按照 60 元/平方米计算。
	2. 水池、水沟（渠）	混凝土水池	立方米	300	
		砖砌水池	立方米	250	
		不锈钢水池	立方米	500	
		灌溉水沟（渠）	立方米	300	
	3. 花池		平方米	130	
	4. 井	人力水井	口	3000	
		机井	口	10000	
	5. 室外独立的化粪池		个	5000	
	6. 挡土墙	砖挡土墙	平方米	360	
		毛石挡土墙	平方米	560	
		混凝土挡土墙	平方米	800	

名称		类别	单位	单价(元)	备注
二、附属设施	7. 供用电设施	市政用电	无	无	采用评估价及资金补偿方式予以补偿。
	8. 围墙	简易围墙	平方米	150	厚度 180 毫米或以下。
		实体砖砌围墙	平方米	220	厚度 180 毫米—240 毫米之间。
		实体砖砌围墙	平方米	280	厚度 240 毫米以上。
	9. 铁门、门柱、门楼、电动伸缩门、户外逃生通道外墙铁楼梯	室外独立的门柱安装钢大门	个	6000	宽 4 米以上。
		室外独立的门楼安装钢大门	个	12000	宽 4 米以上。
		室外独立铁门	平方米	170	简易规格按 60 元/平方米。
		电动伸缩门	个	600	伸长度≤10 米的按 600 元/个或评估；伸长度>10 米且≤15 米按 800 元/个或评估；伸长度>15 米的按 1000 元/个补偿或评估。
		户外逃生通道外墙铁楼梯	平方米	200	
	10. 水泥地、水泥路	户外水泥路面(非行车通道)	平方米	120	厚度 15 厘米以下 120 元/平方米, 厚度 15 厘米(含 15 厘米)以上 180 元/平方米。
		行车道路的混凝土路面	平方米	180	厚度为 15—20 厘米(含 20 厘米)的 180 元/平方米; 厚度为 20—25 厘米(含 25 厘米)的 240 元/平方米, 厚度为 25 厘米以上的 280 元/平方米。
11. 晒谷场			平方米	120	
二、附属设施	12. 水泥电线杆、路灯(含杆)	5 米高	根	600	
		7 米高	根	800	

名称		类别	单位	单价(元)	备注
		9米高	根	1000	
		12米高	根	1200	
		路灯(含杆)	—	—	按评估价格予以补偿。
	13. 景观假山及石山		立方米	500	如有异议,可申请评估。
	14. 监控设备		个	100	只补偿网线迁移费,按照100元/个(含线)计算补偿或评估。
	15. 太阳能热水器	20条集热管规格	个	2700	如有异议,可申请评估。
		24条集热管规格	个	2900	
		30条集热管规格	个	3600	
		36条集热管规格	个	4200	
	16. 不锈钢储水罐	1立方米规格	个	1000	如有异议,可申请评估。
		2立方米规格	个	1300	
		3立方米规格	个	1500	
		4立方米规格	个	2200	
		5立方米规格	个	2700	
		6立方米规格	个	3200	
7立方米规格		个	3700		
8立方米规格		个	4400		
9立方米规格		个	5000		
10立方米规格		个	5500		
二、附属设施	17. 栏网	铁丝网	平方米	60	
		铁(钢)栏杆	平方米	160	
	18. 水泥墩、门墩、路牌、村牌石墩		立方米	600	
	19. 围护	铁皮围护	平方米	60	

名称	类别	单位	单价(元)	备注	
	石棉瓦围护	平方米	50		
20. 户外排污管道	钢铁材质	米	150	直径≤0.5米的排污管按150元/米进行补偿；直径>0.5米且≤1米的排污管按300元/米进行补偿。	
	混凝土材质	米	120	直径≤0.5米的排污管按120元/米进行补偿；直径>0.5米且≤1米的排污管按240元/米进行补偿。	
	塑料材质	米	100	直径≤0.5米的排污管按100元/米进行补偿；直径>0.5米且≤1米的排污管按200元/米进行补偿。	
21. 喷淋系统		平方米	10		
22. 不可移动旗杆		根	500		
23. 不可移动篮球架		座	2000		
24. 非市政辅道地砖		平方米	150		
25. 混凝土花架		平方米	200		
26. 污水井盖、污水篦子		个	450		
二、附属设施	27. 其他 (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	

名称		类别	单位	单价(元)	备注
		管道燃气补偿费	户	3500	有报装发票,以实际报装费用为准。
		空调迁移费	台	200	
	28. 发电机、室内冷库、行吊、通信塔、油罐、变压器	—	—	—	按评估价格予以补偿。
	29. 露天健身训练设备、集装箱房	—	—	—	按搬迁费评估补偿。
	30. 坟墓迁移	砖水泥砌坟	穴	5000	如有异议,可申请评估。
		灰沙坟	穴	3000	
		土坟	穴	2500	
		骨坛	具	1000	
二、附属设施	31. 菇房	设施所占面积不少于60%	平方米	250	(1) 内棚架1.5米以上。 (2) 无设施的不予补偿。
		设施所占面积少于60%	平方米	200	
	32. 行李架		平方米	250	特殊结构的可申请评估。