

附件

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非住宅房屋 征收补偿方案

（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白云湖街、松洲街、新市街、石井街、棠景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非住宅房屋的征收补偿。

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，并由镇街作为征收实施单位承担征收与补偿的具体工作。

第二章 非住宅房屋征收补偿

第八条 征收地段的范围。

包括白云区石井镇石潭路厂内自编 2、3、23、24、39、40、41、46、47 号，白云区石潭西路 18 号自编 3 栋，白云区石潭西路 20 号自编 1、2、3、4、6、7 栋，白云区广海路 1、3、5、19、33、50 号，白云区黄石路南段小坪村 128 号 1、6、7、8、11 幢、白云区棠涌南街临编 9、10 号，白云区大朗中路 75 号。

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房屋征收决定印发之日。

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。

根据相关房屋征收政策及该项目的房屋征收工作要求，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，收回国有土地使用权涉及代征道路的，按有关的法律法规执行。

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。

第十二条 补偿标准。

被征收人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（商业房屋指产权证记载土地用途为商业类，工业房屋指产权证记载土地用途为工业类）指导价签订房屋征收货币补偿协议：

属地街道	建筑结构		商业房屋指导价 (元/平方米)	工业房屋指导价 (元/平方米)
白云湖街	A	框架结构	18367	4867
	B	混合结构	16600	4367
	C	砖木结构	15767	3933
	M	钢结构	-	4500
石井街	A	框架结构	18367	4900
	B	混合结构	16600	4400
	C	砖木结构	15767	3967
	M	钢结构	-	4533
松洲街	A	框架结构	20367	4967
	B	混合结构	18467	4483
	C	砖木结构	17533	4017
	M	钢结构	-	4600
新市街	A	框架结构	25567	5550
	B	混合结构	23333	5050
	C	砖木结构	22267	4517
	M	钢结构	-	5150
棠景街	A	框架结构	24100	5433
	B	混合结构	21600	4933
	C	砖木结构	20600	4433
	M	钢结构	-	5033

第十三条 未经产权登记无不动产权证建筑的补偿标准。

（一）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。

（二）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。

(三)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征收决定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,或按第十二条补偿指导价的60%计算货币补偿。

(四)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。

第十四条 奖励与补助。

(一)征收奖励。

1.被征收房屋具有合法房地产权证的,按照被征收房屋合法房地产权证面积房屋价值的20%给予征收奖励。

2.被征收房屋符合第十三条第(三)项的,按照被征收房屋价值的10%给予征收奖励。

(二)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（含符合本方案第十三条第（三）项确定的建筑面积）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 3 个月内签订征收补偿协议并移交房屋的，给予被征收房屋价值的 15%给予搬迁时限奖励；

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，给予被征收房屋价值的 10%给予搬迁时限奖励；

3.房屋被征收人自作出征收决定之日起 6 个月之后、9 个月内签订征收补偿协议并移交房屋的，按被征收房屋价值的 5%给予搬迁时限奖励。

4.房屋被征收人自征收决定印发之日起 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。

（三）搬迁费补偿。

搬迁费补偿（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。

（四）临时安置费

征收非住宅房屋的临时安置费应当根据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房屋租金参考价格，按照被征收房屋建筑面积（含符合本方案第十三条第（三）项确定的建筑面积）向被征收人支付。按照被征收房屋建筑面积一次性支付被征收人 3 个月的临时安置费。

（五）停产停业损失补偿（含员工遣散费）。

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和搬迁费、临时安置费；没有约定的，由被征收人与生产、经营单位或个人协商分配。

第十五条 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

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。

第十六条 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。

第十七条 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。

第十八条 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。

第十九条 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。

第二十条 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。

第二十一条 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。

第二十二条 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

征收范围红线

中华人民共和国

建设项目

用地预审与选址意见书

440111202000155

用字第 穗规划资源预选〔2020〕149 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设项目符合国土空间用途管制要求，核发此书。

核发机关 广州市规划和自然资源局

日期 2020年九月七日

业务专用章

项目名称	广州白云（棠溪）站综合交通枢纽一体化建设工程
项目代码	2018-440111-64-01-83666
建设单位名称	广州铁路投资建设集团有限公司
项目建设依据	
项目拟选位置	广州市白云区棠溪街道广州白云新市街、棠溪街和石井街交汇处
拟用地面积 (含各地类明细)	总用地面积 979073.43 平方米,农用地 172863.86 平方米(耕地 141080.94 平方米,林地 2580.79 平方米,其他农用地 29183.12 平方米),建设用地面积 713624.69 平方米,未利用地 97594.89 平方米
拟建设规模	

建设项目用地预审与选址意见书(详细版)

1. 项目概况: 本项目为广州白云(棠溪)站综合交通枢纽一体化建设工程,位于广州市白云区棠溪街道,项目总用地面积 979073.43 平方米,其中建设用地 713624.69 平方米,未利用地 97594.89 平方米。项目主要建设内容包括:新建铁路站场、综合交通枢纽、商业设施、住宅、公共配套设施等。

2. 项目符合性分析: 本项目符合《广州市国土空间总体规划(2018-2035 年)》、《广州市白云区国土空间总体规划(2018-2035 年)》、《广州市白云区棠溪街道国土空间总体规划(2018-2035 年)》等规划要求。

3. 项目用地预审意见: 项目用地符合《广州市国土空间总体规划(2018-2035 年)》、《广州市白云区国土空间总体规划(2018-2035 年)》、《广州市白云区棠溪街道国土空间总体规划(2018-2035 年)》等规划要求,准予用地预审。

4. 项目选址意见: 项目选址符合《广州市国土空间总体规划(2018-2035 年)》、《广州市白云区国土空间总体规划(2018-2035 年)》、《广州市白云区棠溪街道国土空间总体规划(2018-2035 年)》等规划要求,准予选址。

5. 项目环境影响评价: 项目环境影响评价报告表已经广州市生态环境局审批通过,准予环境影响评价。

6. 项目水土保持方案: 项目水土保持方案已经广州市水务局审批通过,准予水土保持方案。

7. 项目其他事项: 项目其他事项已经广州市规划和自然资源局审批通过,准予其他事项。

遵守事项

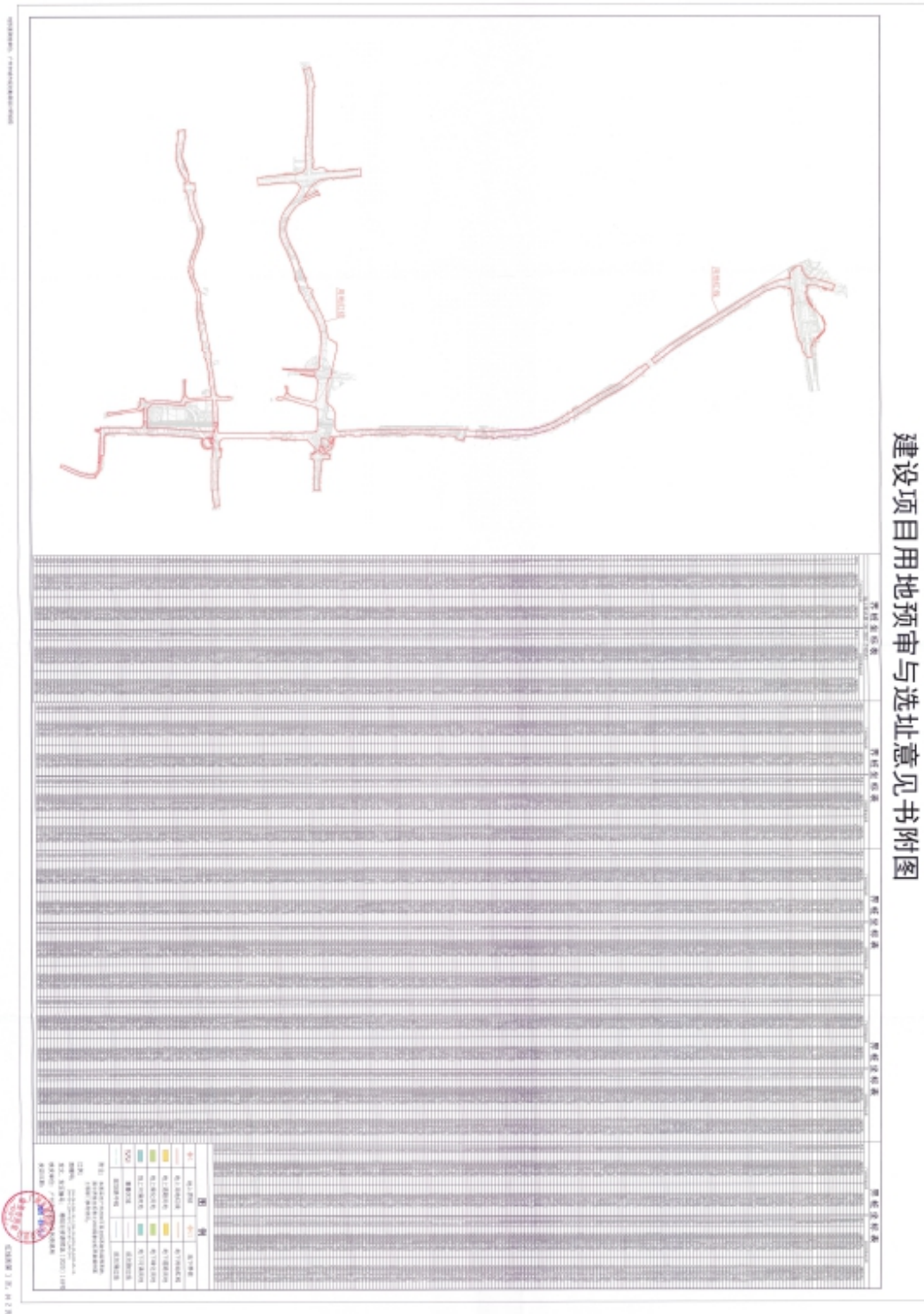
一、本书是自然资源主管部门依法审核建设项目用地预审和规划选址的依据凭据。

二、未经依法审核同意,本书的各项内容不得随意变更。

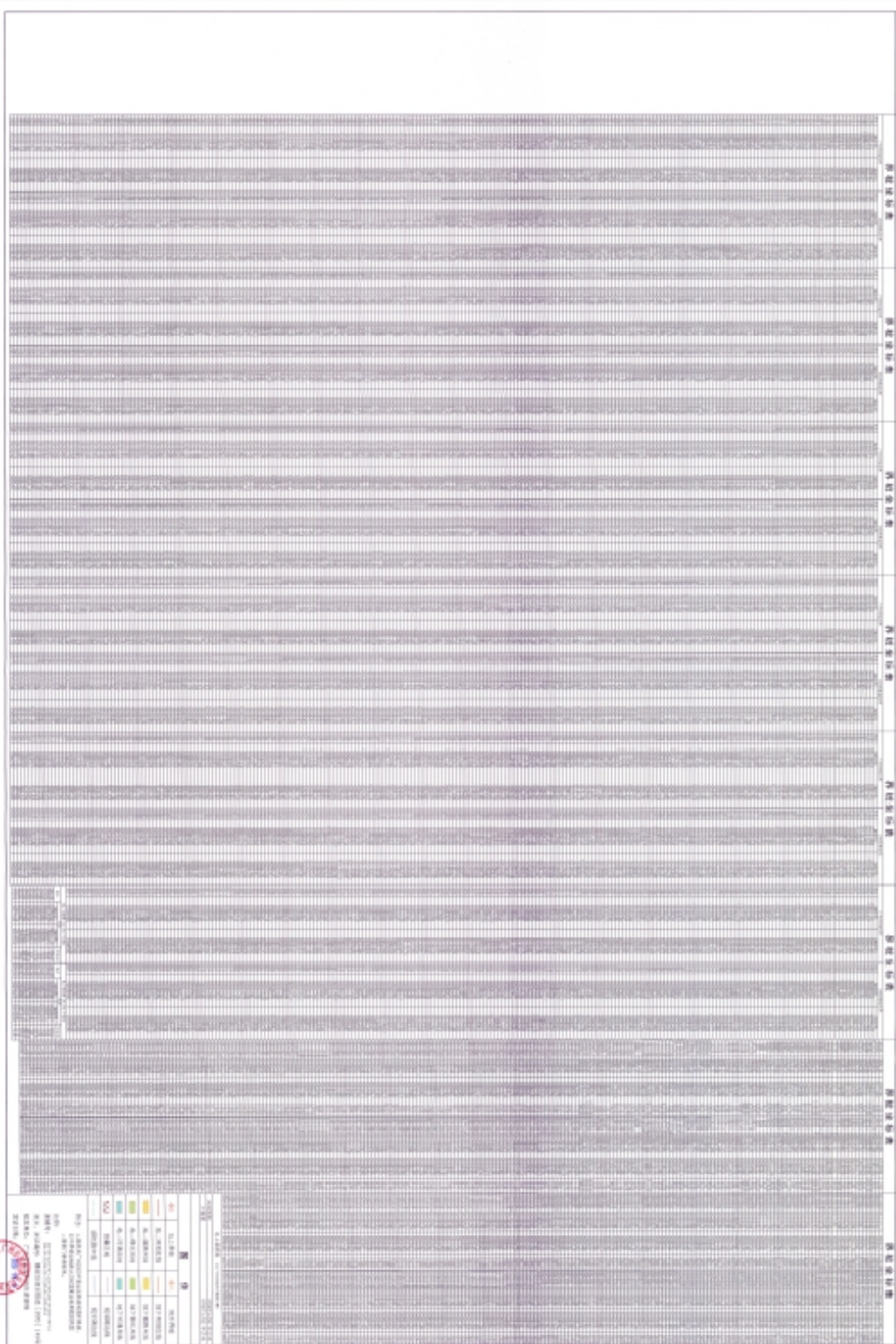
三、本书所需附图及附件由相应权限的机关依法确定,与本书具有同等法律效力。附图指项目规划选址范围图、附件指建设用地要求。

四、本书自核发之日起有效期三年,如对土地用途、建设项目选址等进行重大调整的,应当重新办理本书。

建设项目用地预审与选址意见书附图



建设项目用地预审与选址意见书附图



比例尺 1:100000 图例



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。