

# 珠三角城际铁路广州至清远城际轨道交通 广州白云至广州北段项目国有土地上 住宅房屋征收补偿方案

## 第一章 总 则

**第一条** 根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 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，为高效、有序推进珠三角城际铁路广州至清远城际轨道交通广州白云至广州北段项目（以下简称项目）的国有土地上房屋征收补偿工作，现制定本方案。

**第二条** 本方案适用于珠三角城际铁路广州至清远城际轨道交通广州白云至广州北段项目（白云区段）国有土地上住宅房屋的征收补偿安置。

**第三条** 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** 由广东珠三角城际轨道交通有限公司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，征收部门配合并与涉及的村社、相关权属人进行确认。

**第五条** 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** 征收范围内，符合以下条件之一的，为本方案的补偿对象：

（一）拥有不动产权证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** 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 住宅房屋征收补偿**

**第八条** 征收范围。

包括《中华人民共和国建设项目选址意见书》（穗规划资源选〔2020〕10号）红线范围内的房屋（最终以实际征收为准），具体包括江高镇河心洲社区河心街3号、爱国东路127号—129号、爱国东路160号—164号、爱国东路129号—1、爱国东路

164 号一右等，最终以实际征收情况为准。

**第九条** 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起 6 个月内。

**第十条** 房屋评估。

（一）评估机构的选取。

1. 房屋征收决定后 30 个工作日内，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项目的房屋征收工作要求，国有土地上住宅房屋具有不动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；被征收房屋属于第十一条第（三）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，根据相关规定优先给予住房保障。

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执行。

住宅房屋（产权证记载用途为住宅）按照以下指导价给予补偿：

1. A 框架结构补偿按照 8300 元/平方米；
2. B 砖混结构补偿按照 7900 元/平方米；
3. C 砖木结构补偿按照 7500 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。

被征收房屋具有不动产权证的被征收人选择房屋产权调换的，提供江高镇金沙南侧南路安置房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江高镇金沙南侧南路安置房进行产权调换。用于产权调换的具体房源等房屋信息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之和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（结合不动产权证及测量详查资料确定套内建筑面积）。

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，超面积部分由被征收人按产权调换房屋市场价值购买，购买超面积部分产生的相关费用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的，则少于部分按照本方案第十一条第（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价格（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）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，房屋征收部门可按照房屋征收决定之日被征收房屋实际使用性质房地产市场评估价给予货币补偿，或按第十一条第（一）项补偿指导价计算货币补偿；

（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房屋征收决定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。

5. 其他附属设施补偿详见附件。

## **第十二条 奖励与补助。**

（一）住宅房屋。

1. 征收奖励。

按照征收住宅房屋不动产权证的面积〔含符合本方案第十一条第（三）项第 3 点确定的建筑面积〕，一次性给予住宅房屋被征收人 2500 元/平方米的征收奖励。

2. 弃产补助。

被征收人采取货币补偿的，按照征收住宅房屋不动产权证的面积〔含符合本方案第十一条第（三）项第 3 点确定的建筑面积〕，一次性给予住宅房屋被征收人 5800 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 6 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，按照被征收房屋不动产权证的面积〔含符合本方案第十一条第（三）项第 3 点确定的建筑面积〕给予搬迁时限奖励。

（1）房屋被征收人自作出征收决定之日 1 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 6 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）临时安置费。

结合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及江高镇房屋征收实际情况，临时安置费补偿标准为：20 元/平方米/月。

1. 被征收人选择货币补偿的，按照征收住宅房屋不动产权证



的面积〔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，房屋征收部门按照征收住宅房屋不动产权证的面积，向被征收人支付临时安置费，首期给予12个月的临时安置费；若12个月内未能向被征收人发出交楼通知书，则继续按上述标准以3个月为一期的方式支付临时安置费，直至征收实施单位向被征收人发出交楼通知之日起的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 政府公房补偿。**

符合政府公房住宅租赁条件的承租人同意解除租赁关系的，按照被征收房屋价值的补偿金额加征收奖励、搬迁时限奖励之和的30%给予承租人弃租补偿，不再提供政府公房住宅（含公租房）进行安置。

对本次涉及的政府公房原则上实行货币补偿。

## **第三章 附 则**

**第十四条** 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。

**第十五条** 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。

**第十六条** 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。

**第十七条** 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，不得以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。

**第十八条** 未包含在上述补偿项目的，按广州市有关文件精神执行。

**第十九条** 实施日期。



本方案自印发之日起实施

附件：构筑物及附属设施补偿标准

## 附件 2 之附件

### 构筑物及附属设施补偿标准

| 名称      |              | 类别      | 单位  | 单价（元） | 注释                                                          |
|---------|--------------|---------|-----|-------|-------------------------------------------------------------|
| 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   |                                                             |
|         | 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   | 厚度等于或 240 毫米以上。                                             |



| 名称     |                               | 类别             | 单位  | 单价(元) | 注释                                                                        |
|--------|-------------------------------|----------------|-----|-------|---------------------------------------------------------------------------|
| 二、附属设施 | 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（非机动车通道） | 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   |                                                                           |
|        | 12. 水泥电线杆、路灯（含杆）              | 5米高            | 根   | 600   |                                                                           |
|        |                               | 7米高            | 根   | 800   |                                                                           |
|        |                               | 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  |                                                                           |

| 名称     |                    | 类别       | 单位  | 单价 (元) | 注释                                                                          |
|--------|--------------------|----------|-----|--------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 二、附属设施 | 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   |                                                                             |
|        | 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     |                                                                             |
|        |                    | 石棉瓦围护    | 平方米 | 50     |                                                                             |
|        | 20. 户外排污管道         | 钢铁材质     | 米   | 150    | 直径 $\leq 0.5$ 米的排污管按 150 元/米进行补偿；直径 $> 0.5$ 米且 $\leq 1$ 米的排污管按 300 元/米进行补偿。 |
|        |                    | 混凝土材质    | 米   | 120    | 直径 $\leq 0.5$ 米的排污管按 120 元/米进行补偿；直径 $> 0.5$ 米且 $\leq 1$ 米的排污管按 240 元/米进行补偿。 |
|        |                    | 塑料材质     | 米   | 100    | 直径 $\leq 0.5$ 米的排污管按 100 元/米进行补偿；直径 $> 0.5$ 米且 $\leq 1$ 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    |                                                                             |

| 名称     | 类别                         | 单位           | 单价（元） | 注释          |
|--------|----------------------------|--------------|-------|-------------|
| 二、附属设施 | 25. 混凝土花架                  | 平方米          | 200   |             |
|        | 26. 污水井盖、污水篦子              | 个            | 450   |             |
|        | 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         |
|        |                            | 管道燃气补偿费      | 户     | 3500        |
|        |                            | 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. 菇房                     | 设施所占面积不少于60% | 平方米   | 250         |
|        |                            | 设施所占面积少于60%  | 平方米   | 200         |
|        | 31. 行李架                    | 平方米          | 250   | 特殊结构的可申请评估。 |

公开方式：主动公开

抄送：区委办公室，区人大办公室，区政协办公室，区纪委监委办公室。

广州市白云区人民政府办公室

2021年9月27日印发