

附件

新建广州至湛江高速铁路项目(广珠至京广 客车联络线)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 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，为高效、有序推进新建广州至湛江高速铁路项目(广珠至京广客车联络线，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 本方案适用于新建广州至湛江高速铁路项目(广珠至京广客车联络线)国有土地上非住宅房屋的征收补偿。

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 由广东广湛铁路有限责任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 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，并由江高镇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《新建铁路广州至湛江线项目建设项目选址意见书》（选字第 440000201900619 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江高镇鹤云路 3 号、鹤云路 5 号、鹤云路 11 号、鹤云路 13 号、鹤云路 15 号、鹤云路 17 号等，以及其他附属设施房屋，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 6 个月内。

第十条 征收补偿方式

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。

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。

本次征收补偿涉及的被征收房屋指导价等，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。

第十一条 房屋评估

（一）评估机构的选取。

1. 房屋征收决定公告后 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。

被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

第十二条 补偿方式

被征收人可以按房屋评估价签订房屋征收货币补偿协议，具有房地一体产权证的也可以按以下补偿指导价执行：

（一）框架结构 A（土地工业用地及房屋产权证记载用途为厂房、仓库、宿舍、办公）按照 4320 元/平方米的补偿指导价给予补偿。

（二）砖混结构 B（土地工业用地及房屋产权证记载用途为厂房、仓库、宿舍、办公）按照 4010 元/平方米的补偿指导价给予补偿。

（三）砖木结构 C（土地工业用地及房屋产权证记载用途为厂房、仓库）按照 3520 元/平方米的补偿指导价给予补偿。

（四）钢结构 M（土地工业用地及房屋产权证记载用途为厂

房、仓库）按照 3970 元/平方米的补偿指导价给予补偿。

（五）钢、钢筋混凝土结构 N（土地工业用地及房屋产权证记载用途为厂房、仓库）按照 3820 元/平方米的补偿指导价给予补偿。

第十三条 非住宅房屋奖励与其他补偿

（一）征收奖励。

1. 被征收房屋具有不动产权证的，按照被征收房屋不动产权证面积房屋价值的 20% 给予征收奖励。

2. 被征收房屋符合第十四条第（三）项的，按照被征收房屋价值（即 A、B、C、M、N 结构价值，下同）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，按照被征收房屋价值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）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，货币补偿的按 6 个月计算。

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。

（五）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，临时安置费补偿标准为：11

元/平方米/月。

按照被征收房屋的建筑面积一次性支付被征收人3个月的临时安置费。

第十四条 未经产权登记无房地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）不属于第一款、第二款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实际使用性质给予货币补偿；

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公告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。

1. 交通设施、拉闸、牌坊、广告牌，按重置全新价予以补偿；交通标志、公交车站等按重置全新价予以补偿或恢复；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。

2. 其他附属设施补偿详见附件。

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，土地加房屋评估价格不应超过十二条补偿指导价 的 60%。

第三章 收回国有土地使用权

第十五条 国有土地上无合法产权房屋的（含符合本方案第十四条第（三）项的房屋）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。涉及代征道路、代征绿地等属于政府无偿收回土地使用权的按相关规定执行。

第四章 附则

第十六条 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。

第十七条 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。

第十八条 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。

第十九条 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。

第二十条 未包含在上述补偿项目的，按广州市有关文件精神

神执行。

第二十一条 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

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、农地棚架		鱼塘上盖保温棚	平方米	60	
		农田上盖保温棚 (不含黑纱网)	平方米		
		农田上盖保温架	平方米		
		农田上盖竹木棚	平方米		
三、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	

名称		类别		单位	单价 (元)	注释
4. 井		人力水井（口径小于50厘米）	口径 10 厘米以下（含 10 厘米）	口	800	深度 10 米以下（含 10 米）
					1040	深度 11-15 米
					1440	深度 16-20 米
					1840	深度 21-25 米
					2240	深度 26-30 米
					2600	深度 30 米以上
			口径 11-20 厘米	口	1000	深度 10 米以下（含 10 米）
					1300	深度 11-15 米
					1800	深度 16-20 米
					2300	深度 21-25 米
					2800	深度 26-30 米
					3250	深度 30 米以上
			口径 21-30 厘米	口	1200	深度 10 米以下（含 10 米）
					1570	深度 11-15 米
					2200	深度 16-20 米
					2830	深度 21-25 米
					3470	深度 26-30 米
					4060	深度 30 米以上
			口径 31-40 厘米	口	1500	深度 10 米以下（含 10 米）
					1950	深度 11-15 米
					2700	深度 16-20 米
					3450	深度 21-25 米
					4200	深度 26-30 米
					4880	深度 30 米以上

名称		类别		单位	单价 (元)	注释
三、附属设施	4. 井	人力水井 (口径小于50厘米)	口径 41-50 厘米	口	1800	深度 10 米以下 (含 10 米)
					2340	深度 11-15 米
					3240	深度 16-20 米
					4140	深度 21-25 米
					5040	深度 26-30 米
					5850	深度 30 米以上
		机井		口	10000	
	5. 室外独立化粪池	塑料 (塑胶)	个	259	体积 1 立方米及以下	
				535	体积 1.1-3 立方米	
				1080	体积 3.1-5 立方米	
				1620	体积 5.1-7 立方米	
				2160	体积 7.1-9 立方米	
				2700	体积 9.1-11 立方米	
				3240	体积 11 立方米以上	
		砖石 (砖砌)		425	体积 1 立方米及以下	
				708	体积 1.1-3 立方米	
				1275	体积 3.1-5 立方米	
				1841	体积 5.1-7 立方米	
				2407	体积 7.1-9 立方米	
				2974	体积	
				3540	体积 11 立方米以上	
		水泥 (混凝土)		583	体积 1 立方米及以下	
				972	体积 1.1-3 立方米	
				1750	体积 3.1-5 立方米	
				2527	体积 5.1-7 立方米	
				3305	体积 7.1-9 立方米	
				4083	体积 9.1-11 立方米	
				4860	体积 11 立方米以上	

名称		类别	单位	单价 (元)	注释
三、附属 设施	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. 围墙	简易围墙	平方米	150	厚度 180 毫米以下（不含本数）。
		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（不含本数）。
	8.塘坝	石砌塘坝（毛石）	立方米	250	
		120mm 厚顶砖墙塘坝	平方米	100	
		180mm 厚顶砖墙塘坝	平方米	130	
		240mm 厚顶砖墙塘坝	平方米	180	
	9.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。
	10. 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	
	11. 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。

名称		类别	单位	单价 (元)	注释
三、附属 设施	11. 水泥地、水泥路	碎石地	平方米	15	厚度 5 厘米以下
				23	厚度 5-10 厘米（含 5 厘米）
				38	厚度 10-15 厘米（含 10 厘米）
				53	厚度 15 厘米以上（含 15 厘米）
	12. 晒谷场		平方米	120	
	13. 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。
	14. 景观假山及石山		立方米	500	如有异议，可申请评估。
	15. 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。
	16. 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	
	17. 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	
	18. 栏网	铁丝网	平方米	15	
		铁（钢）栏杆	平方米	160	

名称	类别	单位	单价 (元)	注释
三、附属 设施	19. 水泥墩、门墩、路牌、村牌 石墩	立方米	600	
	20. 围护	铁皮围护	平方米	60
		石棉瓦围护	平方米	50
	21. 户外 排污管道	钢铁材质	米	150
		混凝土材质	米	120
		塑料材质	米	100
	22.PPR 塑料水管		17	直径 3 厘米以下
			28	直径 3 厘米-6 厘米（含 3 厘米）
			67	直径 6 厘米-9 厘米（含 6 厘米）
			124	直径 9 厘米-12 厘米（含 9 厘米）
			226	直径 12 厘米以上（含 12 厘米）
	23. 喷淋系统	平方米	10	
	24. 不可移动旗杆	根	500	
	25. 不可移动篮球架	座	2000	
	26. 非市政辅道地砖	平方米	150	
	27. 混凝土花架	平方米	200	
	28. 污水井盖、污水篦子	个	450	
	29. 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

名称		类别	单位	单价 (元)	注释
三、附属 设施	29. 其他 (必须提 供有效的 证明材 料)	户外独立电表	个	500	
		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	
	30. 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。
	31. 露天 健身训练 设备、集 装箱房	—	—	—	按搬迁费评估补偿。
	32. 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	
	33. 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	
	34. 行李架		平方米	250	特殊结构的可申请评估。
	35. 鱼棚	简易竹搭	平方米	20	
		铁丝网	平方米	15	
	36. 集装箱 (搬迁费)		个	780	面积 5 平方米及以下
				1200	面积 5.1-7 平方米
				1200	面积 7.1-9 平方米
				1200	面积 9.1-11 平方米
				1200	面积 11 平方米以上