

广州市轨道交通十一号线大金钟站 国有土地上房屋征收补偿方案

(修订稿)

一、项目概况

(一) 征收地段的范围

本次征收范围包括广州市轨道交通十一号线工程白云区大金钟站建设用地规划许可证(穗国土规划地证〔2017〕450号)红线范围内的房屋,具体包括大金钟路55、57号,金泰路171、173、175、177、181、183号。(详见建设用地规划红线图)

(二)地块规划用途:轨道交通十一号线项目交通设施用地。

(三)补偿协议签订期限:自作出征收决定之日起至2017年12月31日止。

(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,并由景泰街道办事处作为征收实施单位承担大金钟站征收与补偿的具体工作。

二、补偿安置对象

征收范围内拥有合法房地产权证的被征收房屋及其附属设施的所有权人;未超过批准使用期限的临时建筑使用人;历史用房等未办理产权登记的房屋使用人。

三、征收补偿安置方式

根据相关房屋征收政策及该项目的房屋征收工作要求，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。

四、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公布的评估机构名录中通过摇珠方式确定。

2.房屋征收部门应当在摇珠前 5 日内在征收范围内公告摇珠时间和地点。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。

五、补偿方式

（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.商业房屋（产权证记载用途为商业）按照 37000 元/平方米给予补偿。

2.办公房屋（产权证记载用途为办公）按照 25000 元/平方米给予补偿。

3.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：

宗地位置	补偿指导价（元/平方米）
大金钟路 55、57 号 金泰路 171、173 号	26000
金泰路 181 号	29000

以上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，可由双方共同委托或摇珠确定市住建委公布的具有相

关资质的房地产价格评估机构进行评估，评估单价高于指导价的，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）产权调换

1.住宅房屋被征收人可选择民科园 AB1207032 地块或白云新城 AB2911053 地块政府配建安置房作为该项目的产权调换房屋。具体安置标准如下：

（1）位于民科园 AB1207032 地块的政府配建安置房

民科园 AB1207032 地块的政府配建安置房仅供产权登记为住宅的房屋进行产权调换。被征收人选择民科园 AB1207032 地块政府配建安置房的，按照被征收房屋套内建筑面积与应安置套内建筑面积 1:1.2 的比例进行补偿安置。

被征收人应选择最接近应安置套内建筑面积的安置房。由于安置房不可分割，如被征收人选择大于应安置套内建筑面积的安置房，超出应安置套内建筑面积的部分，按 22000 元/平方米购买，超出部分产生的相关费用和税费按有关规定缴纳；如被征收人选择小于应安置套内建筑面积的安置房，则少于应安置套内建筑面积的部分，按照第五条第（一）款和第六条第（一）款的标准给予货币补偿。

（2）位于白云新城 AB2911053 地块的政府配建安置房

白云新城 AB2911053 地块的政府配建安置房仅供产权登记

为住宅的房屋进行产权调换。被征收人选择白云新城 AB2911053 地块政府配建安置房的，按照被征收房屋套内建筑面积与应安置套内建筑面积 1:1 的比例进行补偿安置。

被征收人应选择最接近应安置套内建筑面积的安置房。由于安置房不可分割，如被征收人选择大于应安置套内建筑面积的安置房，超出应安置套内建筑面积的部分，按 43000 元/平方米购买，超出部分产生的相关费用和税费按有关规定缴纳；如被征收人选择小于应安置套内建筑面积的安置房，则少于应安置套内建筑面积的部分，按照第五条第（一）款和第六条第（一）款的标准给予货币补偿。

2. 安置房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安置房。

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. 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与被征收人进行结算。

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。

5.依法征收个人住宅且被征收人符合住房保障条件的，市、区（县级市）人民政府应当优先给予住房保障，不受轮候限制。

6.被征收房屋套内建筑面积按房产证记载为准，房产证未记载的或所记载与房地产登记簿标注不一致的，以房地产登记簿标注的面积为准。

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，则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征收奖励、搬迁时限奖励）的，应当按照住宅房屋的补偿总额确定补偿。

六、奖励与补助

（一）住宅房屋

1.征收奖励

为改善被征收人的居住条件，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（含视同合法产权面积），一次性给予 5000 元/平方米的征收奖励。

被征收人选择产权调换的，在完成产权调换后，按照产权调换房屋套内建筑面积少于应安置房屋套内建筑面积的部分，一次

性给予 5000 元/平方米的征收奖励。

2. 搬迁时限奖励

从作出征收决定之日起至 2017 年 12 月 31 日为签约搬迁期限。在签约搬迁期限内，选择货币补偿的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（含视同合法产权面积）给予以下几种形式的搬迁时限奖励。

（1）房屋被征收人在 2017 年 11 月 30 日前签订征收补偿协议并移交房屋的，按住宅房屋补偿指导价的 15% 给予奖励；

（2）房屋被征收人在 2017 年 12 月 15 日前签订征收补偿协议并移交房屋的，按住宅房屋补偿指导价的 10% 给予奖励；

（3）房屋被征收人在 2017 年 12 月 31 日前签订征收补偿协议并移交房屋的，按住宅房屋补偿指导价的 5% 给予奖励；

（4）房屋被征收人超过 2017 年 12 月 31 日未签订征收补偿协议或未移交房屋的，不给予奖励。

在签约搬迁期限内，选择产权调换的被征收人签订征收补偿协议并移交房屋的，在完成产权调换后，产权调换房屋套内建筑面积少于应安置房屋套内建筑面积的部分，按照以上几种形式给予搬迁时限奖励。

3. 搬迁补助

被征收人选择货币补偿的，按照 2000 元/户的标准一次性付

清搬迁补助；被征收人选择产权调换的，则按照 4000 元/户的标准一次付清搬迁补助。

4.弃产奖励

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（含视同合法产权面积），一次性给予 8000 元/平方米的弃产奖励。

（二）商业房屋和办公用房

1.征收奖励

按照征收商业和办公房屋合法产权面积（含视同合法产权面积），一次性给予商业和办公房屋被征收人 5000 元/平方米的征收奖励。

2.搬迁时限奖励

从作出征收决定之日起至 2017 年 12 月 31 日为签约搬迁期限。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，按被征收房屋合法产权面积（含视同合法产权面积）给予以下几种形式的搬迁时限奖励。

（1）房屋被征收人在 2017 年 11 月 30 日前签订征收补偿协议并移交房屋的，按商业房屋（办公用房）补偿指导价的 15%给予奖励；

（2）房屋被征收人在 2017 年 12 月 15 日前签订征收补偿协议并移交房屋的，按商业房屋（办公用房）补偿指导价的 10%给

予奖励；

（3）房屋被征收人在 2017 年 12 月 31 日前签订征收补偿协议并移交房屋的，按商业房屋（办公用房）补偿指导价的 5% 给予奖励；

（4）房屋被征收人超过 2017 年 12 月 31 日未签订征收补偿协议或未移交房屋的，不给予奖励。

3. 搬迁补助

被征收人选择货币补偿的，按照 2000 元/户的标准一次性付清搬迁补助；被征收人选择产权调换的，则按照 4000 元/户的标准一次付清搬迁补助。

4. 弃产奖励

被征收人选择货币补偿的，按照征收商业和办公房屋合法产权面积（含视同合法产权面积），一次性给予商业和办公房屋被征收人 8000 元/平方米的弃产奖励。

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

参考市房地产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：56 元/平方米/月；

商业房屋：120 元/平方米/月；

办公房屋：100 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（含视同合法产权面积）一次性支付被征收人或政府公房承租人 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，被征收人或政府公房承租人自行安排住处的，按照被征收房屋合法产权面积（含视同合法产权面积），向被征收人或政府公房承租人支付临时安置费，首期一次性支付 1 年的临时安置费，其余临时

安置费以 3 个月为一期的形式支付。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止。

七、未经产权登记建筑的补偿标准

（一）未超过批准期限的临时建筑，能提供建造依据和发票的，计算剩余使用年限补偿，不能提供建造依据和发票的，委托评估公司按重置结合成新评估价值补偿。

（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，房屋征收部门按照有产权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，经查核该地区该时期的测绘地形图并确认的，按有产权住宅房屋补偿价的 60% 给予补偿。

（四）对已持有国有土地使用权证，但未完善国有土地上房屋产权手续的住宅房屋（由土地权属单位、被征收人、属地街道确认），按照第五条相关标准，扣除国有土地使用权出让金、相关税费等费用后给予补偿。征收奖励、搬迁时限奖励、搬迁补助

和弃产奖励等参照第六条第（一）款执行。

（五）对无报建、无任何产权资料、属生活必须使用的住宅设施（由被征收人、街道确认），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

（六）对无报建、无任何产权资料的附属设施（由被征收人、街道确认），补偿单价为：

1.自搭阁楼和房屋飘板补偿。

（1）自搭阁楼：250 元/平方米；

（2）房屋飘板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/平方米计算补偿。

2.水池

（1）混凝土水池：300 元/立方米；

（2）砖砌水池：250 元/立方米；

（3）不锈钢水池：500 元/立方米。

3.花池：130 元/立方米。

4.井

(1) 水井: 5000 元/口;

(2) 机井: 10000 元/口。

5.室外独立的化粪池: 5000 元/个。

6.挡土墙

(1) 砖挡土墙: 360 元/平方米;

(2) 毛石挡土墙: 560 元/平方米;

(3) 混凝土挡土墙: 800 元/平方米。

7.铁门、门柱、门楼

(1) 室外独立的门柱安装钢大门 6000 元/个(宽 4 米以上);

(2) 室外独立的门楼安装钢大门 12000 元/个(宽 4 米以上);

(3) 室外独立铁门按 170 元/平方米补偿, 简易规格按 60 元/平方米补偿。

8.水泥地、水泥路

(1) 户外水泥路面(非行车通道), 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;

(2) 行车道路的混凝土路面厚度为 15-20 厘米的 180 元/平方米; 厚度为 21-25 厘米的 240 元/平方米, 厚度为 25 厘米以上(不含 25 厘米)的 280 元/平方米。

八、征收房屋助困措施

适用于助困措施的被征收人应同时具备以下条件：

1.被征收人具有广州城镇户籍，且符合我市低收入家庭标准；

2.被征收住宅房屋合法产权建筑面积（含公摊建筑面积）小于 40 平方米且属于被征收人及其配偶、未成年子女唯一产权的自住住宅。

（一）被征收人选择产权调换的，按建筑面积（含公摊建筑面积）40 平方米予以产权调换，产权调换房屋套数以被征收住宅房屋套数为准。

（二）被征收人选择货币补偿的，按建筑面积（含公摊建筑面积）40 平方米予以补偿和奖励。

九、其他费用

（一）管道燃气补偿费：3500 元/户。

（二）电话迁移费：200 元/线。

（三）有线电视迁移费：150 元/线。

（四）宽带网络迁移费：200 元/线。

（五）空调迁移费：200 元/台。

（六）户外独立水表：300 元/个。

（七）户外独立电表：500 元/个。

（八）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：无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。

（九）未包含在上述补偿的其他补偿项目以评估结果为准。

十、其他

（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，并报请作出房屋征收决定的市、区（县级市）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，并报请作出房屋征收决定的市、区（县级市）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）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，报轨道交通十一号线（白云区段）征收补偿工作指挥部审批后实施补偿。

十一、本方案自广州市白云区人民政府批准之日起实施。