

# 广州白云（棠溪）站综合交通枢纽一体化建设工程配套场站工程及预留地铁工程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白云（棠溪）站综合交通枢纽一体化建设工程配套场站工程及预留地铁工程建设用地规划许可证（穗规划资源地证〔2019〕94号）红线范围内的房屋，具体包括广州市白云区新市街棠乐路179、181号。（详见建设用地规划红线图）

（二）地块规划用途：广州白云（棠溪）站综合交通枢纽一体化建设工程配套场站工程及预留地铁工程城市道路用地、交通枢纽用地、交通场站用地、其他交通设施用地。

（三）补偿协议签订期限：自被征收房屋评估报告正式出具之日起3个月内。

（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，并由新市街作为征收实施单位承担征收与补偿的具体工作。

## 二、征收安置对象

(一) 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。

(二) 征收范围不涉及国有土地上住宅房屋征收。

### 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。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。

### 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，由房屋征收实施单位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，由房屋征收实施单位组织被征收人在公布的评估机构名录中通过摇珠方式随机确定。

2. 房屋征收实施单位应当在摇珠前 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. 房屋征收实施单位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，可按照经确定的广州市住房和城乡建设局官方网站公布的房地产估价机构名录或广州市规划和自然资源局公布的房地产评估机构名录中的评估机构进行评估，并按评估价格签订房屋征收货币补偿协议，评估费由房屋征收实施单位负责支付。

### **（二）产权调换。**

被征收人选择产权调换的，可在白云区范围内选择产权调换房屋，按照被征收房屋的市场评估价加上搬迁时限奖励与所调换房屋的市场评估价，结清差价。

## **六、非住宅房屋奖励与其他补偿**

### **（一）搬迁时限奖励。**

自被征收房屋评估报告正式出具之日起3个月为签约搬迁期限。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）的评估价的15%给予奖励；未在搬迁期限内签订征收补偿协议或未移交房屋的，不给予奖励。

### **（二）搬迁费补偿。**

搬迁费（含设备搬迁、安装、调试费用）按房地产价格评估机构评估额给予补偿。被征收人无法恢复使用的设备，按重置价格结合成新评估价给予补偿。

### （三）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。最终按房地产价格评估机构评估额给予补偿。

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。

### （四）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，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；被征收人选择房屋产

权调换的，产权调换房屋交付前，按照被征收房屋合法产权面积（含视同合法产权面积）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止，最终按房地产价格评估机构评估额给予补偿。

## 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，按有产权房屋补偿价的60%给予补偿。1990年4月1日后在上述已确认建筑进行改建加建面积部分不予以补偿。

（四）对无报建、无任何产权资料、属必须使用的设施（由被征收人、征收实施单位确认）补偿。

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。

注：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. 未包含在上述补偿的其他补偿项目以评估结果为准。

## 八、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。

## 九、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，由房屋征收实施单位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，报本项目征拆总指挥部审批后实施补偿。

#### **十、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)	备注	
一、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	

## 构筑物及附属设施补偿标准

名称	类别	单位	单价 (元)	备注	
二、附属 设施	6. 挡土墙	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。
	8. 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	
	9. 水泥 地、水泥 路	混凝土路面	平方米	180	厚度 15 厘米以下 120 元/平方米, 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。

构筑物及附属设施补偿标准					
名称	类别	单位	单价(元)	备注	
二、附属 设施	10. 晒谷场		平方米	120	
	11. 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
	12. 景观假山及石山		立方米	500	如有异议, 可申请评估。
	13. 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。
	14. 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	
	15. 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		

## 构筑物及附属设施补偿标准

名称		类别	单位	单价(元)	备注	
		6立方米规格	个	3200		
二、附属 设施	15. 不锈 钢储水罐	7立方米规格	个	3700	如有异议, 可申请评估。	
		8立方米规格	个	4400		
		9立方米规格	个	5000		
		10立方米规格	个	5500		
	16. 栏网	铁丝网	平方米	60		
		铁(钢)栏杆	平方米	160		
	17. 水泥墩、门墩、路牌、村 牌石墩			立方米	600	
	18. 围护	铁皮围护	平方米	60		
		石棉瓦围护	平方米	50		
	19. 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	

## 构筑物及附属设施补偿标准

构筑物及附属设施补偿标准						
名称	类别	单位	单价（元）	备注		
				偿。		
二、附属 设施	20. 喷淋系统		平方米	10		
	21. 不可移动旗杆		根	500		
	22. 不可移动篮球架		座	2000		
	23. 非市政辅道地砖		平方米	150		
	24. 混凝土花架		平方米	200		
	25. 污水井盖、污水篦子		个	450		
	26. 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	有报装发票，以实际报装费用为 准。
		空调迁移费		台	200	

## 构筑物及附属设施补偿标准

名称		类别	单位	单价(元)	备注
	27. 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。
二、附属设施	28. 露天健身训练设备、集装箱房	—	—	—	按搬迁费评估补偿。
	29. 坟墓迁移	砖水泥砌坟	穴	5000	
		灰沙坟	穴	3000	
		土坟	穴	2500	
		骨坛	具	1000	
	30. 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	
31. 行李架		平方米	250	特殊结构可申请评估。	

