

新建广州（新塘）至汕尾铁路广州枢纽长岗 联络线工程项目国有土地上房屋 征收补偿方案

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）（以下简称《条例》）、《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〔2017〕18 号）（以下简称《实施办法》）的有关规定，广州市花都区人民政府因公共利益需要，决定征收新民路地段的国有土地上房屋，用以新建广州（新塘）至汕尾铁路广州枢纽长岗联络线工程项目。征收房屋的各项建设活动符合规划要求。

一、征收概况

（一）征收地块的范围：本次征收广州市花都区新民路 5 号之一、新民路 17 号之一和新民路 55 号国有土地上房屋，国有土地使用权同步收回。

（二）地块规划用途：交通设施用地。

（三）征收补偿工作由广州市花都区人民政府负责，由广州市花都区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，并由广州市花都区人民政府协调省市交通重点项目推进工作领导小组办公室作为征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作。

（四）签约期限：自征收补偿方案生效之日起 1 年内。

二、补偿对象

（一）征收范围内拥有合法房地产权利证书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）对认定为违法建筑的或超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

三、征收补偿安置方式

（一）拥有合法房地产权利证书的住宅房屋，被征收人可选择货币补偿或产权调换两种补偿安置方式。

（二）拥有合法房地产权利证书的“住改商”房屋，被征收人可选择货币补偿或产权调换两种补偿安置方式。

（三）拥有合法房地产权利证书的非住宅房屋、未超过批准使用期限的临时建筑和历史用房等未办理产权登记的房屋，原则上只采取货币补偿方式。

（四）对认定为违法建筑的或超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

四、货币补偿标准

货币补偿依据建筑面积进行计算。

（一）拥有合法房地产权利证书的住宅房屋。

1. 商品房产权的住宅房屋按 10500 元/平方米标准补偿。

2. 非商品房产权的集资楼、房改房等住宅房屋按 10140 元/平方米

标准补偿。

（二）拥有合法房地产权利证书的非住宅房屋，按房地产市场评估价补偿。

（三）拥有合法房地产权利证书的“住改商”房屋。

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，按经营性用房房地产市场评估价的 70% 进行补偿。

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，按经营性用房房地产市场评估价的 60% 进行补偿。

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，按经营性用房房地产市场评估价的 50% 进行补偿。

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，按照住宅房屋给予补偿。

5. 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奖励）

的，应当按照住宅房屋的补偿总额进行补偿。

（四）未超过批准使用期限的临时建筑和历史用房等未办理产权登记的房屋，按房屋重置价补偿。

五、产权调换标准

（一）拥有合法房地产权利证书的住宅房屋。

以被征收房屋的套内建筑面积为准，按 1：1 的原则确定产权调换房屋套内建筑面积。

被征收人选择的产权调换房屋套内建筑面积高于被补偿房屋套内建筑面积的，仅限选择较高就近一档进行调换。如：产权调换房屋套内建筑面积有 40 平方米和 60 平方米户型，被征收房屋套内建筑面积为 38 平方米，则被征收人只可以选择 40 平方米的户型进行产权调换，不可以选择 60 平方米的户型。

产权调换房屋套内建筑面积与被征收房屋的套内建筑面积的差额部分，按 10500 元/平方米结算差价。

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，按产权调换房屋的建安成本价格（评估确定）的标准结算差价。

（二）拥有合法房地产权利证书的“住改商”房屋。

被征收人选择产权调换的，按住宅房屋标准进行补偿安置。

六、搬迁（迁移）费、临时安置费补偿标准

（一）搬迁（迁移）费。

1. 拥有合法房地产权利证书的住宅房屋（含按住宅房屋补偿

的“住改商”房屋）。

（1）选择货币补偿的，搬迁费按 2000 元/户标准计算；选择产权调换的，搬迁费增加一倍计算（即 4000 元/户），并一次付清。

（2）住宅房屋相关设施、设备搬迁费用：

电话机移机费：200 元/号；

有线电视移装费：300 元/线；

数字电视移装费：300 元/户（与有线电视移装费二选一）；

宽带网络移装费：200 元/线；

管道煤气（天然气）费用：3500 元/户；

室外太阳能热水器移装费用：400 元/台；

空调移装费：窗式空调 100 元/台，分体式空调 200 元/台，柜式空调 300 元/台；

独立电表补偿费：500 元/个；

独立水表补偿费：300 元/个。

2. 拥有合法房地产权利证书的非住宅房屋（含按经营性用房房地产市场评估价相应比例补偿的“住改商”房屋）。

搬迁费用补偿标准通过评估方式确定。搬迁费包括机器设备的拆卸费、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。

3. 未超过批准使用期限的临时建筑和历史用房等未办理产权登记的房屋，搬迁费用补偿标准通过评估方式确定。

（二）临时安置费补偿标准。

1. 拥有合法房地产权利证书的住宅房屋（含按住宅房屋补偿的“住改商”房屋）。

（1）货币补偿方式。

被征收人选择货币补偿的，按 20 元/平方米/月标准，依照被征收房屋建筑面积，向被征收人一次性支付 3 个月的临时安置补助费。

（2）产权调换方式。

被征收人选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，被征收人自行安排住处的，按 20 元/平方米/月的标准，依照被征收房屋建筑面积，向被征收人支付临时安置费用。

签约时，先一次性支付 6 个月的临时安置补助费。如时间超过 6 个月仍未交付安置房，按实际时间另行补足（计算签约当月起至交房当月止的总月数）。

七、经营性用房（含“住改商”房屋）停产停业损失补偿标准

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，按同类房屋市场租金（评估确定）计算。停产停业期限按 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，被征收人负有于签约后 30 天内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。

八、奖励费用标准

（一）征收奖励。

1. 拥有合法房地产权利证书的住宅房屋（含按住宅房屋补偿的“住改商”房屋）标准为 1050 元/平方米。

2. 拥有合法房地产权利证书的非住宅房屋（含按经营性用房房地产市场评估价相应比例补偿的“住改商”房屋），按本方案第四条所列相对应补偿标准的 10% 计算。

3. 未超过批准使用期限的临时建筑和历史用房等未办理产权登记的房屋标准为 200 元/平方米。

（二）搬迁时限奖励。

1. 在被征收人收到房屋测量及补偿数据之日起 3 个月（含）内签约的，拥有合法房地产权利证书的住宅房屋（含按住宅房屋补偿的“住改商”房屋）按 1575 元/平方米进行奖励，其他房屋按本方案第四条所列相对应补偿标准的 15% 进行奖励。

2. 在被征收人收到房屋测量及补偿数据之日起 3 个月至 6 个月（含）内签约的，拥有合法产权的住宅房屋（含按住宅房屋补偿的“住改商”房屋）按 800 元/平方米进行奖励，其他房屋按本

方案第四条所列相对应补偿标准的 7%进行奖励。

3. 在被征收人收到房屋测量及补偿数据之日起 6 个月以后签约的，不给予搬迁时限奖励。

（三）其他奖励。

1. 在被征收人收到房屋测量及补偿数据之日起 3 个月（含）内签约，拥有合法房地产权利证书的住宅房屋（含按住宅房屋补偿的“住改商”房屋），被征收人选择产权调换补偿安置方式的，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作为奖励赠送，不结算差价。

2. 在被征收人收到房屋测量及补偿数据之日起 3 个月至 6 个月（含）内签约，拥有合法房地产权利证书的住宅房屋（含按住宅房屋补偿的“住改商”房屋），被征收人选择产权调换补偿安置方式的，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，按产权调换房屋的建安成本价格（评估确定）50%的标准结算差价。

3. 在被征收人收到房屋测量及补偿数据之日起 6 个月以后签约的，拥有合法房地产权利证书的住宅房屋（含按住宅房屋补偿的“住改商”房屋），被征收人选择产权调换补偿安置方式的，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，按产权调换房屋的建安成本价格（评估确定）的标准结算差价。

九、安置房源情况

（一）由项目业主提供拥有合法房地产权利证书的住宅房屋（含按住宅房屋补偿的“住改商”房屋）作安置房，地址位于广州市花都区新华街茶园路 11 号。

（二）产权调换房屋将办理有偿使用手续的（已缴纳土地出让金）不动产权证登记，即被征收人将拥有该房屋的完全产权，并可就该房屋进行自由交易（商品房）。

（三）被征收人原有房屋用地未办理有偿使用后续的（未缴纳土地出让金，例如：房改房等），被征收人可选择在补偿安置协议签订之前，先对现有房屋完善产权（现有房屋土地出让金由被征收人自行承担）；也可选择产权调换房屋交付办证时由被征收人按新房价值补足土地出让金。

（四）产权调换房屋按套内建筑面积分为 40 平方米和 60 平方米户型（以实际交房面积为准）。

（五）交房标准为普通装修房，即厅、房、过道墙体及天花油乳胶漆，地面铺抛光砖；厨房、卫生间墙面贴瓷砖，地面（含阳台）铺防滑砖；门窗齐全；室内基本水、电、排水设施齐备。

十、其他事项

（一）被征收房屋的建筑面积、套内建筑面积与房屋用途的认定，以房地产登记机构颁发的房地产权证标注的面积和用途为准；房地产权证未标注的或者标注的与房地产登记簿不一致的，以房地产登记簿标注的面积和用途为准。

房地产权证和房地产登记簿的记载事项不明确的，建筑面积

或套内建筑面积以现场测量结果为准，房屋用途通过现场调查并核查相关资料确定。

（二）被征收房屋的房地产市场价格或房屋重置价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定，以房屋征收决定公告之日作为估价时点。

（三）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。若协商选定不成的，由被征收人通过摇珠或抽签的方式随机确定。

（四）本方案未明确的事项，涉及补偿标准的以评估方式确定，其他事项由广州市花都区人民政府议定。

十一、本方案随征收决定公告一同公布，自公布之日起生效。