

广州市轨道交通八号线北延段工程 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）、《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（穗府规〔2021〕2 号）等有关规定，广州市花都区人民政府因交通基础设施建设的需要决定征收广州市花都区新华街 37 号小区部分国有土地上房屋，用以建设广州市轨道交通八号线北延段工程。现结合实际情况，制定本方案。

一、征收概况

（一）征收范围：本次征收位于广州市花都区新华街 37 号小区里的新中路 1 号之一、新中路 3 号、华南路 18 号、华南路 20 号、华南路 22 号、华南路 26 号、建设路 3 号、建设路 2 号之四、兴民街 14 号、兴民街 14 号之一、兴民街 15 号国有土地上房屋（详见附图），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）补偿协议签订期限：自征收补偿方案生效之日起 1 年内。

（四）征收与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，并由广州市花都区交通运输局（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具体工作。

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，被征收人可选择货币补偿或产权调换两种补偿安置方式。

(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，原则上只采取货币补偿方式。

(五) 除以上四种情况外，其他建构筑物，结合成新程度，进行成本评估补偿。

四、货币补偿标准

货币补偿依据证载建筑面积进行计算。

(一) 拥有合法房地产权利证书的住宅房屋。

1. 商品房产权的住宅步梯房屋按 11000 元/m²标准补偿。
2. 商品房产权的住宅电梯房屋按 12500 元/m²标准补偿。
3. 非商品房产权的集资楼、房改房等住宅步梯房屋按 10640

元/m²标准补偿。

4. 非商品房产权的集资楼、房改房等住宅电梯房屋按 12140 元/m²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。

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

产权所有人选择的产权调换房屋套内建筑面积：可选择向上购买产权调换房源户型充足的房屋，或者仅限选择与被征收房屋套内建筑面积较低就近一档。如：被征收房屋套内建筑面积为 97 m²，产权调换房屋套内建筑面积假设有 120 m²、110 m²、100 m²、90 m²、80 m²、70 m²等 6 种户型，则产权所有人可选择套内面积大于等于 90 m²的户型（向上购买的面积 120 m²、110 m²、100 m²；向下就近一档的面积 90 m²）进行产权调换，不可选择套内面积小于 90 m²的户型（80 m²、70 m²）。

产权调换房屋套内建筑面积大于被征收房屋的套内建筑面积的差额部分，按 20700 元/m²的标准结算差价；产权调换房屋套内建筑面积小于被征收房屋的套内建筑面积的差额部分，按本方案第四条所列相对应补偿标准结算差价。

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 3700 元/m²的标准结算差价。

产权调换房屋套内建筑面积（取整）为 67 m²、76 m²和 86 m²的房源紧缺，遵循先签约先锁定房源的原则。

所有产权调换房屋，按签约当天确定同一选房批次，同一批次将在次日通过摇珠确定选房顺序，按顺序直接选定产权调换房屋房号。

（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。

（三）拥有合法房地产权利证书的非住宅房屋。

被征收人可以选择住宅房屋产权调换，按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计算，结清差价（被征收房屋价值以房地产市场评估价为准，产权调换住宅房屋按 20700 元/m²）。

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）。

选择货币补偿的，搬迁费按 5000 元/户标准计算；选择产权调换的，如被征收人迁出被征收房屋再迁入产权调换房屋无法同时进行，搬迁费增加一倍计算（即 10000 元/户），并一次付清。

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）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。

（三）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/m²/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 个月的临时安置费。

（2）产权调换方式。

被征收人选择房屋产权调换的，按 20 元/m²/月标准，依照被征收房屋建筑面积，向被征收人一次性支付 6 个月的临时安置

费。

2. 拥有合法房地产权利证书的非住宅房屋

根据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房屋租金参考价格，按照被征收房屋建筑面积向被征收人支付。选择货币补偿或选择产权调换的，向被征收人一次性支付 3 个月的临时安置费。

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），按本方案第四条所列相对应补偿标准的 10% 计算。

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/m²。

（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 1 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）和其他房屋，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 1 个月至 3 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）和其他房屋，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 3 个月以后签约的，不给予搬迁时限奖励。

（三）其他奖励。

1. 公摊面积奖励。

（1）在被征收人收到房屋测量及补偿数据之日起 1 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1个月至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,以1850元/m²(3700元/m²的50%)结算差价。

(3)在被征收人收到房屋测量及补偿数据之日起3个月后签约,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,以3700元/m²结算差价。

2. 产权调换房屋套内建筑面积(超出部分)购买奖励。

(1)在被征收人收到房屋测量及补偿数据之日起1个月(含)内签约,被征收人选择产权调换房屋套内建筑面积超出被征收房屋的套内建筑面积部分,按14490元/m²的标准结算差价。

(2)在被征收人收到房屋测量及补偿数据之日起1个月后签约,被征收人选择产权调换房屋套内建筑面积超出被征收房屋的套内建筑面积部分,按20700元/m²的标准结算差价。

3. 产权调换房屋物业管理费补助。

在被征收人选择房屋产权调换并在签约期限内签约,且按协议约定时间搬迁交房的,享受产权调换房屋物业管理费补助。具

体补助期限另行研究确定。

4. 车位奖励。

车位购置可按每宅 1 个车位的标准购置，其中：

(1) 在被征收人收到房屋测量及补偿数据之日起 1 个月(含)内签约的，每套住宅房屋(含按住宅房屋补偿的“住改商”房屋和非住宅产权调换为住宅房屋)按 10 万元/个的标准购置 1 个车位。

(2) 在被征收人收到房屋测量及补偿数据之日起 1 个月以后签约的，每套住宅房屋(含按住宅房屋补偿的“住改商”房屋和非住宅产权调换为住宅房屋)按 20 万元/个的标准购置 1 个车位。

(3) 产权所有人须自安置住房通知交付之日起 12 个月内按协议价格购置车位，逾期视为放弃以优惠价格购置车位。

九、安置房源情况

(一) 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)的安置房源，地址位于广州市花都区天贵路两侧天馨花园、天贵花园、长岗花园。

(二) 拥有合法房地产权利证书的非住宅房屋的产权调换住宅房源，地址位于广州市花都区天贵路两侧天馨花园、天贵花园、长岗花园。

(三) 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，即产权所有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)。

(四) 被征收人原有房屋用地未办理有偿使用手续的(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。

（五）产权调换住宅房屋按套内建筑面积（取整）分为 48 m²、57 m²、67 m²（少量）、76 m²（少量）、86 m²（少量）、97 m²、106 m²、117 m²、125 m²、135 m²、153 m²十一种户型（以实际交房面积为准）。

（六）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（不含灶台炉具等）、卫生间（不含洗漱台、洗脸盆等）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）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。

不动产权证和不动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国有土地上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) 为充分保障被征收房屋产权所有人的合法权益，产权所有人选择产权调换的，产权调换房屋的产权性质与被征收房屋产权性质一致。相关办证手续费及部分契税（不含工本费和物业维修基金）由征收单位负责。其中：

1. 被征收人选择货币补偿后，重新在花都区承受房屋权属，价格不超过货币补偿的，免征契税；超出货币补偿的，对超出部分征收契税（该部分契税由被征收人承担）。

2. 选择房屋产权调换，不支付差价的，免征契税；支付差价的，对差价部分征收契税（该部分契税由被征收人承担）。

(四) 本方案未明确的事项，涉及补偿标准的以评估方式确定，其它事项由花都区人民政府议定。

(五) 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，报请广州市花都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。

(六) 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，报请广州市花都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。

(七) 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，

报请广州市花都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。

十一、本方案自随征收决定一同公布，公布之日起生效。

十二、附件：《建设项目用地预审与选址意见书》（穗规划资源预选〔2023〕23号）及所附红线图

房屋征收部门地址：广州市
花都区迎宾大道 5 号之一

联系人：梁工

联系电话：020-86882710

征收实施单位地址：广州市
花都区迎宾大道 95 号北面附楼

联系人：黄工

联系电话：020-86882702

广州市花都区国有土地
上房屋征收办公室（盖章）

2024 年 4 月 1 日

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（盖章）

2024 年 4 月 1 日

附件：

中华人民共和国
建设项目
用地预审与选址意见书

用字第440100202300726 号

鄂规划资原预决〔2023〕23号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定,经审核,本建设项目符合国土空间用途管制要求,核发此书。

核发机关 广州市规划和自然资源局

日期 二〇一三年三月二日

市发展改革委、市交通运输局、市林业园林局、市住房保障局、市水务局

基 本 情 况	项 目 名 称	广州市轨道交通八号线北延段工程（潘心—广州北站）
	项 目 代 码	2101-440100-04-01-669709
	建设单位名称	广州地铁集团有限公司
	项目建设依据	穗交规〔2021〕346号、穗发改〔2022〕14号、广州市城市轨道交通第三期建设规划调整批复
	项目拟设位置	白云区、花都区
	拟用地面积 (含各地类明细)	地上拟用地面积613267平方米。农用地228804平方米(园地7402平方米,林地81844平方米,种植园2444平方米,草地38892平方米,其他农用地15157平方米),建设用地384463平方米,未利用地470平方米。地下拟用地面积343959平方米
拟建设规模		

附图及附件名称	图号	图例	备注
1. 总平面图	1		
2. 建筑平面图	2		
3. 建筑立面图	3		
4. 建筑剖面图	4		
5. 建筑详图	5		
6. 建筑效果图	6		
7. 建筑模型	7		
8. 建筑照片	8		
9. 建筑录像带	9		
10. 建筑幻灯片	10		
11. 建筑图纸	11		
12. 建筑合同	12		
13. 建筑协议	13		
14. 建筑委托书	14		
15. 建筑建议书	15		
16. 建筑可行性研究报告	16		
17. 建筑初步设计	17		
18. 建筑施工图	18		
19. 建筑竣工验收报告	19		
20. 建筑质量合格证	20		
21. 建筑保修书	21		
22. 建筑使用说明书	22		
23. 建筑维护说明书	23		
24. 建筑安全说明书	24		
25. 建筑环保说明书	25		
26. 建筑节能说明书	26		
27. 建筑防火说明书	27		
28. 建筑防雷说明书	28		
29. 建筑抗震说明书	29		
30. 建筑防腐说明书	30		
31. 建筑防虫说明书	31		
32. 建筑防霉说明书	32		
33. 建筑防噪说明书	33		
34. 建筑防辐射说明书	34		
35. 建筑防污染说明书	35		
36. 建筑防老化说明书	36		
37. 建筑防变形说明书	37		
38. 建筑防开裂说明书	38		
39. 建筑防脱落说明书	39		
40. 建筑防脱落说明书	40		
41. 建筑防脱落说明书	41		
42. 建筑防脱落说明书	42		
43. 建筑防脱落说明书	43		
44. 建筑防脱落说明书	44		
45. 建筑防脱落说明书	45		
46. 建筑防脱落说明书	46		
47. 建筑防脱落说明书	47		
48. 建筑防脱落说明书	48		
49. 建筑防脱落说明书	49		
50. 建筑防脱落说明书	50		
51. 建筑防脱落说明书	51		
52. 建筑防脱落说明书	52		
53. 建筑防脱落说明书	53		
54. 建筑防脱落说明书	54		
55. 建筑防脱落说明书	55		
56. 建筑防脱落说明书	56		
57. 建筑防脱落说明书	57		
58. 建筑防脱落说明书	58		
59. 建筑防脱落说明书	59		
60. 建筑防脱落说明书	60		
61. 建筑防脱落说明书	61		
62. 建筑防脱落说明书	62		
63. 建筑防脱落说明书	63		
64. 建筑防脱落说明书	64		
65. 建筑防脱落说明书	65		
66. 建筑防脱落说明书	66		
67. 建筑防脱落说明书	67		
68. 建筑防脱落说明书	68		
69. 建筑防脱落说明书	69		
70. 建筑防脱落说明书	70		
71. 建筑防脱落说明书	71		
72. 建筑防脱落说明书	72		
73. 建筑防脱落说明书	73		
74. 建筑防脱落说明书	74		
75. 建筑防脱落说明书	75		
76. 建筑防脱落说明书	76		
77. 建筑防脱落说明书	77		
78. 建筑防脱落说明书	78		
79. 建筑防脱落说明书	79		
80. 建筑防脱落说明书	80		
81. 建筑防脱落说明书	81		
82. 建筑防脱落说明书	82		
83. 建筑防脱落说明书	83		
84. 建筑防脱落说明书	84		
85. 建筑防脱落说明书	85		
86. 建筑防脱落说明书	86		
87. 建筑防脱落说明书	87		
88. 建筑防脱落说明书	88		
89. 建筑防脱落说明书	89		
90. 建筑防脱落说明书	90		
91. 建筑防脱落说明书	91		
92. 建筑防脱落说明书	92		
93. 建筑防脱落说明书	93		
94. 建筑防脱落说明书	94		
95. 建筑防脱落说明书	95		
96. 建筑防脱落说明书	96		
97. 建筑防脱落说明书	97		
98. 建筑防脱落说明书	98		
99. 建筑防脱落说明书	99		
100. 建筑防脱落说明书	100		

附注：由该基金所获得的收益将用于：
附注：由该基金所获得的收益将用于：
附注：

项目代码: 2101-440100-04-01-659709

遵守事項

- 一、本书是自然资源主管部门依法审核建设项目用地预审和规划选址的法定依据。
- 二、未经依法审核同意，本书的各项内容不得随意变更。
- 三、本书所附附图及附件由相应权限的机关依法确定，与本书具有同等法律效力，附图指项目规划选址范围图，附件指建设用地要求。
- 四、本书自核发起有效期限三年，如对土地用途、建设项目选址等进行重大调整的，应当重新办理本书。

建设项目用地预审与选址意见书附图

