

惠州至肇庆高速公路白云至三水段项目 (花都区段)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沿江大道东、广州市花都区新华镇港口工业区、广州市花都区新华街沿江大道、广州市花都区东秀路以北(马溪路以南)、广州市花都区秀全街马溪村溪秀路8号、广州市花都区新华街马溪村、广州市花都区新华街道镜湖大道以南(凤凰南路以东)、广州市花都区新华街东镜村、广州市花都区炭步镇步云村等国有土地上房屋,用以建设惠州至肇庆高速公路白云至三水段项目(花都区段)。现结合实际情况,制定本方案。

一、项目概况

(一)征收范围:本次征收广州市花都区新华街沿江大道东、广州市花都区新华镇港口工业区、广州市花都区新华街沿江大道、广州市花都区东秀路以北(马溪路以南)、广州市花都区秀全街马溪村溪秀路8号、广州市花都区新华街马溪村、广州市

花都区新华街道镜湖大道以南（凤凰南路以东）、广州市花都区新华街东镜村、广州市花都区炭步镇步云村等国有土地上房屋（详见附件），国有土地使用权同时收回。

（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、拥有合法土地使用权的使用权人；历史用房等未办理产权登记的房屋使用人。

（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、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非住宅房屋、拥有合法土地使用权的土地，按房地产市场评估价补偿。

（二）历史用房等未办理产权登记的房屋，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

质进行评估给予货币补偿；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不超过房屋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。

四、搬迁费、临时安置费补偿标准

（一）搬迁费。

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。

（二）临时安置费。

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型房屋租金参考价格，按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。

五、经营性用房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

收入负有于签约后 40 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。

六、奖励费用标准

（一）征收奖励。

对被征收非住宅房屋，按本方案第三条所列相对应补偿标准的 10% 计算。

（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，被征收非住宅房屋按本方案第三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，被征收非住宅房屋按本方案第三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。

七、征收补偿安置方式

拥有合法房地产权利证书的非住宅房屋、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。

八、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。

（二）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。

（三）被征收房屋的房地产市场价格，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。

（四）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，由房屋征收实施单位组织被征收人通过摇珠或抽签的方式随机确定。

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

（六）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。

(七)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。

(八)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。

(九)被征收人在本征收补偿方案印发前，已经签订补偿协议的，按本方案第六条执行相对应的奖励，另行签订补充协议。

(十)本项目征收红线范围内涉及的储备用地、交通设施用地按本方案第六条执行相对应的奖励。

九、本方案自随征收决定公告一同公布，公布之日起生效。

十、附件：《建设项目用地预审与选址意见书》及所附红线图。

房屋征收实施部门地址：广州市花都区迎宾大道 5 号之一

联系人：李工、赖工

联系电话：020-36932206、020-36932205



广州市花都区国有土地房屋征收办公室（盖章）

2025 年 4 月 21 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 440000202210001 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 广东省自然资源厅
日期 2022年8月19日

项目名称	惠州至肇庆高速公路白云至三水段
项目代码	2020-440100-48-02-085881
建设单位名称	广州市高速公路有限公司
项目建设依据	《广东省自然资源厅关于印发广东省高速公路网规划（2020-2035年）的通知》（粤交规〔2020〕274号）和《广东省自然资源厅关于印发广东省高速公路网规划（2020-2035年）的通知》（粤交规〔2020〕274号）
项目拟选位置	广州市白云区、花都区、佛山市三水区、南海区
拟用地面积 (含各地类明细)	项目拟用地总面积288.64公顷，其中农用地182.47公顷，耕地34.43公顷，含水久基本农田72.21公顷。
建设规模	项目用地面积288.64公顷

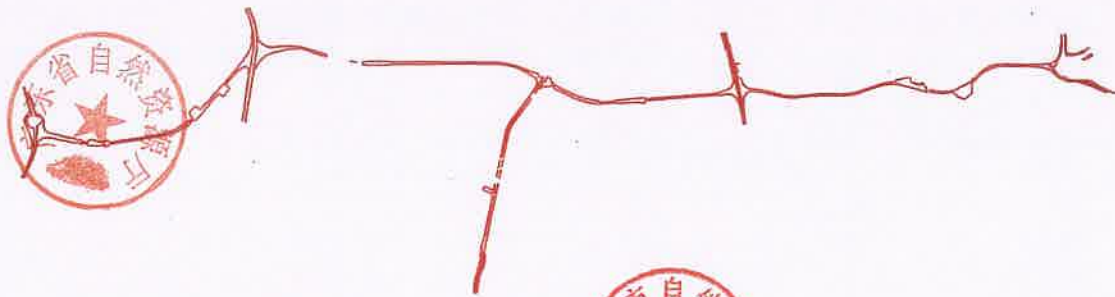
附图及附件名称

附件：惠州至肇庆高速公路白云至三水段项目用地预审选址要求 附图：线路图

遵守事项

- 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凭据。
- 二、未经依法审核同意，本书的各项内容不得随意变更。
- 三、本书所需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、本书自核发之日起有效期三年，如土地用途、建设项目选址等进行重大调整的，应当重新办理本书。

惠州至肇庆高速公路白云至三水段用地红线图



红线内面积288.6353公顷