

广州市花都区人民政府办公室文件

花府办〔2018〕30号

广州市花都区人民政府办公室关于印发《广州 铁路枢纽东北货车外绕线项目（花都区段） 农民集体所有土地上房屋征收 补偿安置方案》的通知

各镇（街）政府（办事处），区府直属各单位：

《广州铁路枢纽东北货车外绕线项目（花都区段）农民集体所有土地上房屋征收补偿安置方案》业经区政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

广州市花都区人民政府办公室

2018年12月24日



广州铁路枢纽东北货车外绕线项目（花都区段）农民集体所有土地上房屋征收补偿安置方案

第一章 总则

第一条 为依法、规范、有序、有效推进广州铁路枢纽东北货车外绕线项目（花都区段）农民集体所有土地上房屋征收补偿安置工作，切实维护被征地农村集体经济组织、农民及相关权利人的合法权益，保障项目征地拆迁工作有序进行，根据《中华人民共和国土地管理法》《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《广州市农民集体所有土地征收补偿试行办法》（穗府办规〔2017〕10号）等有关规定，结合本区实际，制定本方案。

第二条 本方案适用于广州铁路枢纽东北货车外绕线项目（花都区段）区域农民集体所有土地上房屋征收补偿安置工作。工程项目的具体范围，以具体实施红线为准。

第三条 新雅街道办受花都区人民政府委托具体负责广州铁路枢纽东北货车外绕线项目（花都区段）农民集体所有土地上房屋征收补偿安置工作，区各相关职能部门、居民委员会、村民委员会、经济社（生产队）全力配合协助做好征收、补偿工作。

第二章 房屋征收补偿安置原则及对象认定

第四条 房屋征收补偿安置原则

(一) 征收补偿安置只针对被征收房屋(宅基地), 含合法房屋(宅基地)和经认定的房屋(宅基地)。

(二) 村民住宅按栋进行征收补偿安置, 栋的认定以新雅街道办审核为准, 如无法认定的, 则报区政府研究确定。

(三) 征地预告发布后的抢建违建不予以认可。征地预告发布后, 其征地范围内暂停新建、改建、扩建房屋。

第五条 房屋征收补偿安置对象认定及程序

(一) 房屋征收补偿安置对象认定

合法房屋(宅基地)、经认定的房屋(宅基地)的被征收房屋权利人, 可认定为房屋征收补偿安置对象。

房屋征收补偿安置对象	认定依据内容
合法房屋(宅基地)的被征收房屋权利人	已取得产权证的村民住宅(宅基地), 指持有真实有效《集体建设用地使用证》《建设用地批准书》《农房建设规划许可证》《建设用地许可证》《村镇农房建设准建证》或人民法院、仲裁委员会的生效法律文书的村民住宅或宅基地。
经认定的房屋(宅基地)的被征收房屋权利人	1. 被征收房屋符合历史宅基地登记发证要求, 如有漏登记发证的, 已经村社同意和街道备案, 并按房屋征收补偿安置对象认定程序报新雅街道办认定, 如无法认定的, 则报区政府研究确定。 2. 被征收房屋普查时已缴纳农村宅基地使用费或持有在村、街道缴纳宅基地使用款收据的村民住宅(宅基地), 并按房屋征收补偿安置对象认定程序报新雅街道办认定, 如无法认定的, 则报区政府研究确定。

(二) 房屋征收补偿安置对象认定程序

1. 申请	被征收房屋权利人组织身份证件、拟申请认定宅基地四至图、房屋现场照片, 并对应前款情况分类作出书面说明和申请等相关材料报经济社, 经济社对申请人提交的材料进行核实, 情况属实的出具书面意见后报村委会, 村委会出具书面意见后报新雅街道办。
-------	---

2. 审核	成立新雅街道办、村、社等相关部门工作人员组成的宅基地认定小组，对被征收房屋权利人提交的材料进行审核，经审核材料反映属实符合前款条件的以认定小组各成员联合名义出具书面意见。
3. 公示	通过审核的名单及宅基地信息在村、社公示栏公示 5 个工作日。村民或相关权利人对审核后未予以认可有异议或对公示内容有异议的，可向新雅街道办申请调解。
4. 认定	公示期间无异议的，新雅街道办审定通过后，作为房屋征收补偿安置的依据。
5. 监督	成立监督小组对房屋征收补偿安置对象认定程序全过程进行监督。

第三章 房屋征收补偿标准

第六条 合法房屋（宅基地）或经认定的房屋（宅基地），被征收房屋建筑面积（三层半）按房屋重置价补偿（具体见下表）；被征收房屋建筑面积超出三层半的，超出部分按被征收房屋重置价的 60% 给予补偿（具体见下表）；被征收房屋建筑面积不足三层半的，不足部分按 500 元/平方米补偿。

类别	等级	房屋重置价 (单价: 元/平方米)	房屋重置价的 60% (单价: 元/平方米)
框架结构	一等	2115	1269
	二等	1725	1035
	三等	1660	996
	四等	1605	963
	五等	1510	906
	六等	1220	732
	七等	800	480
砖混结构	一等	2045	1227
	二等	1650	990
	三等	1585	951
	四等	1535	921
	五等	1440	864

	六等	1010	606
砖木结构	一等	1020	612
	二等	920	552
	三等	765	459
简易结构	一等	600	360
	二等	400	240

房屋等级标准见附件 1。

第七条 简易建（构）筑物、附着物补偿标准

（一）简易建（构）筑物补偿标准

序号	内 容	单价 (元/平方米)
1	四周实体墙，铁皮盖或石棉瓦顶，内饰有天花、隔热层、贴地 砖、铝窗等	450
2	四周实体墙，铁皮盖或石棉瓦顶，有扇灰、贴地砖等	400
3	实体墙，铁皮盖或石棉瓦顶，有地砖或水泥面或扇灰	350
4	女儿墙，铁皮盖或石棉瓦顶	300
5	四周铁皮墙，铁皮盖或石棉瓦顶	250
6	四周没有封闭，铁皮盖或石棉瓦顶	200
7	锌铁皮棚	100
8	竹木石棉瓦棚	80
9	竹木油毡棚	50
10	民房飘檐：瓦木结构的飘檐与房屋主体补偿单价一致，框架或混合结构的飘檐为 房屋主体补偿单价的一半。	

（二）附着物补偿标准（详见附件 2）

以上未列明的简易建（构）筑物、附着物补偿标准，按《广州市农民集体所有土地征收补偿试行办法》（穗府办规〔2017〕10号）执行。

第四章 房屋安置

第八条 征收农民集体所有土地上房屋应当先安置（含临迁安置），后搬迁。

征收部门对房屋给予补偿安置后，被征收房屋权利人应当在补偿安置协议约定的搬迁期限内完成搬迁。

第九条 被征收房屋权利人可以选择复建安置、产权调换、货币补偿的补偿安置方式。

除村民委员会、祠堂等农村集体经济组织的公共建筑物按照“拆一补一”的原则复建安置外，征收有合法产权的农村集体经济组织物业，可以进行复建安置；被征收房屋权利人应当与征收部门结清货币金额与复建安置的房屋价值的差价。不具备复建安置条件的，按照本方案第十一条实行货币补偿。

对被征地农民非住宅房屋原则上不作复建安置或者产权调换，实行货币补偿。

第十条 安置面积的确定

（一）合法房屋（宅基地）或经认定的房屋（宅基地），按照每栋（宅）住宅房屋 280 平方米确定套内建筑面积进行复建安置。若被征收房屋建基面积不足 80 平方米的，不足部分需要被征收房屋权利人按 1000 元/平方米购买。若被征收房屋合法产权套内建筑面积（三层半）超过 280 平方米的，超出部分建筑面积不予以安置，按照 3800 元/平方米给予一次性货币补偿。

合法房屋（宅基地）或经认定的房屋（宅基地）安置，每栋房屋（宅基地）的安置面积按建基面积×3.5确定，且不超过（含）280平方米。

（二）建基面积确定

1. 证载面积大于实际建基面积的，按证载面积确认。
2. 证载面积小于实际建基面积的，按实际建基面积确认。
3. 有证未建的宅基地，按照证载面积确认。
4. 其它被认定住宅房屋的，由新雅街审核确认，如无法确认的，则报区政府研究确定。

第十一条 货币补偿

合法房屋（宅基地）、经认定的房屋（宅基地）的建筑面积（三层半）超出复建安置面积部分或被征收房屋权利人不选择复建安置、产权调换的，除按照本方案第三章进行房屋补偿外，另按照安置面积乘以3800元/平方米给予一次性货币补偿。

第十二条 拆迁安置补贴费用

项目	内容	次数和时效
搬迁补贴	农业户按农业人口每人每次500元的标准发放搬家费，每户每次不足2000元的按2000元进行补贴。	搬家费按两次（搬出、搬入）计算，在支付房屋征收补偿款时一并支付。
	非农户按每户每次2000元的标准发放搬家费。	
临时过渡用房补贴	农业户按农业人口每人每月补贴400元，每户每月不足1600元，按每户1600元计算。	选择复建安置的，临时过渡用房补贴给予为期一年（12个月）的一次性临迁补偿补贴，如有特殊情况，经新雅街审定后按实际时间计发。
	非农户每户每月补贴1600元。	

第十三条 小学生交通补贴

1. 按农户为标准，租房地点在本行政村之外家庭的学生，每人每月补贴 300 元。

2. 界定学生是否在校就读和在村外租房，以学校书面证明和租房合同并经街道审定为准。

3. 小学生交通补贴费一次性计发，时间从签订《征收补偿安置合同》的次月计算支付 12 个月，如有特殊情况，经新雅街审定后按实际时间计发。

第十四条 经营性物业停产停业损失补偿

对正常生产经营的经营户，因搬迁造成停产停业进行一次货币补偿（包括搬迁期间工人工资及临时安置费用），对有合法营业执照的，按 100% 计算；对无合法营业执照的，按 80% 计算。补偿可采取以下其中一种方式计算：

（一）按企业征收前上年度的月平均税后利润为准，补偿 6 个月（含搬迁费）。

（二）按当地同类房屋租金评估价，按实际生产性用房面积计算，补偿 6 个月（含搬迁费）。

第十五条 集体土地上房屋出租经营补贴

对于承租有合法手续集体土地后，在承租土地上建有建筑物、构筑物、经营场地等用于出租受益的权利人，因征地需要解除租赁合同，对出租方出租经营损失进行一次货币补偿。对已办理出租房登记备案的，按 100% 计算，对未办理出租房登记备案的，按 80% 计算。

(一) 按出租面积以当地租金评估价计算，剩余租期超过 36 个月的，补偿 36 个月；剩余租期少于 36 个月，按实际剩余租期补偿。

(二) 对转租行为，只作一次补偿，补偿款由各出租人、转租人自行协商分配。

(三) 对自建自用或集体物业，享受同等补偿。

对于无合法手续集体土地上厂房、商铺、仓库等建筑物拆迁，在 2007 年 6 月 30 日之前建成的，视为历史建筑，给予出租经营补贴，但已被认定为违法用地或违法建设的除外；在 2007 年 7 月 1 日之后建成的，不给予出租经营补贴。

第五章 安置区建设

第十六条 安置区建设模式

安置区建设按照联排（体）式住宅的标准建设，建基面积为 80 平方米（10 米×8 米）、三层半共 280 平方米（加梯间高度不超过 12 米）。由新雅街负责安置区的统筹建设、统一规划、统一设计、统一监管，并组织村（社）按标准统一建设，建成后不得改建加高。

第十七条 安置区周边的道路、供水、供电、排水、通信、燃气等市政配套设施由新雅街负责统筹建设。

第十八条 安置区建设及分配由新雅街负责制定具体实施细则并进行监管。

第六章 奖励政策

第十九条 奖励

(一) 集体土地上住宅提前搬迁奖励

对签订《征收补偿安置合同》并按照约定时限迁出的被征收房屋权利人给予奖励。具体标准如下：

签约时间段	提前搬迁奖励标准	提前签约奖励标准
被征收房屋权利人在自收到房屋测量及补偿数据 30 天内（含）内（或届时具体以区政府会议纪要形式确定）签订《征收补偿安置合同》，并按时将房屋交付拆除的。	按被拆迁经认定住宅的实际建筑面积以每平方米 200 元的标准给予一次性奖励。	签订《征收补偿安置合同》时另外给予 2 万元/宅奖励。
被征收房屋权利人在自收到房屋测量及补偿数据 60 天内（含）内（或届时具体以区政府会议纪要形式确定）签订《征收补偿安置合同》，并按时将房屋交付拆除的。	按被拆迁经认定住宅的实际建筑面积以每平方米 100 元的标准给予一次性奖励。	在签订《征收补偿安置合同》时另外给予 1 万元/宅奖励。
被征收房屋权利人在自收到房屋测量及补偿数据 60 天后（或届时具体以区政府会议纪要形式确定）签订《征收补偿安置合同》的。	在该时间段签订《征收补偿安置合同》的，不给予奖励。	

(二) 企业提前搬迁奖励

为鼓励被拆迁人积极配合拆迁工作，在规定期限内完成签约并搬迁的，给予奖励。

1. 被拆迁人在自收到评估结果 7 天内签订补偿协议的，按补偿价的 10% 计算搬迁奖励。
2. 在自收到评估结果的第 8 天至 10 天内签订补偿协议的，按补偿价的 7% 计算搬迁奖励。

3. 在自收到评估结果的 11 天至 15 天内签订补偿协议的，按补偿价的 3% 计算搬迁奖励。

4. 超过 15 天后签订补偿协议的，不计算搬迁奖励。

5. 补偿价超过 2000 万元的，按 2000 万的基数计算搬迁奖励。

6. 各个补偿权益人按各自补偿额计算奖励。

7. 未按补偿协议约定时间完成搬迁的，不给予搬迁奖励。

对于无合法手续集体土地上厂房、商铺、仓库等建筑物拆迁在 2007 年 6 月 30 日之前建成的，视为历史建筑，给予搬迁奖励，但已被认定为违法用地或违法建设的除外；在 2007 年 7 月 1 日之后建设的，不给予搬迁奖励。

第七章 附则

第二十条 被拆迁对象以项目征地预告发布时间为准。

第二十一条 分户原则（详见附件 3），适用于计算搬迁补贴或临时性过渡用房补贴。

第二十二条 安置房在施工期间，任何人不得以任何方式和理由要求施工单位、施工人员增减工程量，不得擅自变更施工图来改变房屋结构或开间布局。

第二十三条 被征收人不得提供虚假文件资料骗取补偿

安置，否则取消给予被征收人在本方案中规定的各项优惠政策。如被征收人已经取得优惠补偿的，该部分予以追缴。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十四条 凡辱骂、恐吓、殴打、报复房屋拆迁工作人员或阻碍房屋拆迁工作人员执行公务的、组织煽动群众闹事或阻止施工的，由相关部门依法进行处罚；构成犯罪的，移送司法机关追究法律责任。

第二十五条 本方案实施前，原已签订征收协议或补偿安置方案已公布的用地，按原协议和公布的标准执行。

第二十六条 对特殊情况，个案提交区政府讨论确定。

第二十七条 本方案自印发之日起施行，有效期 3 年。相关法律、政策依据变化或有效期届满，根据实施情况依法评估修订。

- 附件：1. 房屋等级标准
2. 一般附着物补偿标准
3. 分户原则

附件 1

房屋等级标准

类别	等级	装修标准
框架结构	一等	外墙贴高级釉面砖或纸皮石，内墙面高档装饰及吊天花，楼地面铺石材或木地板。铝合金门窗，镶板或夹板门。
	二等	外墙贴釉面砖或纸皮石，内墙面及天花抹灰扫白，楼地面铺彩釉地砖。铝合金门窗，镶板或夹板门。
	三等	外墙贴玻璃马赛克，内墙面及天花抹灰扫白，楼地面铺彩釉地砖。铝合金门窗采用，镶板或夹板门。
	四等	外墙为水刷石，内墙面及天花抹灰扫白，楼地面铺彩釉地砖。钢（木）门窗，镶板或夹板门。
	五等	外墙扇灰，楼地面用水磨石。水泥框夹板门窗。
	六等	内、外墙未装饰（清水墙），楼地面未抹水泥砂浆；门窗未安装。
	七等	内外墙残缺，楼地面未抹水泥砂浆，门窗未安装。
砖混结构	一等	外墙贴高级釉面砖或纸皮石，内墙面高档装饰及吊天花，楼地面铺石材或木地板。铝合金门窗，镶板或夹板门。
	二等	外墙贴釉面砖或纸皮石，内墙面及天花抹灰扫白，楼地铺彩釉地砖。铝合金门窗，镶板或夹板门。
	三等	外墙贴玻璃马赛克，内墙面及天花抹灰扫白，楼地面铺彩釉地砖。铝合金门窗采用，镶板或夹板门。
	四等	外墙为水刷石，内墙面及天花抹灰扫白，楼地面铺彩釉地砖。钢（木）门窗，镶板或夹板门。
	五等	外墙扇灰，楼地面用水磨石。水泥框夹板门窗。
	六等	内、外墙未装饰（清水墙），楼地面未抹水泥砂浆；门窗未安装。
砖木结构	一等	外部装修处理，内部设备完善的庭院式或花园式房屋。
	二等	外部装修未处理，室内有专用设备的普通砖木结构房屋。
	三等	结构简单，材料较差，有室内水电设施；条形基础。
简易结构	一等	结构简单，松皮屋，室内简单水泥地面，有室内水电设施。
	二等	结构简单，茅寮屋，室内简单水泥地面，有室内水电设施。

附件 2

附着物补偿标准

名称	类别	单位	单价 (元)	备注
自搭阁楼	木制	平方米	150	
	水泥(铁制)	平方米	200	
	住人插层,下净高 2.0 米,上净高 1.5 米以上	平方米	300	
围墙	简易围墙(其他)	平方米	180	
	简易围墙(贴条砖、马赛克的)	平方米	250	
	有砖有柱有基础的实体围墙(其他)	平方米	280	
	有砖有柱有基础的实体围墙(贴条砖、马赛克的)	平方米	350	
	花岗岩围墙	平方米	450	
独立的农用化粪池		平方米	250	
独立村民房屋化粪池	独立村民房屋砖砌化粪池	平方米	400	
	独立村民房屋砼化粪池	平方米	500	
挡土(可视立面面积)	砖挡土墙	平方米	360	
	毛石挡土墙	平方米	560	
	钢筋混凝土挡土墙	平方米	800	
井	手压井	口	3000	
	水井	口	5000	
	机井(含深水泵井)	口	10000	

骨坛		具	1000	如与市殡葬公司收费标准不一致,参照市殡葬公司收费标准执行
坟墓	土坟	穴	2500	如与市殡葬公司收费标准不一致,参照市殡葬公司收费标准执行
	灰砂结构	穴	3000	
	砖砌结构	穴	5000	
水池	砖砌水池(无盖板)	立方米	120	
	砖砌水池(有盖板)	立方米	220	
	砼水池(无盖板)	立方米	180	
	砼水池(有盖板)	立方米	280	
	不锈钢水池(无盖板)	立方米	500	
	不锈钢水池(有盖板)	立方米	600	
花基、花槽、花池	其他	平方米	180	
	贴条形码、马赛克的	平方米	250	
门柱、钢大门		个	6000	宽4米以上按评估补偿
门楼、钢大门		个	12000	宽4米以上按评估补偿
房屋外铁门(简易铁门)	没有铁皮面的	平方米	100	
	有简易铁皮面的	平方米	150	
	有装饰铁皮面的	平方米	200	
户外水泥地面	厚度15厘米以下	平方米	120	
	厚度15厘米以上	平方米	180	
行车道路	砼面厚度10-20厘米	平方米	180	
	砼面厚度20-25厘米	平方米	240	
	砼面厚度25厘米以上	平方米	280	
电话迁移		号	200	需提供报装批准资料或其他证明材料

有线电视迁移		线	150	需提供报装批准资料或其他证明材料
宽带网络迁移		线	200	需提供报装批准资料或其他证明材料
户外独立水表		个	300	需提供报装批准资料或其他证明材料
户外独立电表		个	500	需提供报装批准资料或其他证明材料
管道煤气		户	3500	需提供报装批准资料或其他证明材料
电动闸门、牌坊、依法批准的广告牌		按原样原状恢复造价补偿		
交通标准、公交车站		按重置价格予以补偿或恢复		
纯基础	混合结构	平方米	400	
	框架结构	平方米	500	
不锈钢水塔		套	2500	
户外明沟		米	100	
户外暗沟	管径 20cm-30cm	米	150	
	管径 40cm	米	250	
	管径 50cm 或以上	米	350	
室外楼梯、连廊	钢结构	平方米	200	
	混凝土结构	平方米	250	
	民宅仅有一处室外楼梯作为上下通道的，其计入建基面积；其他情况，只作附着物拆迁补偿，不计建基面积			
电梯		根据评估进行补偿(需供报装批准材料)		
水泥台、水泥凳		平方米	200-300	
三相电力报装系统		套	13000	
钢化玻璃顶	无支架	平方米	350	

	有支架	平方米	450	
喷淋设施和大棚（含深水泵井等配套系统）	简易喷淋设施	亩	1000	
	标准喷淋设施	亩	5000	
	大棚	亩	10000	
	钢架结构大棚及喷淋设施	亩	20000	

分户原则

一、适用原则

在本次拆迁范围内没有合法或经认定住宅的家庭，不参与计户。

二、农业户

农业户是指征收土地预公告发布之日前在当地公安户籍管理机关登记在册的本村农业常住户。

(一) 已婚夫妇与未婚子女为一户。

(二) 被征收人有一个儿子，已婚夫妇须与儿子安置在一起为一户。

被收人有两个或以上儿子，父母须与一个儿子为一户。其余在征收土地预公告发出之日前已达法定结婚年龄的儿子可独立分户。

被征收人与孙子同户（儿子已去世），须与一个孙子为一户。其余在征收土地预公告发出之日前已达法定结婚年龄的孙子可独立分户。

(三) 在项目征地预公告发出之日前离婚且双方未再婚的，其一子必须随夫为一户，女方户口仍未外迁，但不在原址居住的，不能单独作为一户。

(四) 一家有一子一女的，计算为一户。

（五）一家有两个以上子女都未达法定结婚年龄的，计算为一户。

（六）纯女户家庭，计算为一户。

（七）一户有多处取得权属证的村民住宅（宅基地），按一户计算。

三、非农、华侨户

（一）非农、华侨在本村拥有一处或多处有证合法住宅的，均只计算为一户后，先与存在独立计户的夫（妻）合并，再与存在独立计户的父母、儿子其中一户合并，仍共计为一户。

（二）非农、华侨在本村拥有住宅但无证的，不参与计户。

四、其他

家庭属于本次拆迁范围的在校就读大中专生、现役军人，并享受农业户口待遇的，按农业户口计算。

公开方式：主动公开

广州市花都区人民政府办公室秘书科 2018年12月24日印发
