

广州市花都区人民政府

广州市花都区人民政府关于征收广州市 花都区广州北站周边地块（铁路以东） 国有土地上房屋的决定

花府〔2017〕12号

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〔2014〕38号）的有关规定，广州市花都区人民政府因建设广州北站综合交通枢纽配套基础设施的需要决定征收广州北站周边地块（铁路以东）的国有土地上房屋。征收房屋的各项建设活动符合规划要求，具体如下：

一、征收范围：按广州市规划部门出具的规划意见红线范围确定，本次征收为广州北站铁路以东（东至建设路，北起云山大道、南至秀全大道）地块范围内（详见附件1）；房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

二、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新华街道办事处作为征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作。

三、征收补偿方案：（详见附件2）。

四、被征收房屋所有权人在本决定公告之日起一个月内，持房地产权利证书、身份证或其他有关证明材料到征收实施单位办理征收补偿登记。

房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋及其附属物和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

五、根据征收补偿方案，被征收人与广州市花都区人民政府新华街道办事处签订征收补偿协议的签约期限为本决定公告之日起一年止。签约期限届满，若被征收人与广州市花都区人民政府新华街道办事处仍达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由广州市花都区国有土地上房屋征收办公室报请广州市花都区人民政府依法按照征收补偿方案作出征收补偿决定，并在房屋征收范围内公告。以上广州市花都区人民政府作出的征收补偿决定中，征收补偿方式应当采取房屋产权调换。

六、关于征收补偿安置的其他有关事项

被征收人对本决定不服的，可在本决定公告之日起 60 日内依法向广州市人民政府申请行政复议，或者在本决定公告之日起 6 个月内向有管辖权的法院提起行政诉讼。

七、相关资料可以向房屋征收部门或征收实施单位索取。

征收部门及实施单位联系地址：花都区新华街建设路云如街 9 号一楼。

联系人：毕先生

联系电话：18928717964

- 附件：1. 广州市国土资源和规划委员会关于申请办理广州北站综合交通枢纽配套基础设施项目规划意见的复函（穗国土规划业务函〔2017〕587号）
2. 广州市花都区广州北站周边地块（铁路以东）国有土地上房屋征收补偿方案

广州市花都区人民政府

2017年8月14日

广州市国土资源和规划委员会

穗国土规划业务函〔2017〕587号

广州市国土资源和规划委员会关于 申请办理广州北站综合交通枢纽配套基础 设施项目规划意见的复函

广州市花都区交通局：

你局送来《关于申请办理广州北站综合交通枢纽配套基础设施项目规划意见的函》（花交函〔2017〕26号）及相关资料收悉，经核查，函复如下：

根据《广州市控制性详细规划（全覆盖）—花都区》，申请地块总用地面积0.9平方公里，用地性质控制为交通枢纽用地（S3）、铁路用地（H21）及相关配套设施用地。

为加快推进广州市建设枢纽型网络城市的战略部署，打造空港联运的综合交通枢纽，根据《关于广州北站综合交通枢纽配套基础设施项目建议书的批复》（花发改基〔2016〕56号）和《广州市花都区人民政府办公室关于印发广州北站综合交通枢纽开发建设PPP项目推进工作方案的通知》（花府办〔2016〕27号），先行提供建设用地规划意见附图。具体用地性质和指标以市政府批准实施的广州北站周边地区控规修编为准。

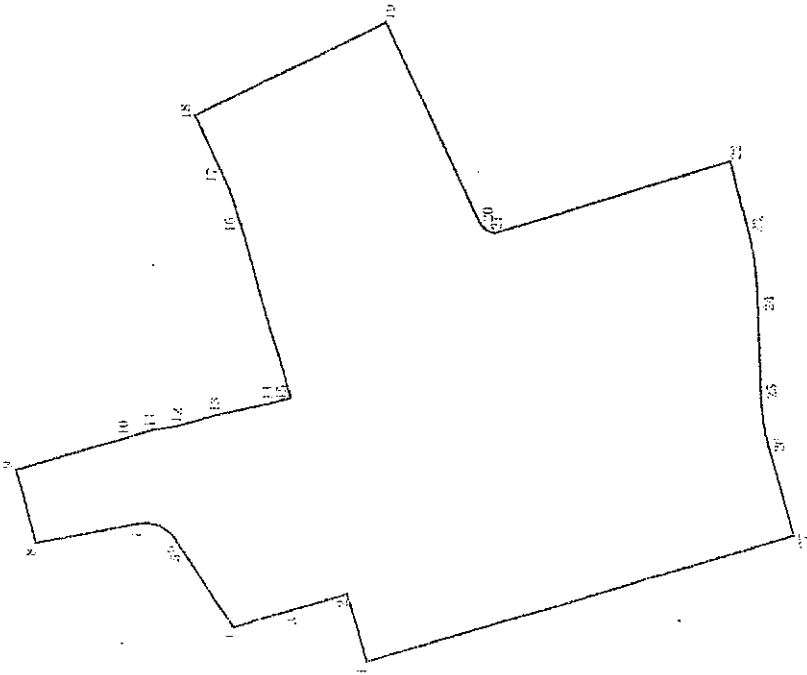
附件：建设用地规划意见附图



广州市国土资源和规划委员会

2017年2月9日印发

建设用地规划意见附图



点号		坐标		备注	
点号	坐标	点号	坐标	备注	
1	100.0000	11	100.0000		
2	100.0000	12	100.0000		
3	100.0000	13	100.0000		
4	100.0000	14	100.0000		
5	100.0000	15	100.0000		
6	100.0000	16	100.0000		
7	100.0000	17	100.0000		
8	100.0000	18	100.0000		
9	100.0000	19	100.0000		
10	100.0000	20	100.0000		
11	100.0000	21	100.0000		

附件 2

广州市花都区广州北站周边地块（铁路以东） 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 590 号）（以下简称《条例》）、《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（穗府〔2014〕38 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建设广州北站综合交通枢纽配套基础设施的需要，决定征收广州北站周边地块（铁路以东）国有土地上房屋。征收房屋的各项建设活动符合公共利益需要，符合规划要求。

一、征收概况

（一）征收地块的范围：本次征收广州北站铁路以东（东至建设路，北起云山大道、南至秀全大道）地块范围内的国有土地上房屋，国有土地使用权同步收回。

（二）地块规划用途：建设广州北站综合交通枢纽配套基础设施。

（三）补偿协议签订期限：自补偿方案公布之日起一年止。

（四）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，并由花都区人民政府新华街道办事处作为征收

实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作。

二、补偿对象

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。

三、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 11000 元/m² 标准补偿。

2. 非商品房产权的集资房、房改房等住宅房屋按 10640 元/m² 标准补偿。

（二）拥有合法房地产权利证书的商业用房等非住宅房屋，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，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，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，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。

根据以上第 1、2、3 目计算得出的货币补偿总额低于按照本方案有关住宅房屋计算出来的补偿总额的（即房屋价值补偿加上征收奖励、搬迁时限奖励）的，按本方案有关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。

原则上被征收人只能选择套内建筑面积不低于且最接近被征收房屋套内建筑面积的户型（含）以下产权调换房屋（比如被征收房屋套内建筑面积为 75m^2 ，则被征收人可选择套内建筑面积为 80m^2 及以下的 70m^2 、 60m^2 、 50m^2 等户型的产权调换房屋，不可选择套内建筑面积为 80m^2 以上户型的产权调换房屋）。

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，需结算差价，按 $11000\text{元}/\text{m}^2$ 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 $3700\text{元}/\text{m}^2$ 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。

建筑面积为 140m^2 （含）以下的按 $2000\text{元}/\text{户}$ 标准计算；
建筑面积在 140m^2 以上的按 $3000\text{元}/\text{户}$ 标准计算。

被征收人选择产权调换的，搬迁费增加一倍计算，并一次付清。

2. 其它房屋。

搬迁费用补偿标准通过评估方式确定。

(二) 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) 住宅临时安置费补偿标准。

1. 货币补偿方式。

被征收人选择货币补偿的，按 20 元/㎡/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/m²/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 30 个月（安置房预计建设周期）的临时安置补助费。如时间超过 30 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，按房屋租金（评估确定）标准计算。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 1100 元/m²；

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）标准按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. 自本方案公布之日起 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 1650 元/m² 进行奖励，其他房屋按房屋补偿价（房屋补偿价仅指本方案第四条规定的货币补偿价，下同）的 15% 进行奖励。

2. 自本方案公布之日起 3 个月至 6 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 800 元/m² 进行奖励，其他房屋按房屋补偿价的 7% 进行奖励。

3. 自本方案公布之日起 6 个月以后签约的，不给予搬迁时限奖励。

（三）其他奖励。

1. 自本方案公布之日起 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. 自本方案公布之日起 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，以 1850 元/m² 的标准结算差价。

九、安置房源情况

（一）拥有合法房地产权利证书的住宅房屋的安置房位于天贵路万达城西侧。

（二）住宅房屋按套内建筑面积分为 50、60、70、80、90、100、110、120、130、140、160m² 十一种户型（以实际交房面积为准）。

（三）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、其它事项

（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报广州北站综合交通枢纽征地拆迁安置指挥部审

核确定。

（二）被征收房屋的房地产市场价值或房屋重置价值，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）本方案未明确的事项，涉及补偿标准的以评估方式确定，其它事项由广州北站综合交通枢纽征地拆迁安置指挥部议定。

十一、本方案随征收决定公告一同公布，自公布之日起生效。

