

# 广州市天河区 国有土地上房屋征收管理办公室

---

## 关于公开征求广州市轨道交通十三号线二期 石牌南站国有土地上房屋征收补偿方案 意见的公告

依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）及《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（穗府规〔2017〕18 号）规定，现将《广州市轨道交通十三号线石牌南站国有土地上房屋征收补偿方案》在广州市天河区信息网站（<http://www.thnet.gov.cn>）和拟征收现场予以公布，公开征求公众意见。

一、公示时间：2020 年 7 月 1 日——2020 年 7 月 31 日止。

二、被征收人（以户为单位）需提交意见的，应持本人身份证证明和房屋权属证明（原件及复印件各一份）在征求意见期限内以书面形式提交至石牌街办事处。

三、现场办公地址：天河区黄埔大道西 461 号四楼。石牌街办事处联系人：陈棋、吴永康。联系电话：18027250179、18826131046。办公时间：周一至周五；上午 8:30—12:00、下午 14:00—17:30。

---



附件：广州市轨道交通十三号线二期石牌南站国有土地上房屋征收补偿方案



广州市天河区国有土地上房屋征收管理办公室  
2020年6月30日

**公开方式：**主动公开

---

广州市天河区国有土地上房屋征收管理办公室 2020年6月30日印发

---



广州市轨道交通十三号线二期石牌南站  
国有土地上房屋征收补偿方案

根据《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（穗府规〔2017〕18号）及相关法律法规，结合项目实际情况，制定本方案。

## 一、项目基本概况

（一）项目名称：广州市轨道交通十三号线二期石牌南站附属工程。

（二）征收范围：广州市轨道交通十三号线二期《建设项目选址意见书》（选字第440000201700510号）石牌南站规划红线范围内的国有土地上房屋，具体为黄埔大道西455、457、459、461号。

（三）地块规划用途：其他交通设施用地。

（四）补偿协议签订期限：自征收决定发布之日起2个月内组织实施。

## 二、补偿安置对象

征收范围内拥有合法产权证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建筑使用人；未经产权登记的建筑使用人。

## 三、征收补偿安置方式

征收范围内国有土地上住宅房屋被征收人可以选择货币补偿或房屋产权调换，国有土地上非住宅房屋实行货币补偿。

### （一）货币补偿

被征收人选择货币补偿的，可以按以下房屋补偿指导价签订房屋征收补偿协议。

1. 住宅房屋补偿标准：60000元/平方米。

2. 非住宅房屋（房屋用途记载为商铺、商业、办公）补偿标准：

（1）黄埔大道西路 457 号、461 号首层非住宅房屋（房屋用途记载为商业、商铺）补偿标准：130000 元/平方米；

（2）黄埔大道西路 459 号二层非住宅房屋（房屋用途记载为商业、商铺）补偿标准：65000 元/平方米；

（3）黄埔大道西路 461 号二层非住宅房屋（房屋用途记载为办公）补偿标准：36000 元/平方米；

上述房屋补偿指导价已充分考虑征收范围内房屋楼层、朝向、装修以及生活便利等因素。

被征收人如不同意按上述房屋补偿指导价签订房屋征收补偿协议，则按房屋评估价签订房屋征收补偿协议，不再执行房屋补偿指导价，具体补偿标准以评估报告为准，评估费用由房屋征收部门支付。

## （二）产权调换

1. 被征收人选择房屋产权调换的，由房屋征收部门提供产权清晰的安置房进行调换，产权调换房源具体详见附件。房屋征收部门与被征收人应当计算被征收房屋的补偿指导价加上征收奖励、搬迁时限奖励与产权调换房屋的市场评估价，结清差价。

2. 被征收房屋套内建筑面积以产权证记载为准，未有记载的以现场测绘确认的为准。原则上产权调换房屋的套内建筑面积不得少于被征收房屋的套内建筑面积。产权调换房屋的套内建筑面积少于被征收房屋套内面积的，减少部分由征

收部门按房屋补偿指导价和征收奖励、搬迁时限奖励给予补偿；产权调换房屋的套内建筑面积大于被征收房屋套内建筑面积的，超出部分按照市场评估价由被征收人承担。

3. 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，超出的部分按建安成本价由被征收人承担。房屋征收部门按产权调换房屋的建安成本价格与被征收人进行结算。

4. 安置房的分配顺序以按时签约并移交房屋先后为依据，先按时签约并移交的被征收人优先选择安置房。

5. 如被征收人在房屋征收部门提供的安置房源中未选中合适的房源，则按照货币补偿方式给予补偿。

6. 被征收人应配合房屋征收部门办理被征收房屋产权注销手续和办理安置房产权登记手续；相关费用由房屋征收部门负责。

### **(三) 未经产权登记建筑的补偿标准**

1. 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。

2. 对无报建、无登记的附属设施（由被征收人、石牌街办事处、广州地铁集团有限公司、区土地开发中心及测量单位共同确认），补偿单价为：

框架结构（含钢结构）：补偿标准为 2200 元/平方米。

混合结构：补偿标准为 2000 元/平方米。

砖木结构：补偿标准为 1800 元/平方米。

简易结构（有墙体）：补偿标准为 900 元/平方米。

简易结构（无墙体）：补偿标准为 600 元/平方米。



自搭阁楼：补偿标准为 300 元/平方米。

#### 四、奖励

##### （一）征收奖励

为改善被征收人的居住条件，按照被征收房屋产权证登记面积，以 5000 元/平方米的标准一次性给予住宅房屋的被征收人征收奖励；以 10000 元/平方米的标准一次性给予非住宅房屋（房屋用途记载为商业、商铺）的被征收人征收奖励；以 3000 元/平方米的标准一次性给予非住宅房屋（房屋用途记载为办公）的被征收人征收奖励。

##### （二）弃产补助

被征收人选择货币补偿方式的，按照被征收房屋产权证登记面积，以 8000 元/平方米的标准一次性给予住宅房屋被征收人弃产补助；以 16000 元/平方米的标准一次性给予非住宅房屋（房屋用途记载为商业、商铺）被征收人弃产补助；以 4800 元/平方米的标准一次性给予非住宅房屋（房屋用途记载为办公）被征收人弃产补助。选择产权调换的不给予弃产补助。

#### 五、停产停业损失补偿

因征收房屋造成被征收人停产、停业损失的，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素给予补偿。

（一）签订房屋征收补偿协议前的效益，原则上以房屋在签订房屋征收补偿协议前 1 年内实际月平均税后利润为准。

（二）不能提供纳税情况等证明或者无法核算税后利润的，按被征收房屋产权证登记面积，非住宅房屋（房屋用途

记载为商业、商铺)按 600 元/平方米/月计算,非住宅房屋(房屋用途记载为办公)按 120 元/平方米/月计算。

选择货币补偿的,停产停业损失补偿按 6 个月给予补偿;选择产权调换的,停产停业损失补偿期限自被征收人实际搬迁之日算起,至产权调换房屋通知交付之日止。

被征收房屋的生产、经营单位或者个人不是被征收人的,被征收人负有清退房屋承租人的责任。被征收人与承租人有合同约定的,依照约定分配停产、停业损失补偿;没有约定的,由被征收人与承租人协商分配。

## 六、临时安置费

### (一) 临时安置费标准:

住宅房屋: 60 元/平方米/月;

非住宅房屋:非住宅房屋(房屋用途记载为商业、商铺) 600 元/平方米/月,非住宅房屋(房屋用途记载为办公) 120 元/平方米/月;

1. 住宅房屋的被征收人选择货币补偿的,按每月 60 元/平方米的标准,按照被征收房屋产权证登记面积一次性支付 3 个月的临时安置费给被征收人。

2. 为鼓励积极搬迁,非住宅房屋(房屋用途记载为商业、商铺)按 600 元/平方米/月的标准,非住宅房屋(房屋用途记载为办公)按 120 元/平方米/月的标准,按照被征收房屋产权证登记面积一次性支付 3 个月的临时安置费给被征收人。

(二) 住宅房屋被征收人选择产权调换,在产权调换房屋交付前,被征收人自行安排住处的,按照被征收房屋产权

证登记面积支付被征收人临时安置费，临时安置费自被征收人实际搬迁之日起至产权调换房屋通知交付之日止。

（三）被征收人使用房屋征收部门提供周转用房的，房屋征收部门不支付临时安置费。房屋征收部门提供的周转用房使用面积应不少于被征收人房屋原套内面积。过渡期限内的水、电等费用由被征收人承担。水、电等费用超过原征收房屋地段单价标准的，超出标准部分由房屋征收部门支付。

（四）支付方式：由被征收人提供银行账号，政府部门按时支付给被征收人。

## 七、搬迁费及其他费用

### （一）房屋搬迁费

住宅房屋搬迁费 3000 元/户，被征收人选择期房产权调换的，搬迁费按 6000 元/户一次性付清。非住宅房屋搬迁费 3000 元/户，也可以选择按评估报告结果补偿；非住宅房屋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）电话安装补偿费：200 元/号；

（三）有线电视安装补偿费：150 元/线；

（四）独立宽带网络安装补偿费：200 元/线；

（五）户外独立水表补偿费：300 元/个；

（六）户外独立电表补偿费：500 元/个；

（七）管道煤气（天然气）补偿费：3500 元/户；

（八）空调移装费：300 元/台；

（九）其它水利设施和厂房（厨房）设备、大型路灯、

游乐设施等特殊设施按评估单价进行补偿；

(十) 上述(一)至(九)项未包含的其他补偿项目以评估结果为准。

(十一) 被征收人在房屋征收补偿协议签订后，自行办理电话、有线电视、水表、电表、管道煤气(天然气)等的报停、账户注销、迁移手续。

(十二) 搬迁时限奖励

被征收人自本房屋征收决定发布之日起2个月内签订房屋征收补偿协议并完成搬迁的，按房屋移交时间及被征收房屋产权证登记面积给予奖励：

1. 被征收人自本房屋征收决定发布之日起1个月内签订房屋征收补偿协议并搬迁移交房屋的，住宅房屋按 13500元/平方米的标准给予奖励；非住宅房屋(房屋用途记载为商业、商铺)按 46800元/平方米的标准给予奖励；非住宅房屋(房屋用途记载为办公)按 8100元/平方米的标准给予奖励。

2. 被征收人自本房屋征收决定发布之日起2个月内签订房屋征收补偿协议并搬迁移交房屋的，住宅房屋按 9000元/平方米的标准给予奖励；非住宅房屋(房屋用途记载为商业、商铺)按 31200元/平方米的标准给予奖励；非住宅房屋(房屋用途记载为办公)按 5400元/平方米的标准给予奖励。

被征收人自本房屋征收决定公布之日起超过2个月后签订房屋征收补偿协议及移交房屋的，不给予奖励。

## 八、房屋评估

（一）政府作出征收决定后 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取一家房地产价格评估机构的，视为协商选择有效，由房屋征收部门与被选定的房地产价格评估机构签订委托评估合同后进行评估。

（二）政府作出征收决定后 30 个工作日内，被征收人协商选定不成评估机构的，由房屋征收部门组织被征收人在广州市住房和城乡建设局官方网站公布的评估机构名录中通过摇珠方式确定。房屋征收部门应当在摇珠前 5 日内在征收范围内公告摇珠时间和地点。公开摇珠时，应当由公证部门现场公证。

（三）房屋征收部门应当将受委托的房地产价格评估机构资质证书、营业执照、注册房地产估价师本人签名的资格证书复印件在征收范围内现场公示。

## 九、其他

（一）征收有产权纠纷的房屋，如纠纷在征收期限内未能解决的，待政府作出征收补偿决定后，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。

（二）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，待政府作出征收补偿决定后，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。

（三）未包含在上述补偿项目内的，按广州市有关文件精神执行。如需作为特殊个案处理的补偿项目，报区政府审

批后实施补偿。

（四）入学资格。凡属本征收范围内的原穗籍产权人，保留其穗籍适龄子女原产权房的对口入学资格或统筹安排入学资格，保留时限为：自征收决定发布之日起3年。招生报名时由家长按原房屋地址或现安置地址网上申请，并在规定时间内向申请学校递交户口簿、居住证明、补偿协议或安置协议进行审核。如在天河区范围内购房，入学条件不受购房时间限制。

（五）征收按照房改政策购买的房屋，被征收人可按照住房制度改革有关政策购买公用分摊面积后再办理征收补偿相关手续，被征收人未购买公用分摊面积的，对被征收人按照原购房面积给予补偿。

（六）征收、征用区属部门管理的单位房屋和地块存在权属争议或补偿要求与政策相抵触的，在征收期限内，由相关职能部门负责协调解决。

（七）征收属单位产权的房屋，房屋补偿归该单位，单位产权房屋有住户的，由该单位负责安置现住户。

（八）本次房屋征收选择货币补偿的被征收人，在一年内再次购房如受购房限制影响的，由房屋征收部门负责与广州市住房和城乡建设局协调解决。

（九）本方案所述住宅房屋的“户”以户口簿计，直管房租户以租簿计；非住宅房屋的“户”以营业执照计，营业场所内部有多个独立经营者的，按每个独立经营者为1户计算。

#### （十）房屋补偿包含内容

被征收人在规定时限内签订房屋征收补偿协议并搬迁移交房屋的，房屋补偿内容主要按以下项目计算：

1. 住宅房屋选择货币补偿的，房屋补偿主要包含以下内容：补偿指导价、征收奖励、弃产补助、搬迁时限奖励、临时安置费、搬迁费用、其他补偿费用。

2. 住宅房屋选择产权调换的，所调换的房屋以征收决定公布的时间为评估基准日按市场价进行评估，补偿的金额按本方案补偿指导价加上奖励（征收奖励和搬迁时限奖励）与评估价结清差价，另加上：临时安置费、搬迁费用、其它补偿费用等。

3. 非住宅房屋实行货币补偿，房屋补偿主要包含以下内容：补偿指导价、征收奖励、弃产补助、搬迁时限奖励、临时安置费、搬迁费用、停产停业损失补偿、其它补偿费用。

（十一）本方案自房屋征收决定发布之日起实施，解释权归广州市天河区国有土地上房屋征收管理办公室。





附件

产权调换安置房源明细表

序号	地址	建筑结构	小区	产权性质	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	白云区同德围西槎路云雅大街31号11号楼1梯603	钢混	白云雅苑	住宅	64.91	
2	白云区同德围西槎路云雅大街33号11号楼2梯101	钢混	白云雅苑	住宅	31.83	
3	白云区同德围西槎路云雅大街33号11号楼2梯402	钢混	白云雅苑	住宅	32.20	
4	白云区同德围西槎路云雅大街33号11号楼2梯502	钢混	白云雅苑	住宅	32.20	
5	白云区同德围西槎路云雅大街33号11号楼2梯702	钢混	白云雅苑	住宅	32.20	
6	白云区同德围西槎路云雅大街33号11号楼2梯802	钢混	白云雅苑	住宅	32.20	
7	白云区同德围西槎路云雅大街33号11号楼2梯902	钢混	白云雅苑	住宅	32.20	
8	白云区同德围西槎路云雅大街35号11号楼3梯101	钢混	白云雅苑	住宅	43.76	
9	白云区同德围西槎路云雅大街35号11号楼3梯701	钢混	白云雅苑	住宅	64.91	
10	白云区同德围西槎路云雅大街35号11号楼3梯801	钢混	白云雅苑	住宅	64.91	
11	白云区同德围西槎路云雅大街37号11号楼4梯104	钢混	白云雅苑	住宅	31.83	
12	白云区同德围西槎路云雅大街37号11号楼4梯503	钢混	白云雅苑	住宅	32.20	
13	白云区同德围西槎路云雅大街37号11号楼4梯603	钢混	白云雅苑	住宅	32.20	
14	白云区同德围西槎路云雅大街39号11号楼6梯101	钢混	白云雅苑	住宅	31.83	
15	白云区同德围西槎路云雅大街43号11号楼7梯101	钢混	白云雅苑	住宅	43.76	
16	白云区同德围西槎路云雅大街45号11号楼8梯104	钢混	白云雅苑	住宅	31.83	
17	白云区机场路百荣街28号701房	钢混	百荣园	住宅	47.02	
18	白云区机场路乐陶街76号501房	钢混	金桥阁	住宅	79.00	
19	白云区广花路侨港街8号401房	钢混	侨爱苑	住宅	89.76	
20	白云区广花路侨港街8号403房	钢混	侨爱苑	住宅	92.56	

