

广州市天河区人民政府

广州市天河区人民政府关于征收广州市 轨道交通十一号线沙河站 国有土地上房屋的决定

穗天府征房〔2019〕2号

因公共利益需要，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《广州市人民政府关于印发广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（穗府规〔2017〕18号）有关规定，广州市天河区人民政府决定征收广州市轨道交通十一号线沙河站建设项目范围内国有土地上房屋，用以建设广州市轨道交通十一号线沙河站附属工程。具体如下：

一、征收范围：广州市轨道交通十一号线沙河站《建设用地规划许可证》（穗规划资源地证〔2019〕17号）红线范围内的国有土地上房屋（详见附件1）。

上述房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

二、征收补偿工作由广州市天河区国有土地上房屋征收管理办公室依法组织实施；并由天河区财政局、天河区住房和城乡建设水务局、天河区人民政府沙河街道办事处作为房屋征收实施单位，

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至2019年5月18日止，持不动产权属证明、身份证或其他有关证明材料原件到征收实施单位办理征收补偿登记。

自本决定公告之日起，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、房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约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，由广州市天河区人民政府依照《广州市人民政府关于印发广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（穗府规〔2017〕18号）规定，按照上述征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

六、其他有关事项。

（一）被征收房屋所有权人对本决定不服的，可以自本决定公告之日起60日内向广州市人民政府依法申请行政复议，也可以自本决定公告之日起6个月内向广州铁路运输法院依法提起行政诉讼。

（二）房屋征收相关资料可以向房屋征收部门或征收实施单位索取。

（三）咨询地点：

1. 广州市天河区沙河街道办事处

地 址：天河区沙河龙岗路 36 号

联系人：罗卓辉

联系电话：38856474

2. 广州市天河区国有土地上房屋征收管理办公室

地址：天河区黄埔大道中 300 号 20 楼

联系人：何守云、赖俊宇

联系电话：85553715、88527472


特此公告。

附件：1. 建设用地规划许可证（穗规划资源地证〔2019〕

17 号

2. 广州市轨道交通十一号线沙河站国有土地上房屋
征收补偿方案

3. 广州市轨道交通十一号线沙河站产权调换房源明
细表



广州市天河区人民政府

2019 年 2 月 3 日

中华人民共和国

建设用地规划许可证

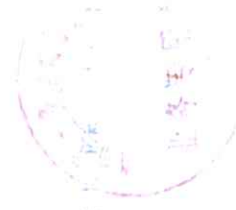
地字第

年字第

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证

发证机关

日 月 明



用地尊有

用地项目

用地位置

用地面积

用地性质

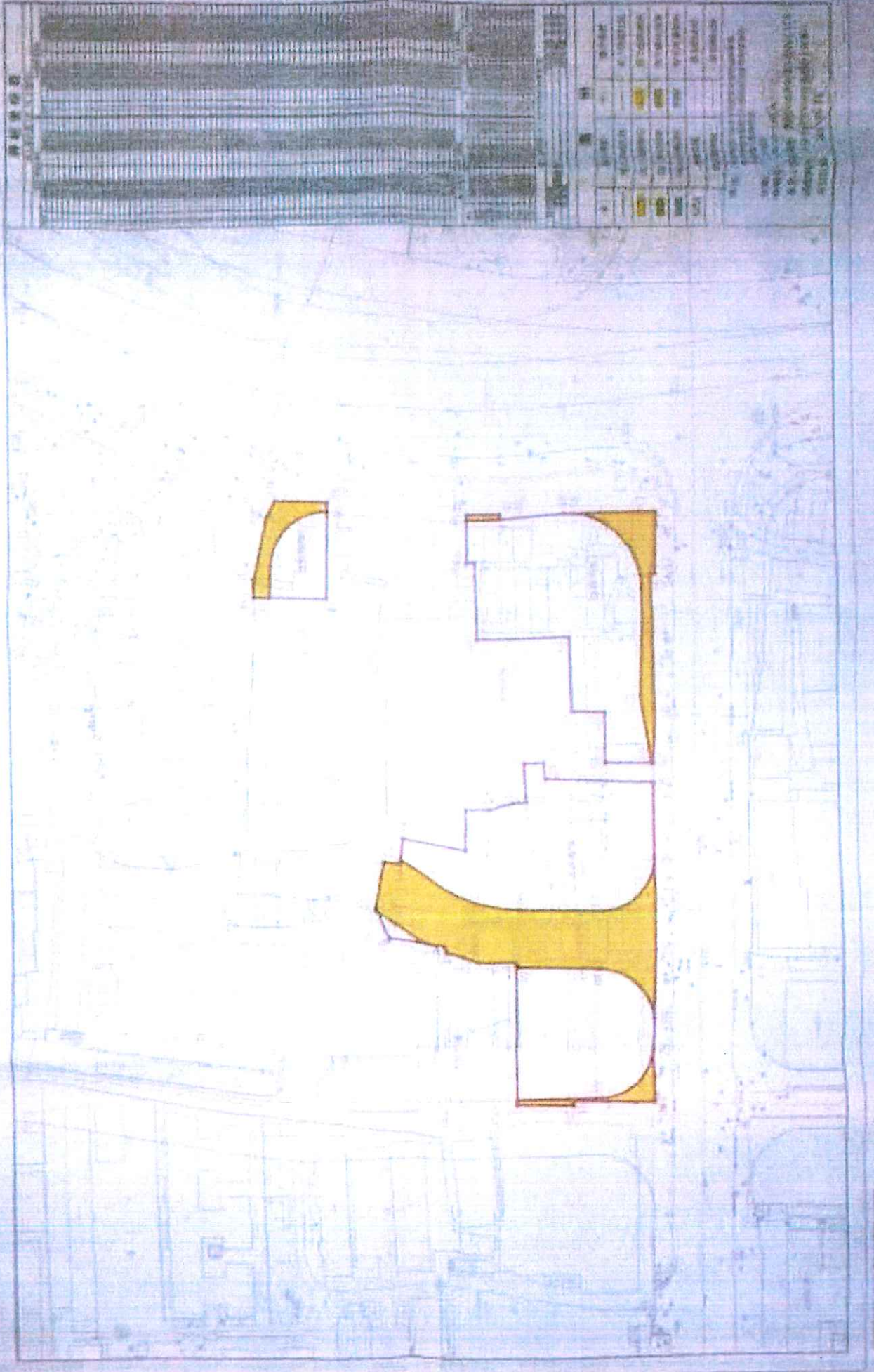
建设单位

发证日期

遵守事项

- 一 本证是符合城乡规划管理部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求
- 二 本证取得后，建设单位应当按照批准文件，占用土地，均属违法行为
- 三 本证取得后，建设单位应当按照批准文件，不得擅自变更
- 四 本证取得后，建设单位应当按照批准文件，不得擅自变更

建设用地规划红线图



附件 2

广州市轨道交通十一号线沙河站 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、项目基本情况

（一）项目名称：广州市轨道交通十一号线沙河站附属工程。

（二）征收范围：广州市轨道交通十一号线沙河站《建设用地规划许可证》（穗规划资源地证〔2019〕17号）红线范围内的国有土地上房屋。

（三）地块规划用途：其它交通设施用地。

（四）补偿协议签订期限：自征收决定发布之日起至2019年5月18日止（期限为105天）。

二、补偿安置对象

征收红线范围内拥有合法产权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；政府公房的承租人。

三、征收补偿安置方式

本站点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：48000 元 / 平方米；

2. 非住宅房屋（现状为商铺，房屋用途记载为商住、商业、商铺。下同）补偿标准：

（1）临先烈东路首层非住宅房屋补偿标准：135000 元 / 平方米；

（2）临先烈东路二层非住宅房屋补偿标准：65000 元 / 平方米；

（3）内巷街非住宅房屋补偿标准 55000 元 / 平方米；

上述房屋补偿指导价已含房屋装修费。

被征收人也可选择按房屋评估价签订房屋征收补偿协议，补偿标准具体以评估报告为准，评估费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，由房屋征收部门在天河区范围内提供产权清晰的安置房进行产权调换。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、搬迁时限奖励之和与所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。除房屋征收部门与被征收人协商一致以外，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。

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设成本价格与被征收人进行结算，成本价以天河区财政评审中心核定的为准。

4. 安置房的分配顺序以按时签约并移交房屋先后为依据，先按时签约并移交房屋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）“住改商”房屋的补偿。

拥有合法产权，但被征收人自行“住改商”的住宅房屋，被征收人选择产权调换的，按住宅用房进行补偿；被征收人选择货币补偿的，按照以下方式给予补偿：

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，房屋征收部门可按照经营性用房房地产市场评估价的 70% 给予补偿。

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，房屋征收部门可按照经营性用房房地产市场评估价的 60% 给予补偿。

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，房屋征收部门可按照经营性用房房地产市场评估价的 50% 给予补偿。

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，房屋征收部门按照住宅房屋给予补偿。

按上述第 1、2、3 项计算的货币补偿总额低于按照《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）有关住宅房屋计算处理的补偿总额（即房屋补偿指导价加上征收奖励、搬迁时限奖励）的，应当按照住宅房屋的补偿总额确定补偿。

（四）政府公房承租人的补偿。

1. 政府公房承租人同意解除租赁关系的，房屋征收部门应

当按照被征收房屋的补偿指导价加上征收奖励、搬迁时限奖励之和的30%给予承租人弃租补偿，不再提供政府公房住宅（含公租房）进行安置。

2. 继续租住政府公房的，政府提供的房屋套内面积不低于原住房的套内建筑面积，房屋租赁标准不变。

（五）未经产权登记建筑的补偿标准。

1. 未超过批准期限的临时建筑，能提供建造依据和发票的，计算剩余使用年限补偿；不能提供建造依据和发票的，委托评估公司按重置成本价结合成新评估其价值进行补偿。

2. 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。

3. 不属于上述 1、2 项情形的未经产权登记的建筑，按以下情况给予货币补偿。

（1）1967 年 1 月 1 日前建设的未经产权登记的建筑，房屋征收部门按照有产权住宅房屋进行货币补偿。

（2）1967 年 1 月 1 日后至 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》实施前建设的未经产权登记的建筑，经查核该地区该时期的测绘地形图并确认的，按有产权住宅房屋补偿价的 60%给予补偿。

4. 对无报建、无登记的附属设施（由被征收人、沙河街道办事处、广州地铁集团有限公司、广州市天河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登记面积，以 5000 元/平方米的标准一次性给予住宅房屋被征收人征收奖励；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被征收人弃产补助。选择产权调换的不给予弃产补助。

（三）搬迁时限奖励。

被征收人自本房屋征收决定公布之日起 105 天内签订房屋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登记面积给予奖励：

1. 被征收人自本房屋征收决定公布之日起 45 天内签订房

屋补偿协议并搬迁移交房屋的，住宅房屋给予 13500 元/平方米的奖励，非住宅房屋给予 48300 元/平方米的奖励。

2. 被征收人自本房屋征收决定公布之日起第 46 天至 75 天内签订房屋补偿协议并搬迁移交房屋的，住宅房屋给予 9000 元/平方米的奖励，非住宅房屋给予 32200 元/平方米的奖励。

3. 被征收人自本房屋征收决定公布之日起第 76 天至 105 天内签订房屋补偿协议并搬迁移交房屋的，住宅房屋给予 4500 元/平方米的奖励，非住宅房屋给予 16100 元/平方米的奖励。

被征收人自本房屋征收决定公布之日起超过 105 天签订房屋补偿协议、移交房屋的，不给予奖励。

五、停产停业损失补偿

对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。

补偿标准为签订房屋补偿协议前的效益，原则上以房屋在签订房屋补偿协议前 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，按被征收房屋产权登记面积 650 元/月/平方米计算。停产停业损失补偿按 6 个月给予补偿。

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）临时安置费补偿标准：

住宅房屋：80 元/平方米/月

非住宅房屋：650 元/平方米/月

1. 住宅房屋的被征收人选择货币补偿，按每月 80 元/平方米的标准，按照被征收房屋产权登记面积一次性支付 3 个月的临时安置费给被征收人。

2. 非住宅房屋用于生产经营的，为鼓励积极搬迁，按每月 650 元/平方米的标准，按照被征收房屋产权登记面积一次性支付 3 个月的临时安置费给被征收人。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。

（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，被征收人或政府公房承租人自行安排住处的，按照被征收房屋产权登记面积支付被征收人或政府公房承租人临时安置费，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）被征收人或政府公房承租人使用房屋征收部门提供周转用房的，房屋租金不高于原租金标准，房屋使用面积不少于被征收人房屋原套内建筑面积。过渡期限内的水、电等费用自负。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) 被征收人在房屋拆迁安置补偿协议签订后, 自行办理电话、有线电视、水表、电表、管道煤气(天然气)等的注销、迁移手续。

八、征收房屋助困措施

(一)被征收人房屋属于低收入家庭且被征收人及其配偶唯一产权房屋面积低于 55 平方米的，选择货币补偿的，按照产权登记面积予以补偿。被征收人选择产权调换方式的，调换房屋在 55 平方米以内部分不结算差价，超出 55 平方米但低于 65 平方米的部分按建筑成本价结算差价，超出 65 平方米的部分按市场价结算差价。

(二)在本征收补偿方案公布后，被征收人不得通过分户析产、交易、赠与等方式享受上述助困措施。

九、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。房屋征收部门应当于摇珠前 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。

十、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规定购买公用分摊面积后再办理征收补偿相关手续。被征收人不购买公用分摊面积的，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，房屋补偿归产权单位，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) 房屋相关内容的认定。

1. 本方案所述的被征收房屋的建筑面积与房屋用途的认定，以房屋登记机构颁发的房屋所有权证标注的面积和用途为准；房屋所有权证未标注的或者标注的与房屋登记簿不一致的，以房屋登记簿标注的面积和用途为准。

2. 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、搬迁时限奖励、弃产补助、临时安置费、搬迁费用、其它补偿费用。

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征收奖励、搬迁时限奖励之和与评估价结清差价，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、搬迁时限奖励、弃产补助、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人民政府国有土地上房屋征收管理办公室。

广州市轨道交通十一号线沙河站产权调换安置房源明细表

序号	房产门牌号	建筑结构	产权性质	查册	备注
				建筑面积 (m ²)	
1	中山大道北富力街3号602房	钢筋混凝土	住宅	85.27	
2	中山大道北富力街13号104房	钢筋混凝土	住宅	46.44	
3	中山大道北富力街13号204房	钢筋混凝土	住宅	46.44	
4	中山大道北富力街13号604房	钢筋混凝土	住宅	46.44	
5	中山大道北富力街17号103房	钢筋混凝土	住宅	37.57	
6	中山大道北富力街17号104房	钢筋混凝土	住宅	46.47	
7	中山大道北富力街17号203房	钢筋混凝土	住宅	37.57	
8	中山大道北富力街17号404房	钢筋混凝土	住宅	46.47	
9	中山大道北富力街19号102房	钢筋混凝土	住宅	93.19	
10	中山大道北富力街19号602房	钢筋混凝土	住宅	102.72	
11	中山大道北富力街21号101房	钢筋混凝土	住宅	38.84	
12	中山大道北富力街21号104房	钢筋混凝土	住宅	51.29	
13	中山大道北富力街21号201房	钢筋混凝土	住宅	38.84	
14	中山大道北富力街21号204房	钢筋混凝土	住宅	51.29	
15	中山大道北富力街21号401房	钢筋混凝土	住宅	41.45	
16	中山大道北富力街21号501房	钢筋混凝土	住宅	41.45	
17	中山大道北富力街21号503房	钢筋混凝土	住宅	79.01	
18	中山大道北富力街21号601房	钢筋混凝土	住宅	41.45	
19	中山大道北富力街25号101房	钢筋混凝土	住宅	42.04	
20	中山大道北富力街27号101房	钢筋混凝土	住宅	58	
21	中山大道北富力街27号102房	钢筋混凝土	住宅	92.67	
22	中山大道北富力街27号202房	钢筋混凝土	住宅	105.59	
23	中山大道北富力街27号302房	钢筋混凝土	住宅	105.59	
24	中山大道北富力街27号402房	钢筋混凝土	住宅	105.59	
25	中山大道北富力街27号602房	钢筋混凝土	住宅	105.59	
26	天河区枫叶路34号101	钢筋混凝土	住宅	52.17	
27	天河区枫叶路34号102	钢筋混凝土	住宅	38.1	
28	天河区枫叶路46号702	钢筋混凝土	住宅	40.75	
29	天河区枫叶路56号104	钢筋混凝土	住宅	43.41	
30	天河区枫叶路58号601	钢筋混凝土	住宅	49.44	
31	天河区枫叶路58号801	钢筋混凝土	住宅	49.44	
32	天河区枫叶路60号504	钢筋混凝土	住宅	43.93	
33	天河区枫叶路62号601	钢筋混凝土	住宅	43.93	
34	天河区枫叶路62号901	钢筋混凝土	住宅	43.93	
35	天河区枫叶路62号902	钢筋混凝土	住宅	40.75	
36	天河区枫叶路62号904	钢筋混凝土	住宅	42.93	

公开方式：主动公开

广州市天河区人民政府办公室

2019年2月3日印发
