

# 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《广州市轨道交通十一号线 华师站国有土地上房屋征收补偿方案 (征求意见稿)》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《广州市轨道交通十一号线华师站国有土地上房屋征收补偿方案(征求意见稿)》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:2018年11月21日—2018年12月20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。

三、现场办公地址:石牌街道东城社区居委会(天河区五山路116号101房)。联系人:杨安华、陈建帆。联系电话:

13538776237、18903078682。办公时间:周一至周五;上午 8:30—12:00、下午 14:00—17:30。

- 附件: 1. 广州市轨道交通十一号线华师站国有土地上房屋征收补偿方案(征求意见稿)
2. 十一号线华师站附属工程建设用地红线图
3. 广州市轨道交通十一号线华师站产权调换安置房源明细表

广州市天河区国有土地上房屋征收管理办公室  
征收管理办公室  
2018年11月21日



# 广州市轨道交通十一号线华师站 国有土地上房屋征收补偿安置方案 (征求意见稿)

## 一、项目基本情况

(一)项目名称:广州市轨道交通十一号线华师站建设项目。

(二)征收范围:广州市地铁集团提供的《十一号线华师站附属工程建设用地红线图》技术红线范围内的国有土地上房屋。

(三)地块规划用途: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  
年 月 日止。

## 二、补偿安置对象

征收红线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、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。

## 四、征收补偿标准

### (一)房屋补偿指导价

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货币补偿协议。



1. 住宅房屋补偿标准：60000 元 / 平方米。
2. 非住宅房屋补偿标准：130000 元 / 平方米。

上述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货币补偿协议，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。

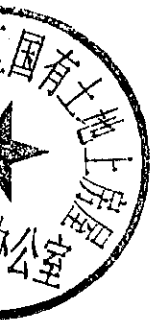
## （二）产权调换

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奖励（征收奖励和搬迁时限奖励）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，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。

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，建安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）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面积，以 5000 元/平方米的标准一次性给予房屋被征收人征收奖励。

### （四）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面积，以 5000 元/平方米的标准一次性给予房屋被征收人弃产补助。选择产权调换的不给予弃产补助。

### （五）搬迁时限奖励

被征收人自本房屋征收决定公布起 3 个月内签订房屋补偿协议并完成搬迁的，按以下规定给予奖励：

1. 被征收人自本房屋征收决定公布之日起 1 个月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，非住宅房屋按补偿基数的 15%奖励。

2. 被征收人自本房屋征收决定公布之日起 2 个月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，非住宅房屋按补偿基数的 10%奖励。

3. 被征收人自本房屋征收决定公布之日起 3 个月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，非住宅房屋按补偿基数的 5%奖励。

被征收人自本房屋征收决定公布之日起超过 3 个月后签订房屋补偿协议、移交房屋的，不给予奖励。

非住宅房屋补偿基数为对应房屋补偿指导价加上征收奖励、弃产补助之和。

#### （六）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。

1. 签订房屋补偿协议前的效益，原则上以房屋在签订房屋征收决定前 1 年内实际月平均税后利润为准。

2. 不能提供纳税情况等证明或者无法核算税后利润的，按上年度本地区同行业平均税后利润额或者同类房屋市场租金来计算（600 元/平方米/月）。

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。

#### （七）临时安置费

临时安置费补偿标准：

住宅房屋：60 元/平方米/月

非住宅房屋：600 元/平方米/月

1. 住宅房屋的被征收人选择货币补偿，按每月 60 元/



平方米的标准，按照被征收房屋产权证建筑面积一次性支付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600元/平方米的标准，按照被征收房屋产权证建筑面积一次性支付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。

3. 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建筑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。

4. 被征收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。

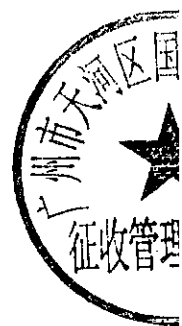
支付方式：由被征收人提供银行账号，政府部门按时支付给被征收人。

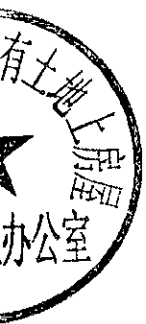
#### （八）搬迁费及其他费用

1. 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/户一次付清；非住宅房屋及特殊设备搬迁费以评估结果为准。

2. 电话安装补偿费：200元/号；

3. 有线电视安装补偿费：150元/线；





4. 独立宽带网络安装补偿费：200 元/线；
5. 户外独立水表补偿费：300 元/个；
6. 户外独立电表补偿费：500 元/个；
7. 管道煤气（天然气）补偿费：3500 元/户；
8. 空调移装费：300 元/台；

9. 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；

10. 上述（一）至（九）项未包含的其他补偿项目以评估结果为准。

11. 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。

## 五、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委员会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。

## 六、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，由征收人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，由征收人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，保留时间为3年。招生报名时，家长可按原房屋地址或现安置地址进行网上申请，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共用分摊面积后再办理征收补偿相关手续。被征收人不购买共用分摊面积的，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改造相关征收人，在一年内再次购房如受购房限制影响的，由征收办房屋征收部门负责与广州市住房和城乡建设委员会协调解决。

(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。

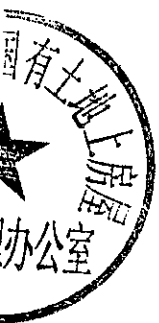
#### (十)房屋补偿包含内容

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时间的为评估时间点按市场价进行评估，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。

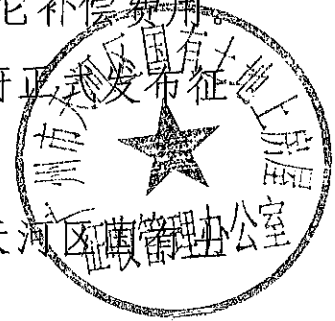
3.非住宅房屋实行货币补偿，房屋补偿主要包含以下内

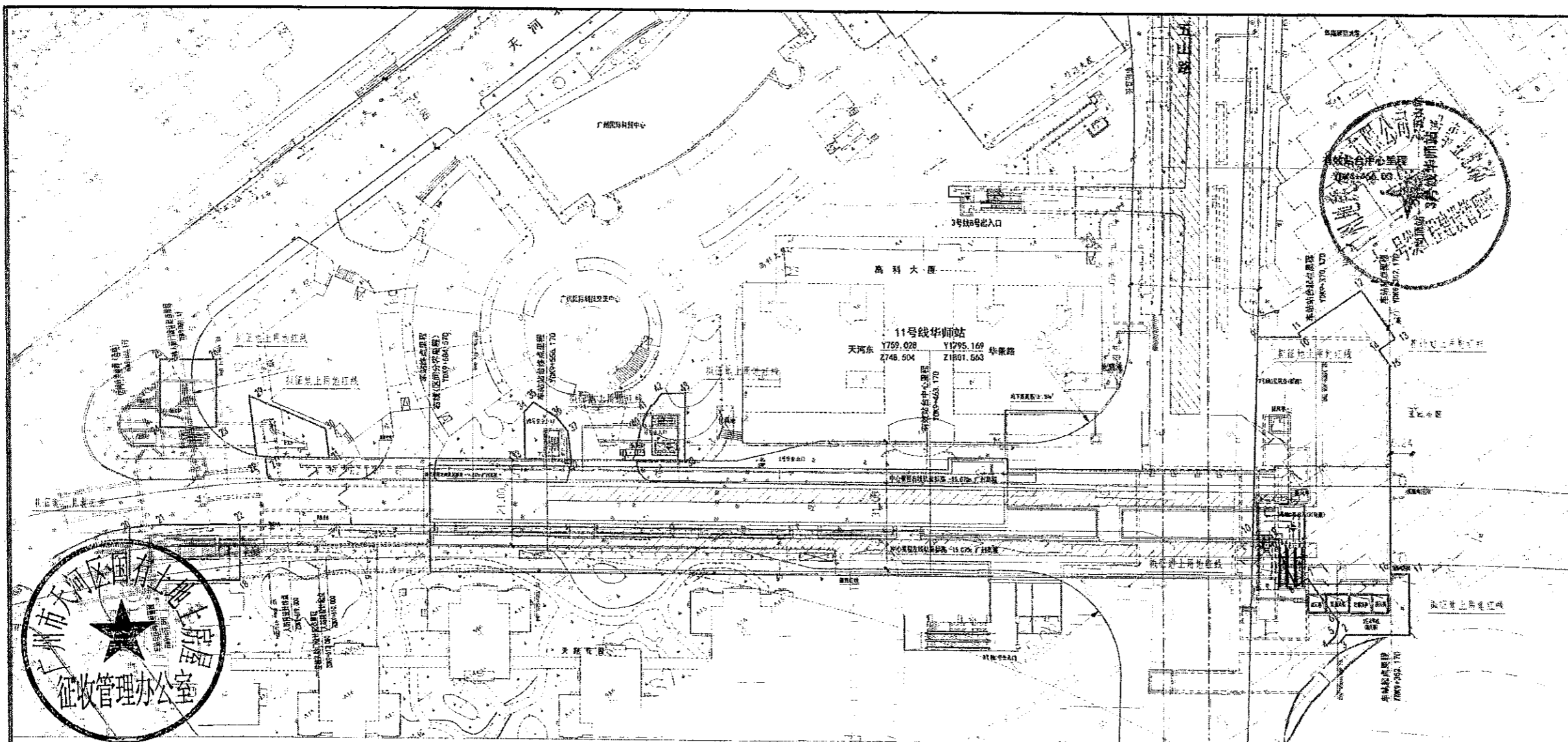


容：补偿指导价、征收奖励、搬迁时限奖励、弃产补助、临时安置费、搬迁费用、停产停业损失补偿、其它补偿费用。

(十一)本方案实施时间以天河区人民政府正式发布征收决定之日起实施。

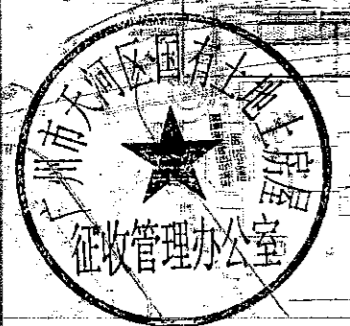
(十二)本征收补偿方案解释权归广州市天河区征收管理办公室地上房屋征收管理办公室。





表二 坐标表

点号	点名	X坐标	Y坐标
1	...	...	...
2	...	...	...
3	...	...	...
4	...	...	...
5	...	...	...
6	...	...	...
7	...	...	...
8	...	...	...
9	...	...	...
10	...	...	...
11	...	...	...
12	...	...	...
13	...	...	...
14	...	...	...
15	...	...	...
16	...	...	...
17	...	...	...
18	...	...	...
19	...	...	...
20	...	...	...
21	...	...	...
22	...	...	...
23	...	...	...
24	...	...	...
25	...	...	...
26	...	...	...
27	...	...	...
28	...	...	...
29	...	...	...
30	...	...	...
31	...	...	...
32	...	...	...
33	...	...	...
34	...	...	...
35	...	...	...
36	...	...	...
37	...	...	...
38	...	...	...
39	...	...	...
40	...	...	...
41	...	...	...
42	...	...	...
43	...	...	...
44	...	...	...
45	...	...	...
46	...	...	...
47	...	...	...
48	...	...	...
49	...	...	...
50	...	...	...



华师站附属工程建设用地红线图 1:500

中铁第一勘察设计院集团有限公司

广州市轨道交通十一号线工程

设计	李路洪	设计负责人	李路洪
校核	李路洪	校核负责人	李路洪
审核	李路洪	审核负责人	李路洪
编制	李路洪	编制负责人	李路洪

1. 本图是根据广州市国土资源征收管理办公室提供的资料编制的，其准确性由提供资料的单位负责。  
 2. 本图仅供参考，不作为法律依据。如有变更，请及时通知。

序号	房产门牌号	建筑结构	产权性质	查册	备注
				建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
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	

