

广州市从化区国土资源和规划局

从化区国土资源和规划局关于从化大道(一期) 项目集体土地上房屋征收补偿安置方案 征求意见稿

根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院第 256 号令)、《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院第 590 号令)、《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〔2014〕38 号)、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市农民集体所有土地征收补偿试行办法的通知》(穗府办规〔2017〕10 号)和《从化市人民政府关于加强我市土地征收和管护工作的意见》(从府〔2014〕28 号)等规定,我区有关部门已对《从化大道(一期)项目集体土地上房屋征收补偿安置方案》(征求意见稿)进行了论证,现将该方案公告,征求公众意见。

征求意见时间: 2018 年 2 月 1 日至 2018 年 2 月 7 日。

被征收人若认为征收补偿方案不符合有关规定的,请在征求意见期限内,以书面形式向从化区国土资源和规划局提出,并附本人身份证证明文件和房屋权属证明。

联系地址：从化区街口街河滨南路 63 号广州市从化区国土资源和规划局

联系人：黄科长

联系电话：37903137

邮 箱：zdk37903137@126.com

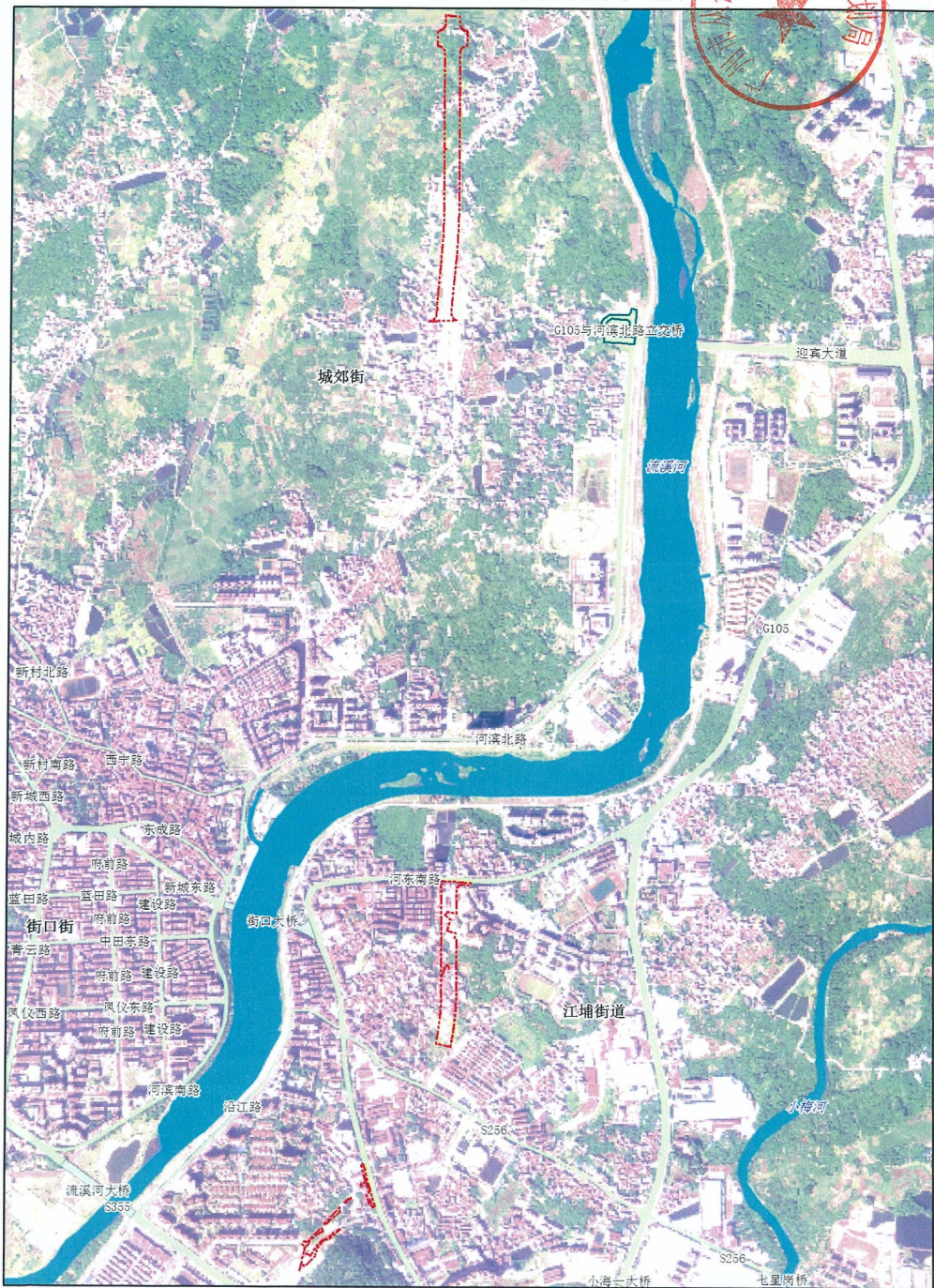
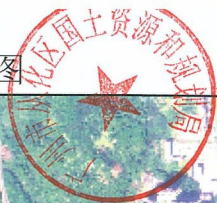
- 附件：1. 从化大道（一期）项目影像图
2. 《从化大道（一期）项目集体土地上房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）》

广州市从化区国土资源和规划局

2018 年 2 月 1 日



从化大道（一期）征收范围示意图



从化大道（一期）项目集体土地上房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为建设从化大道（一期），完善城市功能，从化区人民政府依法对城郊街东风村、江埔街联星社区、江埔村、禾仓村地段规划红线范围（见附图）内的集体土地、集体土地上建（构）筑物及附属设施进行征收。广州市人民政府已于2017年8月30日发布了《广州市人民政府征收土地公告》（穗府〔2017〕143号、144号）。现根据相关法律法规政策规定，按照“公开、公平、公正”原则，结合我区实际，制定本方案。

第二条 征收范围及征收安置机构

（一）集体土地上房屋征收范围：

从化大道（一期）项目规划红线范围内的集体土地上房屋、建（构）筑物、附属设施等，其中，城郊街范围：南至地铁十四号线街口站，北至环城北路（规划）；江埔街范围：南至S355线，北至河东北路。

（二）征收主体：从化区人民政府。

（三）征收部门：广州市从化区国土资源和规划局。

（四）征收实施单位：从化区江埔街道办事处、从化区城郊街道办事处。

（五）区“三纵三横”重要市政设施工程建设指挥部、从化区住房和城乡建设局、从化区土地储备开发中心及相关单位对从化大

道（一期）项目实施集体土地上房屋征收补偿安置工作予以协助。

第三条 相关法律法规政策依据

- （一）《中华人民共和国物权法》。
- （二）《中华人民共和国土地管理法》。
- （三）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第256号令）。
- （四）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）。
- （五）《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）。
- （六）《广州市城乡规划技术规定》（广州市人民政府令第133号）。
- （七）《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）。
- （八）《广州市人民政府办公厅关于印发广州市农民集体所有土地征收补偿试行办法的通知》（穗府办规〔2017〕10号）。
- （九）《从化市人民政府关于加强土地征收和管护工作的意见》（从府〔2014〕28号）
- （十）其他相关法律法规政策规定。

第二章 集体土地上房屋征收的补偿和安置

第四条 分户安置资格确定条件

在从化大道（一期）项目征收红线范围内，属被征地农村集体经济组织成员、有常住户口且属长期、固定住宅的实际居住人

员（需结合公安部门户籍登记信息进行审核），根据以下条件，确定以户为单位的安置资格：

（一）在公安部门户籍登记人口时间限定在从化大道（一期）项目发布《广州市人民政府征收土地公告》（穗府〔2017〕143号、144号）之日（下称征地公告发布日）为符合规定的截止日期。在征地公告发布日（含当日）发布后办理的分户、并户、迁入户和迁入人口不作为安置依据。

（二）已婚夫妇与未婚子女为一个安置资格户，一家有两个以上子女都未达法定结婚年龄的，计算为一个安置资格户。

（三）被征收人有一个儿子，已婚夫妇必须与儿子作为一个安置资格户；被征收人有两个或以上儿子，父母须与一个儿子作为一个安置资格户，其余在征地公告发布日（含当日）前已达法定结婚年龄的儿子可增加一个安置资格户；被征收人与孙同户（儿子已去世），须与一个孙子为一户，其余在征地公告发布日（含当日）前已达法定结婚年龄的孙子可增加一个安置资格户。

（四）已离异或再婚的，计算为一个安置资格户。

（五）一家有一子一女的，计算为一个安置资格户。

（六）纯女户家庭，计算为一个安置资格户。

（七）登记在册为独立户口的独居老人（不含孤寡），需并入其一个儿子为一个安置资格户，出嫁女或入赘到征收范围外房屋但不迁出户口，非被征地农村集体经济组织成员因投亲靠友、子女读书、购买户口等的外来迁入人员（寄居户、空挂户），不

作为一个安置资格户。

（八）按照上述办法未能确定是否符合安置资格户的，由当地村、社研究统一意见报征收实施单位审定后，报区政府确定。

第五条 被征收房屋权属、性质的认定

（一）本项目征收范围内的集体土地上房屋应当以合法有效的集体土地所有权证、集体土地使用权证、宅基地使用权证、房地产权证、建房批准文件以及人民法院、仲裁委员会的生效法律文书作为安置依据。

（二）集体土地上房屋的用途和建筑面积，以集体土地使用权证、宅基地使用权证、房地产权证或者建房批准文件的记载为准。不动产登记部门负责开展集体土地上房屋合法产权认定工作，并对认定结果的真实性负责。

（三）在发布《广州市人民政府征收土地公告》（穗府〔2017〕143号、144号）后，征收实施单位会同公证机关，对征收范围内各类集体土地上房屋的权属、区位、用途、建筑面积、装饰装修、附属设施、户籍等情况进行调查，办理证据保全和征求被征收房屋所有权人的补偿安置意愿。调查工作结束后3日内，征收实施单位应当将安置资格调查结果在征收范围内张贴公示，公示期限不少于7日。被征收房屋所有权人对调查结果有异议的，征收部门应当在2日内组织进行核实，并将结果告知异议人。

第六条 补偿安置原则

（一）在征收范围内有合法产权或经认定和处理的被征收房屋，给予补偿。被征收房屋面积由征收实施单位调查确认（以具

备资质测绘机构测量为准)并公示无异议后,再由征收部门核定。

(二)集体土地上房屋和房屋以外的一般地上附着物补偿分别按《集体土地上房屋重置补偿标准》(附件1)和《一般地上附着物(除房屋)补偿标准》(附件2)执行。

(三)符合安置条件(指符合本方案第四条规定的分户安置资格和农村村民一户只能拥有一处宅基地的法律规定等相关条件)的集体土地上房屋,需按以下程序实施安置:征收实施单位指导被征地村社选出由村社干部、村民代表及监督小组等成立的村民安置监督小组,共同对被征收房屋及附着物的权属性质、产权信息和被征收房屋所有权人现居住情况等进行全面调查,对被征收房屋所有权人的安置资格及标准进行初审,确定初步符合安置资格人员名单,提交征收部门审核,经公示无异议后,由征收实施单位与符合安置资格人员签订补偿安置协议。

(四)在从化大道(一期)项目征收红线范围内,被征收房屋所有权人有多处宅基地的,可对其住宅及房屋面积合并计算,征收红线范围外的宅基地及房屋,不作合并计算;被征收房屋所有权人若已按本方案享受集体土地上房屋征收安置的,必须拆除旧房、退出旧宅基地,在以后其他项目不再享受安置。

第七条 对下列情形的房屋不予补偿安置

(一)法律、法规等规定的违法建设房屋(符合本方案第九条有关条件并认定的除外);

(二)超过批准使用期限的临时建设房屋;

(三)不符合农村村民一户只能拥有一处宅基地的法律规定,新房建成后应当拆除的旧房;

（四）征地（预）公告发布后的抢建部分。

第八条 安置方式

对有合法产权的被征地农民的住宅房屋，且认定为符合安置条件的，提供产权调换（拆迁安置房，下同）和货币补偿两种补偿安置方式。城郊街产权调换地点拟位于城郊街李仔园安置区，江埔街产权调换地点拟位于从化大桥南段西侧地块（即农业局以北地块）。

安置区建设由区住房和建设局会属地街道办负责统一规划、统一设计、统一建设，结合具体实际情况制定拆迁安置实施方案（另行印发），明确安置楼型、公建配套、安置区管理等事项，其方案需征求财政、国土规划等相关部门意见，报区政府审核同意后，按规定组织实施。

（一）产权调换

1、按照每栋或按本方案第四条确定分户安置资格的村民住房280平方米确定套内建筑面积进行产权调换。在签约限期内签订补偿协议并搬迁的，在安置面积280平方米以内（含280平方米），可选择“拆一补一”形式予以产权调换。逾期未签订补偿协议并搬迁的，被征收房屋所有权人应当与征收部门结清货币补偿金额与产权调换的房屋建安成本的差价。

2、被征收房屋所有权人可选择一套或多套安置房，选择产权调换一套或多套安置房后尚有剩余面积的（达到安置房相近户型面积的50%或以上），允许其再选择购买一套与剩余面积相近户型面积的安置房，超出剩余面积部分由被征收房屋所有权人按安置房的建安成本价购买。剩余面积达不到安置房相近户型面积的50%

或被征收房屋所有权人不选择多购买面积的，剩余面积按被征收房屋重置价（附件2）予以货币补偿。

房屋重置价是指在征收时点的经济市场环境下，重新建设与被征收房屋类型、结构等方面基本一致新房屋的全部费用，包含建安成本、前期以及其他费用，不包含购买房屋所占土地的成本。

3、被征收房屋合法产权套内建筑面积不足280平方米的，可根据被征收房屋所有权人意愿按280平方米予以安置，不足部分由被征收房屋所有权人按安置房的建安成本价购买。

建安成本是指房屋建筑成本和房屋设施设备安装成本之和，以广州市建设行政主管部门发布的文件为准。

4、被征收房屋合法产权套内建筑面积超过280平方米的，超出部分建筑面积不予产权调换，按照被征收房屋重置价给予货币补偿。

5、被征收房屋所有权人在安置房发生出售、交换、赠与（不含继承）时，需按规定补缴土地出让金。被征收房屋所占土地不再核定留用地指标。

（二）货币补偿

1、被征收房屋所有权人不选择产权调换的，按照被征收房屋重置价加被征收房屋所占土地区位补偿价给予货币补偿。被征收房屋所占土地不再核定留用地指标。货币补偿金额的计算公式为：被征收房屋重置单价×征收部门核定的房屋套内建筑面积+被征收房屋所占土地区位补偿单价（按被征地所在区域用地基准地价最高级别价2440元/平方米的50%计算）×征收部门核定的土地补偿面积。

2、在签约限期内签订补偿协议选择货币补偿并搬迁的，可按照征收部门核定的房屋套内建筑面积（最高不超过280平方米）给予购房补助6000元/平方米。

第九条 未完善手续建筑的补偿

（一）对2007年6月30日之前建设的历史建筑，若已完善历史用地手续且符合《广州市农村村民住宅建设用地管理规定》（市政府令〔2001〕第5号），经村集体批准使用宅基地的，对现状房屋不超过280平方米套内建筑面积按“拆一补一”产权调换，超出部分建筑面积不予产权调换，按被征收房屋重置价给予货币补偿；不选择产权调换的，按照被征收房屋重置价加被征收房屋所占土地区位补偿价给予货币补偿。属于未经村集体批准，私自占地建设的不予产权调换，按建安成本价给予货币补偿。

历史建筑补偿认定需符合以下条件：

- 1、符合完善历史用地手续条件；
- 2、农村村民一户只能拥有一处住宅建设用地；
- 3、不存在出卖、出租、赠与住宅或将住宅用于其他用途后，再申请住宅建设用地行为；
- 4、被征收房屋所有权人向所属村民委员会提出用地申请，经村民会议或者农村集体经济组织全体成员会议讨论同意。

对2007年6月30日之后建设的违法建筑，不予补偿。

（二）遇特殊情况，如漏登记发证、属于拆迁安置重建房等情形，由征收实施单位上报区“三纵三横”重要市政设施工程建设指挥部审核。

第十条 村集体物业和村民非住宅房屋补偿

征收有合法产权的农村集体经济组织物业，可以进行产权调换，也可按本方案第八条第（二）款第1项进行货币补偿。

对征收农村集体经济组织物业造成所有人等停产停业损失的，参照《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）有关补偿标准予以补偿。

征收有合法产权的被征地农民非住宅房屋原则上不作产权调换，可参照本方案第八条第（二）款第1项实行货币补偿。

第十一条 非村民住宅的处理

对非被征地农村集体经济组织成员建造或购买房屋的补偿，按本方案第五条第（一）款的规定确定补偿对象，由补偿对象与房屋建造或者购买人自行协商解决，协商不成的，可依法提起民事诉讼。

第十二条 评估、复核与鉴定

本方案涉及选取评估公司，先通过被征地农村集体经济组织内部协商或多数决定，在广州市房地产评估机构名录中选取。逾期不选定的，由征收部门通过公开方式选定。对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以在5日内向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可在5日内向广州市房地产评估专业人员协会申请专家鉴定。

第三章 房屋征收的补助和奖励措施

第十三条 搬迁补助费、临时安置补助费

（一）对安置资格户给予5000元/户搬迁补助费（包含电话、

有线电视、水表、电表、家电家私等搬迁涉及的一切搬迁费用)。

(二) 对安置资格户按照2000元/月给予临时安置补助费。

选择货币补偿安置的, 按照标准一次性给予24个月的过渡性临时安置补助费。

选择产权调换房屋安置的, 自签订补偿安置协议之日起至按时搬入安置房止, 按标准发放临时安置补助费, 首次一次性给予12个月, 此后每6个月发放一次。被征收房屋所有权人在接到安置房入住通知后, 停止发放临时安置补助费。

第十四条 促迁奖励措施

为鼓励被征收房屋所有权人配合集体土地上房屋征收, 在《从化大道(一期)项目集体土地上房屋征收补偿安置方案》发布之日起90日内(即签约期限)签订补偿协议并按协议约定期限搬迁的被征收房屋所有权人, 按征收部门核定的房屋套内建筑面积(最高不超过280平方米)奖励1000元/平方米。

第四章 其他

第十五条 集体土地上房屋依法被征收后, 集体土地使用权同时收回, 所涉及的房屋及附属设施归征收部门所有。

第十六条 逾期不签订补偿协议(包括被征收房屋所有权人不明确的)及不搬迁的, 由征收部门依法责令交出土地, 拒不交出土地的, 依法申请人民法院强制执行。

第十七条 被征收房屋所有权人必须如实申报有关信息, 如实登记, 任何人不得弄虚作假, 否则一经查清, 如实追回所造成的损失, 情节严重者移送司法机关追究刑事责任。

第十八条 社会养老保险安置按广州市有关规定办理。

第十九条 被征收房屋所有权人应服从城市建设的需要，主动配合征收工作，不得以任何借口妨碍和阻挠征收工作。对辱骂、殴打工作人员，阻碍工作人员执行公务的，将视情节轻重，分别给予教育、治安拘留、移送司法机关追究法律责任等处罚。

第二十条 征收实施单位必须严格按照有关规定，建立房屋征收安置信息台账，对已签订补偿安置协议的，实行“成熟一宗公示一宗”，对被征收房屋的户主信息、补偿面积、安置面积以及金额等信息在征收范围内进行公示，并同步报备征收部门，确保本次征收安置工作依法公开透明进行。对经查核存在未按规定实施补偿安置等情形的，追究相关责任人员责任。

第二十一条 本项目有关工作人员在实施集体土地上房屋征收安置工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究法律责任。

第二十二条 本方案规定如与有关法律法规相抵触的，以相关法律法规为准。

第二十三条 本方案在实施过程中遇到未有规定的内容时，可根据有关法律法规制定补充实施办法报区政府审定后实施。

附件：1.集体土地上房屋重置补偿标准

2.一般地上附着物（除房屋）补偿标准

附件 1

集体土地上房屋重置补偿标准

项目	等级	装 修 标 准	单价 (元/平方米)
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顶天花, 楼地面铺石材或木地板, 铝合金门窗, 镶板或夹板门。	2115
	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。	1725
	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。	1660
	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。	1605
	五等	外墙煨灰, 楼地面用水磨石, 水泥框夹板门窗。	1510
	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。	1220
	七等	内、外墙残缺, 楼地面未抹水泥砂浆, 门窗未安装。	800
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顶天花, 楼地面铺石材或木地板, 铝合金门窗, 镶板或夹板门。	2045
	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。	1650
	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。	1585
	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。	1535
	五等	外墙煨灰, 楼地面用水磨石, 水泥框夹板门窗。	1440
	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。	1010
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。	1020
	二等	外部未装修处理, 室内有专用设备的普通砖木结构房屋。	920
	三等	结构简单, 材料较差, 有室内水电设施; 条形基础。	765
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。	600
	二等	结构简单, 茅寮屋, 室内简单水泥地面, 有室内水电设施。	400

备注：

①楼房结构从高等级到低等级向下套算，在等级分类标准的小项中有大部分小项以上整体达到标准即可认定为该等级。

②上述标准为房（檐、层）高 2.5-4 米范围（含）。房（檐、层）高超过 4 米的，每增加 1 米另行按标准补偿 10%，房（檐、层）高低于 2.5 米的，以实际房（檐、层）高 $\div 2.5$ 米 $\times$ 原标准，折算补偿。

③房屋的全封闭外阳台、有顶盖外楼梯按其房屋补偿标准计算，房屋的未封闭外阳台、无顶盖外楼梯按其房屋补偿标准的 50% 计算。

④泥砖与红砖混建的以砖木结构三等套算。

附件 2

一般地上附着物（除房屋）补偿标准

名称	类别	单位	单价（元）	备注
自搭阁楼		平方米	150	住人插层，下净高 2.0 米， 上净高 1.5 米以上
			300	
围墙	简易围墙	平方米	180	有砖有柱有基础的围墙
	实体围墙	平方米	280	
	花岗岩钢枝	平方米	450	
独立的农用粪池		平方米	180	
独立村民房屋化粪池		平方米	250	
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	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	
	灰砂结构	穴	3000	
	砖砌结构	穴	5000	
水池	砖砌水池	立方米	120	
	砼水池	立方米	180	
	不锈钢水池	立方米	500	
花基、花槽、花池		平方米	100	
门柱、钢大门		个	6000	宽 4 米以上按评估补偿
门楼、钢大门		个	12000	
户外水泥	厚度 15 厘米以下	平方米	120	

名称	类别	单位	单价（元）	备注
地面	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	
有线电视迁移		线	150	
宽带网络迁移		线	200	
户外独立水表		个	300	
户外独立电表		个	500	
管道煤气		户	3500	
电动闸、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		

备注：

①围墙双面批荡按标准增加补偿 10%，洗石米增加 20%，贴瓷片增加 30%；单面折半计算；

②泵井必须带泵头且能正常使用，不能正常使用的水池、水井、泵井按标准的 50% 补偿。

③凡被征地单位和个人在拟征土地上不按生产生活的实际需要，恶意建造水池、水井、泵井和山坟等构筑物的，征地时一律不予补偿，并按违法用地追究责任。

④对征地范围内的山坟，各坟主应积极配合做好迁坟工作，对自行迁坟的坟主按本规定的标准给予补偿。对在限期内未能自行迁坟的，视作无主坟处理。