

从更新〔2017〕13号

广州市从化区城市更新局关于《广州市从化区北星路项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》公开征求意见的公告

因北星路项目建设需要，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，区人民政府拟对北星路项目地段的国有土地上房屋进行征收。经区政府同意，现将《广州市从化区北星路项目国有土地上房屋征收补偿方

案（征求意见稿）》予以公布，公开征求公众意见。征求意见期限自 2017 年 8 月 22 日至 2017 年 9 月 21 日止。被征收人（以户为单位）可持本人身份证和房屋权属证明（原件及复印件一份）在征求意见期限内，到下述办公地址以书面形式提出意见。

特此公告。

- 附件：1. 广州市从化区北星路项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）
2. 广州市从化区北星路项目征收范围图

广州市从化区城市更新局

2017 年 8 月 21 日

办公地址：从化区城郊街新村北路 55 号

联系人：欧阳韵

联系电话：87910223

附件 1

广州市从化区北星路项目地块国有土地 上房屋征收补偿方案

(征求意见稿)

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，从化区人民政府决定征收北星路项目地段的国有土地上房屋，用以建设北星路项目。

一、项目概况

(一) 征收地块（地段）的范围：

北星路项目用地范围内（征收范围以穗国土规划选〔2017〕15 号确定的建设用地规划红线图为准，详见附件）。

(二) 地块规划用途：（以建设用地规划许可证为准，目前区住建局正在办理之中）。

(三) 补偿协议签订期限：本项目房屋征收决定公告发布之日起六个月内。

(四) 征收补偿主体为从化区人民政府，由从化区城市更新局作为房屋征收部门依法组织实施，并由城郊街道办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；政府公房（住宅）的承租人。

三、征收补偿安置方式

（一）有合法房地产权利证书的房屋，可选择货币补偿或产权调换两种补偿安置方式；其他房屋采取货币补偿方式。

（二）被征收人选择房屋产权调换的，由城郊街道办与被征收人计算被征收房屋价值的补偿金额加上征收奖励、搬迁时限奖励与产权调换房屋价值的差价，并在交付产权调换房屋时结清差价。

（三）政府公房承租人的弃租补偿

符合政府公房住宅租赁条件的承租人同意解除租赁关系的，城郊街道办应当按照被征收房屋价值的补偿金额加征收奖励、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（含公共租赁住房）进行安置。

四、被征收房屋补偿标准

（一）一般被征收房屋补偿标准：

依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）的规定，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被征收房屋的价值。补偿标准不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

（二）“住改商”房屋补偿标准

按照《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（穗府〔2014〕38 号）的规定执行。

（三）未经产权登记的建筑的补偿标准

1、对未经产权登记的建筑，属于未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿。

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、不属于第 1、2 点情形的未经产权登记的建筑，存在以下情况的，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，可按照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，可按照不超过房屋征收决定公告之日被征收房屋住宅房地产市场评估价的 60%给予货币补偿。

（四）被征收房屋的价值，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。被征收人或者城郊街道办对评估确定的被征收房屋价值有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向原房地产价格评估机构申请复核评估。申请复核评估的，应当向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。被征收人或者城郊街道办对原房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向被征收房屋所在地评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议的，按照《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第三十八条的规定处理。

五、搬迁费、临时安置费补偿标准

（一）搬迁费：

按照实际征收户数，给予 5000 元/户的搬迁费用(包含电话、空调、有线电视、水表、电表、管道煤气、家私家电等搬迁涉及的一切搬迁费用)。

（二）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，根据广州市住房和城乡建设委员会最近一次公布的被征收房屋所处区位同类型住宅租金参考价格，按照被征收房屋建筑面积，向被征收人或政府公房承租人一次性支付 3 个月的临时安置补助费。按照上述方式计算的临时安置补助费低于 2000 元/月/户的，按照 2000 元/月/户支付。

2. 产权调换方式

被征收人选择房屋产权调换的，自被征收人实际搬迁之日起至产权调换房屋交付之日前（以接到安置房入住通知为准），被征收人或政府公房承租人自行安排住处的，根据广州市住房和城乡建设委员会最近一次公布的被征收房屋所处区位同类型住宅租金参考价格，按照被征收房屋建筑面积，向被征收人或政府公房承租人支付临时安置补助费。按照上述方式计算的临时安置补助费低于 2000 元/月/户的，按照 2000 元/月/户支付。

六、停产停业损失补偿标准：

按照《广东省住房和城乡建设厅关于实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉有关具体问题的通知》（粤建房〔2013〕26 号）的规定执行，具体需由有资质的评估公司进行评估确定，选择货

币补偿的，补偿期限按 6 个月计算；选择产权调换的，补偿期限为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。

七、奖励费用标准

（一）征收奖励

1、被征收人在本项目房屋征收决定公告发布之日起 3 个月内签订征收补偿协议并搬迁的，给予征收奖励 6000 元/平方米。

2、被征收人在本项目房屋征收决定公告发布之日起 3 个月后至 6 个月内签订征收补偿协议并搬迁的，给予征收奖励 4800 元/平方米。

3、被征收人在本项目房屋征收决定公告发布之日起 6 个月后至签订征收补偿协议并搬迁的，不给予征收奖励。

征收奖励仅限于住宅和商铺房屋，住宅房屋价值的补偿金额加上征收奖励不得高于被征收房屋所处区位的新建普通商品住宅的市场价格。本方案参照被征收房屋所处区位的新建普通商品住宅的市场均价，参考从化大桥项目和从化大道（一期）项目的补偿标准，本项目征收范围内住宅房屋的补偿金额加上征收奖励不得高于 12500 元/平方米。

（二）搬迁时限奖励

被征收人在本项目房屋征收决定公告发布之日起 3 个月内签订征收补偿协议并搬迁的，选择货币补偿的，按照本方案第四条第（一）款确定被征收房屋的补偿价给予 15% 的搬迁时限奖励；选择产权调换的，按照本方案第四条第（一）款确定被征收房屋的补偿价给予 5% 的搬迁时限奖励。

被征收人在本项目房屋征收决定公告发布之日起3个月后签订征收补偿协议并搬迁的，不给予搬迁时限奖励。

八、争议及纠纷处理

（一）征收有产权纠纷的房屋，如纠纷各方在征收期限内未能解决，由城郊街道办负责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。

（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征收补偿费的处分达成协议的，由城郊街道办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）征收镇（街、园区）属单位或从化区直管部门管理单位房屋、地块存在权属争议、补偿要求与政策相抵触的，在征收期限内，由镇（街、园区）相关职能部门负责协调解决。

九、安置房源情况

安置房源由区政府统筹安排。

十、其它事项

（一）未包含在上述所列的补偿项目的，按从化区有关文件精神执行。如需作为特殊个案处理的补偿项目，报从化区人民政府审批后再实施补偿。

（二）在《从化区人民政府关于北星路项目国有土地上房屋征收相关事项的公告》（从府〔2017〕9号）发布之日起，任何单位或个人不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋及附着物等不当增加补偿费用的行为，违反规定实施的，不予补偿。

十一、实施

本项目有关征收安置补偿的确认均由被征收人、城郊街道办共同确定。本方案自报从化区人民政府批准后实施。

附件：穗国土规划选〔2017〕15号

中华人民共和国

建设项目选址意见书

选字第 _____ 号

穗国土规划选(2017)15号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条和国家有关规定，经审核，本建设项目符合城乡规划要求，颁发此书。



核发机关
日期

建设项目名称	北星路工程
建设单位名称	从化区市政工程建设管理中心
建设项目依据	公文处理表(2010)211号、从规函[2011]370号、从规函(2014)1191号、从发改投(2016)197号、从国土规划函(2016)2219号
建设项目拟选位置	从化区城郊街、街口街，西起旺城大道，东至河滨北路(不含从化大道交叉口)
拟用地面积	160408平方米
拟建设规模	——

附图及附件名称

附图与附件：建设用地规划红线图(地形图号：2606.7-405.2)
附加说明：1、本书根据公文处理表(2010)211号、从规函[2011]370号、从规函(2014)1191号、从发改投(2016)197号、从国土规划函(2016)2219号核发。2、规划建设应按从规函(2014)1191号、从国土规划函(2016)2219号及相关规划要求执行。3、本书有效期为2年，有效期自证上载明的发证日期开始计算。建设单位应当在有效期内向城乡规划主管部门申请建设用地规划许可证。逾期未申请建设用地规划许可证且未办理延期手续的，本书自行失效，需重新办理延期手续的，应当在有效期届满30日前提出申请。

遵守事项

- 一、建设项目基本情况一栏依据建设单位提供的有关材料填写。
- 二、本书是城乡规划主管部门依法审核建设项目选址的法定依据。
- 三、未经核发机关审核同意，本书的各项内容不得随意变更。
- 四、本书所需附图与附件由核发机关依法确定，与本书具有同等法律效力。



