

广州市从化区人民政府文件

从府〔2024〕23号

广州市从化区人民政府关于征收迎宾大道东延线工程项目国有土地上房屋的决定

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》（穗府规〔2021〕2号）等有关规定，现广州市从化区人民政府因迎宾大道东延线工程项目建设的需要决定征收迎宾大道东延线工程项目地段的国有土地上房屋，用以建设迎宾大道东延线工程项目。征收房屋的各项建设活动符合规划要求，具体如下：

一、征收范围：按广州市规划和自然资源局从化区分局出具的规划意见及红线范围确定（详见附件1）；房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

二、征收与补偿工作由广州市从化区人民政府负责，由广州市规划和自然资源局从化区分局作为房屋征收部门依法组织实

施，并由广州市从化区江埔街道办事处作为征收实施单位承担具体工作。

三、征收补偿方案：（详见附件2）。

四、被征收房屋所有权人（以下称被征收人）在本决定公告之日起至2024年12月23日止（15天内），持房地产权利证书、身份证或其他有关证明材料到征收实施单位办理征收补偿登记。

房屋征收范围确定后，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、根据征收补偿方案，被征收人与广州市从化区江埔街道办事处签订征收补偿协议的签约期限为2024年12月10日起至2025年6月9日（共6个月）。签约期限届满，若被征收人与广州市从化区江埔街道办事处仍达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由广州市从化区江埔街道办事处报请本府依法按照征收补偿方案作出征收补偿决定，并在房屋征收范围内公告。

六、其他有关事项

被征收人对本决定不服的，可以在本决定公告之日起60日内依法向广州市人民政府申请行政复议，也可以在本决定公告之日起6个月内依法向广州铁路运输中级法院（广州市番禺区石浦大道北33号，电话：020-37890836）提起行政诉讼。

七、相关资料可以向广州市从化区江埔街道办事处索取。

八、征收范围内历史文化遗产、古树名木普查情况：征收范

围内没有涉及不可移动文物保护单位、历史文化遗产、古树名木等情况。

房屋征收部门地址：广州市从化区街口街河滨南路 63 号
广州市规划和自然资源局从化区分局

联系人：李生

联系电话：87933009

房屋征收实施单位地址：广州市从化区江埔街七星路 16 号
广州市从化区江埔街道办事处

联系人：欧阳小姐

联系电话：87985229

办公时间：早上 9:00-12:00，下午 14:00-18:00

- 附件：1.建设项目用地预审与选址意见书（穗规划资源预选〔2023〕55号）
2.迎宾大道东延线工程项目国有土地上房屋征收补偿方案


广州市从化区人民政府
2024年12月6日

中华人民共和国
建设项目
用地预审与选址意见书

用字第440117202300763号

穗规划资源预选〔2023〕55号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设项目符合国土空间用途管制要求，核发此书。

核发机关 广州市规划和自然资源局

日期 二〇二三年三月十日



基 本 情 况	项目名称	迎宾大道东延线工程
	项目代码	2209-440117-04-01-799423
	建设单位名称	广州市从化区市政道路建设养护中心
	项目建设依据	从交联审[2022]2号、穗从发改投批[2023]1号
	项目拟选位置	广州市从化区江埔街江村村、凤院村段，西起G105国道，东至S254省道
	拟用地面积 (含各地类明细)	地上总用地面积88320.95平方米，农用地70161.6平方米(园地62101.96平方米，林地636.71平方米，草地2989.05平方米，其他农用地4433.88平方米)，建设用地面积18159.35平方米
拟建设规模	-----	

附图及附件名称

- 建设项目用地预审与选址意见书附图
 - 建设项目用地预审选址要求
- 附加说明：
1、用地范围内如涉及文物保护、古墓、古树名木、历史建筑等历史文化保护事宜，需征求文物保护等主管部门的意见，并按相关法律、法规办理。
2、本书有效期为3年，有效期从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。需要办理延期手续的，应当在有效期届满30日前提出申请。
附注：本项目建设需按照《广州市水务管理条例》《广州市建设项目雨水径流控制办法》落实海绵城市建设要求效果见附件。

项目代码：2209-440117-04-01-799423

遵守事项

- 本书是自然资源主管部门依法审核建设项目用地预审和规划选址的法定凭据。
- 未经依法审核同意，本书的各项内容不得随意变更。
- 本书所需附图及附件由相应权限的机关依法确定，与本书具有同等法律效力，附图指项目规划选址范围图，附件指建设用地要求。
- 本书自核发起有效期三年，如对土地用途、建设项目选址等进行重大调整的，应当重新办理本书。

建设项目用地预审与选址意见书附图



地上桩点表 (共 94 个桩点)					广州2000坐标系			2000国家坐标系				
广州2000坐标系		2000国家坐标系		序号	X坐标(米)	Y坐标(米)	序号	X坐标(米)	Y坐标(米)			
1	277981.894	73721.466	1	2607618.317	460573.697	58	277840.120	74620.221	58	2607472.119	461471.749	
2	277982.172	73723.468	2	2607618.585	460575.701	59	277838.594	74606.424	59	2607470.662	461457.945	
3	277980.407	73723.713	3	2607616.819	460575.937	60	277837.651	74592.575	60	2607469.786	461444.091	
4	277940.927	73732.751	4	2607577.295	460584.781	61	277837.291	74578.698	61	2607469.494	461430.212	
5	277941.394	73734.792	5	2607577.752	460586.824	62	277836.468	74411.446	62	2607469.494	461262.958	
6	277938.700	73735.267	6	2607575.055	460587.285	63	277821.529	74396.771	63	2607454.628	461248.210	
7	277937.131	73735.543	7	2607573.486	460587.554	64	277817.545	74392.859	64	2607450.664	461244.278	
8	277938.041	73736.149	8	2607574.392	460588.164	65	277817.361	74363.695	65	2607450.624	461215.113	
9	277906.961	73740.459	9	2607543.291	460592.321	66	277816.230	74363.701	66	2607449.492	461215.113	
10	277893.270	73761.930	10	2607529.494	460613.724	67	277815.081	74130.334	67	2607449.492	460981.742	
11	277893.780	73865.613	11	2607529.494	460717.410	68	277815.019	74118.334	68	2607449.489	460969.742	
12	277913.778	73865.515	12	2607549.493	460717.410	69	277813.264	73761.000	69	2607449.493	460612.400	
13	277916.062	74365.100	13	2607549.317	461217.004	70	277798.786	73761.354	70	2607435.014	460612.683	
14	277915.792	74416.569	14	2607548.793	461268.472	71	277797.752	73752.573	71	2607434.023	460603.897	
15	277896.589	74435.964	15	2607529.494	461287.771	72	277764.168	73757.229	72	2607400.416	460608.388	
16	277897.250	74570.484	16	2607529.494	461422.294	73	277723.976	73759.261	73	2607360.214	460610.222	
17	277897.716	74586.398	17	2607529.881	461438.211	74	277722.302	73759.503	74	2607358.539	460610.456	
18	277898.953	74602.273	18	2607531.040	461454.091	75	277722.036	73757.590	75	2607358.283	460608.542	
19	277900.958	74618.068	19	2607532.967	461469.895	76	277726.568	73756.973	76	2607362.818	460607.947	
20	277903.727	74633.747	20	2607535.659	461485.588	77	277731.693	73756.189	77	2607367.947	460607.188	
21	277907.255	74649.273	21	2607539.110	461501.132	78	277745.726	73754.251	78	2607381.989	460605.320	
22	277911.531	74664.609	22	2607543.312	461516.489	79	277756.532	73752.754	79	2607392.802	460603.875	
23	277914.983	74675.010	23	2607546.712	461526.907	80	277760.006	73752.286	80	2607396.279	460603.425	
24	277914.983	74675.271	24	2607546.711	461527.168	81	277767.629	73751.256	81	2607403.907	460602.432	
25	277914.794	74730.265	25	2607546.251	461582.160	82	277781.167	73749.336	82	2607417.454	460600.579	
26	277909.606	74730.777	26	2607541.060	461582.647	83	277794.065	73747.568	83	2607430.361	460598.874	
27	277935.434	74754.429	27	2607566.771	461606.426	84	277794.376	73747.535	84	2607430.672	460598.843	
28	277935.566	74754.545	28	2607566.903	461606.542	85	277804.759	73746.064	85	2607441.062	460597.424	
29	277923.899	74768.182	29	2607555.169	461620.121	86	277833.579	73742.034	86	2607469.902	460593.535	
30	277919.916	74764.646	30	2607551.204	461616.567	87	277864.376	73737.801	87	2607500.720	460589.454	
31	277912.375	74758.323	31	2607543.694	461610.206	88	277877.327	73736.043	88	2607513.679	460587.759	
32	277901.955	74749.169	32	2607533.319	461601.001	89	277890.209	73734.234	89	2607526.570	460586.014	
33	277894.135	74740.530	33	2607525.542	461592.324	90	277894.724	73733.641	90	2607531.088	460585.442	
34	277886.087	74732.283	34	2607517.534	461584.037	91	277921.536	73729.907	91	2607557.918	460581.841	
35	277875.573	74721.155	35	2607507.075	461572.858	92	277938.898	73727.492	92	2607575.292	460579.511	
36	277868.918	74714.118	36	2607500.455	461565.788	93	277944.771	73726.621	93	2607581.169	460578.670	
37	277863.248	74707.966	37	2607494.815	461559.608	94	277967.802	73723.453	94	2607604.216	460575.615	
38	277858.754	74703.068	38	2607490.345	461554.688	地上弧段表 (共 1 个弧段)			地上弧段表 (共 1 个弧段)			
39	277852.088	74696.218	39	2607483.713	461547.805	端点	中点		半径(米)	端点	中点	
40	277846.972	74691.939	40	2607478.618	461543.501	X坐标(米)	Y坐标(米)		X坐标(米)	Y坐标(米)	半径(米)	
41	277841.219	74688.295	41	2607472.883	461539.828	9,10	277896.955	73749.179	23.50	9,10	2607533.242	460600.992
42	277834.037	74684.748	42	2607465.719	461536.246	地上面积表 (以广州2000坐标系数据计算)						
43	277824.356	74680.955	43	2607456.056	461532.405	用地面积	88320.95 平方米					
44	277814.497	74677.153	44	2607446.216	461528.555	<div style="text-align: center;"> </div>						
45	277799.261	74671.678	45	2607431.007	461523.006							
46	277791.016	74667.971	46	2607422.780	461519.257							
47	277779.979	74662.116	47	2607411.772	461513.348							
48	277767.958	74655.376	48	2607399.784	461506.549							
49	277756.948	74648.274	49	2607388.809	461499.393							
50	277763.790	74636.317	50	2607395.710	461487.469							
51	277798.222	74651.574	51	2607430.067	461502.896							
52	277798.297	74651.518	52	2607430.143	461502.840							
53	277799.706	74652.178	53	2607431.548	461503.508							
54	277811.361	74656.862	54	2607443.180	461508.249							
55	277819.274	74659.666	55	2607451.079	461511.092							
56	277819.125	74635.932	56	2607451.046	461487.357							
57	277819.125	74635.931	57	2607451.046	461487.356							
收案号							202314000006619					
发文、发证编号							穗规规划资源预选[2023]55号					
核发单位							广州市规划和自然资源局					
核发日期							2023年03月10日					

附注：本图采用广州2000平面坐标系统和高程系统；图中界桩坐标表之2000国家坐标系数据供国土等部门参考使用。

附件 2

《建设项目用地预审选址要求》

1. 建设项目符合国家产业政策和国家土地供应政策。建设单位在初步设计阶段，要从严控制建设用地规模，节约集约利用土地。

2. 拟占用土地（地上）总面积为 88320.95m²，其中农用地 70161.6m²（园地 62101.96m²、林地 636.71m²、牧草地 2989.05m²、其他农用地 4433.88m²）、建设用地 18159.35m²。

3. 本项目用地符合《从化综合服务功能片区土地利用总体规划（2013-2020 年）调整完善方案》。

4. 总用地面积为 88320.95m²，其中地上面积为 88320.95m²。根据现行的控制性详细规划，本项目拟建设范围涉及规划的城市道路用地（S1）面积 67349.44 平方米和防护绿地（G2）面积 20971.51 平方米（防护绿地须无偿移交政府相关主管部门）。

5. 请在用地报批前就高标准农田相关情况向农业农村主管部门查询并按其要求完善后续工作。

6. 本项目涉及压占已报批红线（从化区 2015 年度第六批次城镇建设用地）。项目单位应在用地报批前与被压占项目单位做好用地衔接，确保项目在用地报批和建设过程中不

产生用地纠纷等相关问题。

7. 本项目涉及压占 2 宗国有土地，权属人分别是从化市从化质量技术监督局和从化市气象局，项目单位须在后续工作取得权属人的书面同意意见。

8. 根据《建设项目用地预审管理办法》，建设单位应当对单独选址建设项目是否位于地质灾害易发区、是否压覆重要矿产资源进行查询核实；位于地质灾害易发区或压覆重要矿产资源的，应当在办理用地预审手续后完成地质灾害危险性评估、压覆矿产资源登记等。

9. 按照《土地管理法》规定和有关要求，建设项目占用耕地的，建设单位需在该项目用地报批前落实补充耕地，严格执行占优补优，占水田补水田要求，确保建设项目实现耕地数量、质量占补平衡，同时，按规定做好被占用耕地耕作层土壤剥离利用的相关工作，并落实好补充耕地、征地补偿、土地复垦、被占用耕作层土壤剥离利用等相关费用，足额纳入项目工程概算。

10. 建设方案应严格落实海绵城市建设相关要求，满足《广州市建设项目雨水径流控制办法》、《广州市海绵城市规划设计导则》、《广州市海绵城市建设技术指引及标准图集（试行）》、《广州市海绵城市建设技术指标体系（试行）》等规定的要求。

11. 须严格落实《国务院办公厅关于科学绿化的指导意见》、《关于推动城乡建设绿色发展》、《广州市绿化条例》、《广州市关于科学绿化的实施意见》和《广州市关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的实施意见》等有关规定，建设范围内不得破坏地形地貌、不拆传统民居、不损害或擅自砍伐、迁移古树名木，随意砍伐、迁移老树和大树，具体按照区绿化行政主管部门或文物部门的要求办理。

12. 本书有效期为 3 年，有效期从证上载明的发证日期开始计算，请抓紧办理后续相关用地手续。

广州市规划和自然资源局

2023 年 3 月 10 日

业务专用章

4401140036616

迎宾大道东延线工程项目国有土地上 房屋征收补偿方案

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》（穗府规〔2021〕2 号）的有关规定，从化区人民政府决定征收迎宾大道东延线工程项目地段的国有土地上房屋，用以建设迎宾大道东延线工程。

一、项目概况

（一）征收地块（地段）的范围：

迎宾大道东延线工程项目用地范围内（征收范围以建设项目用地预审与选址意见书（穗规划资源预选〔2023〕55 号）确定的建设用地规划红线图为准）。

（二）地块规划用途：城市道路用地（S1）。

（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，由广州市规划和自然资源局从化区分局作为房屋征收部门依法组织实施，由江埔街道办事处作为征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作，由从化区住房和城乡建设交通运输局负责被征收房屋及附属设施的迁建工作。

二、征收补偿对象

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；未经产权登记的建筑的实际使用人。

三、征收补偿安置方式

根据《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〔2021〕2号）及相关法律法规，结合本项目实际情况，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。根据项目实际情况，本项目主要采取产权调换安置方式。

四、征收补偿标准

（一）被征收房屋补偿标准：

1.被征收人可选择按评估价进行货币补偿，选择货币补偿的标准：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。对被征收房屋价值的补偿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。

2.被征收人选择产权调换补偿的标准：

（1）被征收人选择产权调换方式的，产权调换房屋及土地原则上采用面积相当或评估价值相当的方式进行置换，不再享有房屋货币补偿和奖励。

(2) 产权调换房屋及土地的面积以权属证明证载为准，产权调换房屋及土地的评估价值以评估价为准。

(3) 产权调换房屋及土地办证所需的相关税费和手续由从化区住房和城乡建设和交通运输局依法依规按程序办理，符合有关税费减免政策规定的费用按照有关规定申请减免。

(二) 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.被征收房屋属政府部门机关事业单位系统用房的，可按照相应的房屋实际性质作为产权补偿。

(三) 一般地上附着物补偿标准

1.被征收人选择货币补偿，一般地上附着物补偿标准参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)和《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〔2021〕2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。”参照《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)，国有土地上一般地上附着物按房屋征收决定公告之日后的评估确定的重置价予以货

币补偿。

2.被征收人选择迁建的按不低于原状标准予以迁建。

（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。被征收人或者江埔街道办事处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。被征收人或者江埔街道办事处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》（穗府规〔2021〕2号）第三十八条的规定处理。

五、搬迁费和临时安置费补偿标准

（一）搬迁费

搬迁费补偿标准：根据项目实际情况，给予 5000 元/户的搬迁费用；因搬迁对象的特殊性不使用上述补偿标准的，可委托具备相关资质的评估机构进行评估，按评估价给予补偿。

（二）临时安置费

临时安置费补偿标准：按不动产权证建筑面积 20 元/平方米·月，向被征收人一次性支付 3 个月的临时安置费；如被征收人选择产权调换且需临时安置的，临时安置费发放自被

征收人实际搬迁之日起至产权调换房屋交付之日前（以产权调换房屋入住通知为准）。

本方案所述“户”按不动产权证计，1个不动产权证按1户计算。

（三）如被征收人选择由迎宾大道东延线工程项目建设单位负责搬迁和临时安置工作，不再另行支付搬迁费和临时安置费。

六、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，由江埔街道办事处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，由江埔街道办事处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。

七、产权调换相关情况

本项目产权调换方式在从化区江埔街道江村地段即区气象局大院北面紧邻位置拟置换地块内置换面积相当或评估价值相当地块，并在置换地块上复建面积相当或评估价值相当的建筑物和配套设施等。

八、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）在本方案发布之日起，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。

九、实施

本项目有关征收安置补偿的确认均由被征收人、江埔街道办事处、从化区住房和城乡建设和交通运输局共同确定。本方案自报从化区人民政府批准后实施。

十、本征收补偿方案由广州市规划和自然资源局从化区分局负责解释。

公开方式：主动公开