

荔湾区羊城食品厂周边地块国有土地上 房屋征收补偿方案



1. 征收范围

荔湾区羊城食品厂周边地块用地规划红线范围内的国有土地上房屋。

2. 补偿安置对象

征收范围内拥有合法权属证明的被征收房屋、土地、附属设施的产权人和使用人；未超过批准使用期限的临时建筑的使用人；符合本方案补偿条件的历史建筑所有人或使用人；直管房产权人及承租人。

3. 征收房屋补偿安置方式

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，对被征收人实行下列方式补偿：

3.1 住宅房屋的征收，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

3.2 非住宅的征收，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择以被征收房屋的价值等价值产权置换不同用途房屋。

3.3 直管房的征收按市住房城乡建设局批复意见进行补偿安置。

4. 征收补偿标准

4.1 被征收房屋货币补偿指导价如下：

4.1.1 天井、余地等补偿标准按 3750 元/平方米。

4.1.2 住宅房屋的补偿标准（产权证记载用途为住宅）

框架结构（A）房屋：33600 元/平方米；

混合结构（B）房屋：32600 元/平方米；

砖木结构（C、D）房屋：31600 元/平方米。

4.1.3 非住宅补偿标准（产权证记载用途为非住宅）

4.1.3.1 商业用房补偿标准（产权证记载用途为商业）

按评估价进行货币补偿。

4.1.3.2 学校、办公、厂房、仓库等补偿标准（产权证记载用途为学校、办公、厂房或仓库等）

学校、办公：19000 元/平方米；

厂房、仓库等：16000 元/平方米。

参照《广州市深入推进城市更新工作实施细则》中第十二条与第十三条的相关规定，计算补偿款进行补偿。旧厂改造交由政府收回，改为居住或商业服务业设施等经营性用地的，居住用地毛容积率 2.0 以下（含）、商业服务业设施用地毛容积率 2.5 以下（含）部分，可按不高于公开出让成交价或新规划用途市场评估价的 60% 计算补偿款。居住用地毛容积率 2.0 以上、商业服务业设施用地毛容积率 2.5 以上部分，按该部分的公开出让成交价或新规划用途市场评估价的 10% 计算补偿款。除此情形外，旧厂原土地权利人申请由政府收回整宗土地的，可按同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 50% 计算补偿款。原土地权利人与土地储备机构签订收地协议后 12 个月内完成交地的，可按上述商业用途市场评估价的 10% 给予奖励（即一口价：同地段毛容积率 2.5 商业市场评估价的 60% 计算补偿款）。

上述补偿款的市场评估楼面地价，应按照《广州市土地利用发展中心 2020 年-2022 年度广州市土地收储征收补偿（不涉及资产）评估服务采购项目（CZ2020-0223）中标结果公告》选定的评估服务机构，取两家评估机构进行评估，以评估结果的平均值确定。

4.1.4 上述 4.1.2-4.1.3.2 的指导价已含房屋基本装修费。如被征收人对上述指导价有异议的，可按照评估价补偿。

4.2 华侨房屋补偿标准

凭区级以上侨务部门发出的《应增加补偿金额华侨确认书》，产权登记为住宅用途的房屋在 4.1.2 规定的补偿标准或 4.9 规定的安置标准基础上增加 5%；产权登记为非住宅用途的房屋在 4.1.3 规定的补偿标准基础上增加 10%给予货币补偿。

4.3 直管房补偿标准

4.3.1 直管房的产权补偿根据市住房城乡建设局批复意见补偿。

4.3.2 住宅直管房承租人弃租的，可按照房屋的指导价和征收奖励费及搬迁时限奖励费总额的 30%给予弃租补偿。

4.3.3 直管房承租人选择弃租补偿的，不再提供政府公租房住宅（含公租房）进行安置。

4.3.4 直管房承租人选择安置的，以不少于原承租面积为原则进行安置。

4.3.5 被征收住宅房屋产权（含视同合法产权面积）属于单位系统房屋，承租人或使用人要求弃租的，经权属单位同意，可参照直管房住户弃租补偿标准选择弃租补偿，弃租补

偿资金由权属单位自行补偿。

4.4 非住宅中的特殊设备、装修及产权登记或由规划部门批复的停车场的补偿标准，按评估价给予补偿。

4.5 停产停业损失补偿标准

4.5.1 非住宅房屋的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，按照合法产权面积（含视同合法产权面积）给予停产停业损失补偿。补偿指导价如下：

商业房屋：140 元/平方米·月；

其他非住宅房屋：100 元/平方米·月；

4.5.2 非住宅房屋的被征收人选择货币补偿的，一次性给予 6 个月的停产停业损失补偿。

4.5.3 非住宅房屋的被征收人选择期房产权调换且需临时安置的，停产停业补偿的发放时间从被征收人搬出原址房屋之月起计至征收人发出《安置房屋入住通知书》之月止。

4.5.4 商业房屋或其他非住宅房屋的被征收人对上述指导价有异议的，可按照评估价补偿。

4.6 “住改商”房屋补偿标准

拥有合法产权房屋，但被征收人自行“住改商”的住宅房屋，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，按以下标准进行补偿。

4.6.1 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，按照经营性用房房地产市场评估价的 70% 给予补偿。

4.6.2 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的，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，按照经营性用房房地产市场评估价的 60% 给予补偿。

4.6.3 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的，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，按照经营性用房房地产市场评估价的 50% 给予补偿。

4.6.4 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》施行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。

4.6.5 “住改商”停产停业损失补偿标准参照 4.5.1 中商业房屋 140 元/平方米·月的标准，按照合法产权面积（含视同合法产权面积）一次性给予 6 个月的停产停业损失补偿。

按上述 4.6.1、4.6.2、4.6.3 计算的货币补偿总额低于按照本方案住宅房屋计算处理的补偿总额（即房屋价值补偿加上征收奖励费、搬迁时限奖励费）的，应当按照住宅房屋的补偿总额确定补偿。

4.7 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。

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。

存在以下情况的，给予补偿：

4.7.1 1967 年 1 月 1 日前建设的未经产权登记的建筑(包括上下高度达 2.2 米的阁楼)，经查核该地区该时期的测绘地形图进行确认的或由有资质的房屋鉴定单位提供依据的，可按照房屋实际使用性质的标准给予补偿。

4.7.2 1967 年 1 月 1 日起至 2009 年 12 月 31 日前建设的未经产权登记的建筑(包括上下高度达 2.2 米的阁楼)，经查核该地区该时期的测绘地形图进行确认的或由有资质的房屋鉴定单位提供依据的，按该面积的 60%依据房屋实际使用性质的标准给予补偿。

4.7.3 房地产权证附记已记载但未入合法产权的建筑面积(不含注明“今后遇城市拆迁需无偿拆除”部分)，如被征收人配合征收工作，则按照房屋的建造年份参照 4.7.1-4.7.2 标准执行。

4.7.4 住人阁楼凭有效测绘图纸净空高度在 1.0 米以上 2.2 米以下、且阁楼下层大于 2.2 米的，以实际高度确定一个高度系数(高度系数=阁楼现实平均高度/2.2)。其面积乘以高度系数确定后按照房屋的建造年份参照 4.7.1-4.7.2 标准执行。

4.7.5 被征收房屋属荔湾区内政府职能部门机关事业单位系统房的，虽未经产权登记，但经政府相关职能部门立项批准建设的，可按照相应的房屋性质作产权补偿。

4.7.6 无报建、无任何产权资料、属生活必须使用的附属设施补偿标准：

框架结构：1300 元/平方米；

混合结构：1200 元/平方米；

砖木结构：1100 元/平方米。

4.7.7 构筑物、简易结构的补偿标准：

简易结构（有墙体）：550 元/平方米；

简易结构（无墙体构筑物）：250 元/平方米；

自搭下高度低于 2.2 米的阁楼：300 元/平方米；

简易围墙：180 元/平方米（按墙体面积计算）；

实体围墙：280 元/平方米（有砖有柱有基础的围墙）；

花岗岩钢枝：450 元/平方米；

砖砌水池：120 元/立方米；

砼水池：180 元/立方米；

水井：5000 元/个；

机井：10000 元/个；

花池：60 元/平方米；

庭院门（含门柱、钢大门）：6000 元/个（宽 4 米以上按评估补偿）；

庭院门（含门楼、钢大门）：12000 元/个（宽 4 米以上按评估补偿）；

厚度 15 厘米以下的户外水泥地面（非公共通道）：120 元/平方米；

厚度 15 厘米以上的户外水泥地面（非公共通道）：180 元/平方米。

4.8 如被征收人对上述指导价有异议的，应根据《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）第二十三条第一款的规定，协商选定房地产价格评估机构进行评估确定补偿价

格。半数以上被征收人共同选择一家房地产价格评估机构的，且该房地产评估机构于2日内未提出异议的，视为协商选择有效。若协商选定不成的，由房屋征收部门组织被征收人在公布的评估机构名录中通过摇珠的方式随机确定。

4.9 房屋产权调换补偿和安置

房屋被征收人选择房屋产权置换的，本项目提供广钢安置房（华发、中海花湾安置房）、荔湾荟安置房、浚口大街安置房作为产权调换安置房源。安置房选房原则按照先签协议先选择安置房的原则进行补偿安置，具体安置标准如下：

4.9.1 选择产权调换上述安置房的被征收人，在被征收住宅房屋合法的产权面积基础上增加30%面积补偿安置（含公摊建筑面积）。

4.9.1.1 被征收人选择上述安置房建筑面积超出产权调换面积的部分由被征收人购买，10平方米以下（含10平方米）按26000元/平方米购买，10平方米以上至20平方米以下（含20平方米）按36000元/平方米购买，超出20平方米以上按46000元/平方米购买。超出部分产生的税、费等相关费用由被征收人缴纳。

4.9.1.2 被征收人原则上只能选择同一个安置点的安置房。由于安置房屋不可分割的原因，被征收人可选择购买大于产权调换建筑面积的安置房，原则上不得购买超出产权调换建筑面积30平方米（若因原产权面积过小，增幅后匹配安置房接近户型仍超出应安置30平方米等特殊情况，可按接近户型安置）。

4.9.2 安置房的产权建筑面积以不动产权证证载为准，若

最终产权证载面积与《广州市国有土地上房屋征收补偿协议书》载明的建筑面积之间存在面积差额，被征收人须根据购买标准按产权证载面积结算差额房价。

4.10 临时安置费

住宅房屋（按合法产权面积）：50 元/平方米·月；

商业房屋（包括“住改商”，按合法产权面积）：140 元/平方米·月；

其他非住宅房屋（按合法产权面积）：100 元/平方米·月；

4.10.1 如被征收人选择期房产权调换且需临时安置的，临时安置费的发放时间从被征收人搬出原址房屋之月起计至征收人发出《安置房屋入住通知书》之月止。

4.10.2 被征收住宅房屋的合法产权面积，每月临时安置费不足 2000 元/间按 2000 元/间支付。

4.10.3 房屋被征收人选择货币补偿或直管房承租人选择弃租的，按合法产权面积或承租面积一次性给予 3 个月临时安置费。

4.11 征收房屋奖励标准

4.11.1 征收奖励费

房屋征收实行征收奖励制度，按被征收房屋合法产权面积（含视同合法产权面积）按 5000 元/平方米给予征收奖励，一次性给予房屋被征收人。

4.11.2 货币补偿补助费

被征收人选择货币补偿的，按被征收房屋合法产权面积（含视同合法产权面积）一次性给予房屋被征收人 3000 元/平方米的货币补偿补助费。

4.11.3 签约期限与搬迁时限奖励费

4.11.3.1 从征收决定公布之日起 60 天内为签约期限。在规定的征收期限内，被征收人签订补偿安置协议，并按征收人发出的搬迁通知书 60 天内搬迁并移交房屋的，按被征收房屋合法产权面积（含视同合法产权面积）给予 4.11.3.2 规定的搬迁时限奖励。

4.11.3.2 房屋被征收人在规定的签约期限内签订补偿安置协议，并在规定的时间内搬迁，住宅按 3400 元/平方米奖励；商业按 4800 元/平方米奖励，学校、办公、厂房、仓库等按 2400 元/平方米奖励。

4.11.4 凡符合 4.7.1-4.7.5 中视同合法产权部分房屋可参照上述标准给予征收奖励和搬迁时限奖励。

4.12 征收房屋搬迁费用标准

4.12.1 搬迁费

4.12.1.1 住宅搬迁费:5000 元/户·次，如被征收人选择期房产权调换且需临时安置的，搬迁费增加一倍计算，并一次付清；

4.12.1.2 非住宅搬迁费（含“住改商”户）：

50 平方米（含 50 平方米）以下的 2000 元/户；

50～200 平方米（含 200 平方米）以内的 6000 元/户；

200 平方米以上的 10000 元/户；

因搬迁对象的特殊性不适用上述补偿标准的，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。

4.12.2 相关设施、设备搬迁费

生活相关设施、线路补偿为 2000 元/户（包括电话号补

偿、有线电视补偿、宽带网络、户外独立水表、户外独立电表等)；

管道煤气(天然气)补偿费：3500 元/户。

4.13 其它事项

4.13.1 单位系统房屋的搬迁费，相关设施、设备搬迁费按 4.12.1 和 4.12.2 标准×实际户数计算。

4.13.2 入学资格：小学入学原则上以实际居住地为依据，为支持羊城食品厂周边地块的国有土地上房屋征收工作，凡属本征收范围内的原户籍产权人和直管房承租人，有适龄儿童需保留原户籍地有关入学资格的，将根据原来属于对口入学或统筹安排入学的资格予以保留，原则上保留期限为 6 年。签约时由房屋征收工作人员统一登记，送街道办事处备案，可暂不迁移户籍，报名登记入学时凭补偿协议或安置协议、户籍资料及备案资料作为入学资格的依据。

4.13.3 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政策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，对被征收人按照原购房面积给予补偿。

4.13.4 征收有产权纠纷或产权人下落不明的房屋，如征收期内未能解决纠纷或办理合法继承手续的，由征收部门会同街道办事处向公证机构办理被征收房屋证据保全，补偿方式原则上采取产权调换。

4.13.5 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的处分达成协议的，由征收部门会同街道办事处向公证机构办理被征收房屋证据保全、货币补

偿费和补偿安置房屋的提存公证。

4.13.6 本方案所述住宅的“户”以户口簿计，直管房租户以租赁合同计；非住宅的“户”以营业执照计，营业场所内部有多个独立营业者的，按每个独立营业者为1户计算。

5.若因补偿未能套用本方案补偿标准的，由征收部门根据《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）第二十三条第一款的规定选定房地产价格评估机构评估补偿。被征收人对评估结果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）第三十八条规定执行。

6. 本方案未尽事宜，按有关会议精神执行。

7. 本方案由荔湾区人民政府国有土地上房屋征收办公室和广州市荔湾区土地开发中心负责解释。