

附件 2

如意坊放射线系统工程项目国有土地上 房屋征收补偿方案

1. 征收范围

本项目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、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用房所有人或使用人；直管房产权人及承租人。

如房屋登记簿上记载的房屋建筑面积与补偿对象持有的房屋权证载明信息不一致的，以房屋登记机关登记簿为准。

3. 征收房屋补偿安置方式

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第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号印发）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 非住宅房屋的征收：原则上实行货币补偿。

3.3 直管房的征收按市住房建设局批复意见进行补偿安置

4. 征收补偿标准

4.1 房屋货币补偿指导价：

4.1.1 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：44600元/平方米；

混合结构（B）房屋：43600元/平方米；

砖木结构（C、D）房屋：42600元/平方米。

4.1.2 非住宅补偿标准（产权证记载用途为非住宅）。

4.1.2.1 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。

4.1.2.2 学校、医院、办公、厂房、仓库等补偿标准（产权证记载用途学校、医院、办公、厂房或仓库等）

学校、医院、办公：19000元/平方米；

旧厂厂房、仓库标准，被征收人可选择按评估价进行货币补偿。

4.1.3 天井、余地等补偿标准按3750元/平方米计算。

4.1.4 上述4.1.1和4.1.2的指导价已含房屋基本装修费（300元/平方米）。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4.1.1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4.1.2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住房建设部门批复意见补偿。

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

4.3.3 非住宅直管房承租户弃租的，可按照该性质房屋的指导价和征收奖励、搬迁时限奖励费总额的20%给予弃租补偿。

4.3.4 住宅直管房承租户安置的，以不少于原承租面积为原则进行安置。

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

4.3.6 被征收住宅房屋产权（含符合4.7认定的补偿面积）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、特殊设备搬迁及装修的补偿标准，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（含4.6认定的房屋类型）的被征收人选择货币补偿的，能提供合法有效的工商执照、依法纳税证明，并实际正在经营的，按照合法产权面积（含符合4.7认定的补偿面积）一次性给予6个月的停产、停业损失补偿。（该停产停业损失补偿可给予自主经营的产权人或承租经营的使用人）。补偿指导价如下：

商业房屋（含4.6认定的房屋类型）：140元/平方米/月；

其他非住宅房屋：100元/平方米/月。

4.5.2 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或未含盖到指导价的房屋类型，可按评估价给予补偿。

4.6 “住改商”、“办改商”、“厂改商”房屋补偿标准

拥有合法产权的房屋，但被征收人自行“住改商”、“办改商”、“厂改商”，按以下标准给予补偿。

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，房屋征收部门可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，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，房屋征收部门可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，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，房屋征收部门可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，房屋征收部门按照证载房屋产权性质给予补偿。

4.6.5 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有关计算处理的补偿总额(即房屋价值补偿加上征收奖励、搬迁时限奖励)的,应当按照证载房屋产权性质计算的补偿总额给予补偿。

4.7 对未经产权登记的建筑补偿标准

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。

不属于上述第一款、第二款情形的未经产权登记的建筑,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并确认的或由有资质的房屋鉴定单位提供依据的,房屋征收部门可按照实际使用房屋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并确认的或由有资质的房屋鉴定单位提供依据的,房屋征收部门可按照不超过房屋征收决定公告之日被征收房屋实际使用房屋性质的补偿标准,并按该面积的60%认定补偿面积给予补偿。

4.7.3 房地产权证附记已记载但未计算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,则参照4.7.1和4.7.2标准按房屋建设年份执行。

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)。其补偿单价参照4.7.1和4.7.2标准乘以高度系数按房屋建设年份确定。

4.7.5 对无报建、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: 3000元/平方米;

混合结构: 2900元/平方米;

砖木结构: 2800元/平方米。

4.7.6 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);

花岗岩钢枝围墙: 450元/平方米;

砖砌水池: 120元/立方米;

砼水池: 180元/立方米;

独栋房屋化粪池: 2500元/栋;

水井: 5000元/个;

机井: 10000元/个;

花池: 100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;

厚度10和20厘米的行车道路: 180元/平方米;

厚度20和25厘米的行车道路: 240元/平方米;

厚度25厘米以上的行车道路: 280元/平方米。

4.8 如被征收人对本方案的指导价有异议的,应根据《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号印发)第二十三条的规定,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定一家房地产价格评估机构,且该房地产价格评估机构于2日内未提出异议的,视为协商选定有效,由房屋征收部门与其签订委托评估合同后进行评估作业。如协商选定不成或评估机构不接受委托的,由房屋征收部门组织被征收人在名录中自愿接受委托的房地产价格评估机构范围内通过摇珠或抽签的方式随机确定。

4.9 房屋产权调换

房屋被征收人选择房屋产权调换的(含符合4.7条件认定的补偿面积),本项目提供华大物流地块雅居乐安置房、康王下穿流花湖隧道安置房、桥梓大街安置房、广钢新城安置房(最终以实际安置为准)、兴达地块安置房。具体安置标准如下:

4.9.1 选择产权调换华大物流地块雅居乐安置房、康王下穿流花湖隧道安置房、桥梓大街安置房、广钢新城安置房、兴达地块安置房的被征收人,在被征收住宅房屋合法产权面积基础上增加30%面积补偿安置(含公摊建筑面积)。

4.9.2 被征收人选择的华大物流地块雅居乐安置房、康王下穿流花湖隧道安置房、桥梓大街安置房、广钢新城安置房、兴达地块安置房,因单元不可分割,超出产权调换面积的建筑面积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、费等相关费用由征收部门与被征收人按相关规定缴纳。

如由于安置房屋单元不可分割等原因,被征收人选择大于产权调换面积的安置房,原则上不得超出产权调换面积30平方米。

4.9.3 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 临时安置补助费标准

住宅房屋(含符合4.7条件认定的补偿面积):50元/平方米/月;

商业房屋(含4.6认定的房屋类型):140元/平方米/月或按市场商业租金评估单价;

其他非住宅房屋:100元/平方米/月或按与之相对应使用性质房屋的市场租金评估单价。

4.10.1 房屋被征收人选择货币补偿的,按合法产权面积(含符合4.7条件认定的补偿面积)或承租面积一次性给予3个月临迁补助费。

4.10.2 被征收人选择房屋安置的,根据被征收房屋合法产权面积(含符合4.7条件认定的补偿面积)或承租面积按临时安置补助费标准额外给予3个月临迁补助费作为奖励。

4.10.3 被征收人选择房屋安置的,根据被征收房屋合法产权面积(含符合4.7条件认定的补偿面积)或承租面积按临时安置补助费标准,从被征收人搬出原址房屋之日起计至征收人发出《安置房屋入住通知书》之日止给予临时安置补助费。临时安置补助费标准由搬出之月起每三年递增10%。被征收住宅房屋每月临时安置补助费不足2000元/间的,按2000元/间支付。

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(含符合4.7认定的补偿面积),一次性给予房屋被征收人5000元/平方米的征收奖励。

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(含符合4.7认定的补偿面积),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 签约期限及搬迁时限奖励费

4.11.3.1 在征收决定公布之日起60天内被征收人签订补偿安置协议,并按期搬迁移交房屋的,按被征收房屋合法产权面积(含符合4.6、4.7认定的补偿面积)给予4.11.3.2至4.11.3.5规定的搬迁时限奖励。

4.11.3.2 房屋被征收人在征收决定公布后30天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、医院、办公、厂房、仓库等按2400元/平方米奖励。

4.11.3.3 房屋被征收人在征收决定公布后第31至45天签订补偿安置协议,并在规定的时间内搬迁,住宅按3000元/平方米奖励;商业按4500元/平方米奖励;学校、医院、办公、厂房、仓库等按2100元/平方米奖励。

4.11.3.4 房屋被征收人在征收决定公布后第46至60天签订补偿安置协议,并在规定的时间内搬迁,住宅按2600元/平方米

奖励；商业按4300元/平方米奖励；学校、医院、办公、厂房、仓库等按1900元/平方米奖励。

4.11.3.5未能在征收决定公布后60天内签订补偿安置协议并搬出移交房屋的，不给予奖励。

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，如被征收人选择房屋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4.6认定的房屋类型），按以下合法面积计算：

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；

被征收人选择产权调换需过渡临迁的，搬迁费按双程计算。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、设备搬迁费用

生活相关设施、线路补偿为2000元/户（包括但不限于电话号、有线电视、宽带网络、户外独立水表、户外独立电表等补偿）；管道煤气（天然气）补偿费：3500元/户。

4.12.3 若被征收人不同意4.12补偿标准的，可按评估价给予补偿。

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 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。

4.13.3 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，补偿方式采取产权调换。

4.13.4 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。

4.13.5 入学资格：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。签补偿协议前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安置协议、户籍资料及备案资料作为入学资格的依据。

4.13.6 被征收房屋的生产、经营单位或个人不是被征收人的，被征收人负有清退被征收房屋的责任。被征收人与生产、经营单位或个人有合同约定的，依照约定分配停产停业损失补偿和搬迁费、临时安置补助费；没有约定的，由被征收人与生产、经营单位或个人协商分配。

4.13.7 本方案所述住宅的“户”以产权证计，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。

4.13.8 被征收人未能在本方案确定的签约期限内签订补偿安置协议的，或被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请区人民政府依照《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号印发）的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。征收补偿方式应当采取产权调换，被征收人选择货币补偿的除外。

5. 借地补偿标准

5.1 借地补偿标准

5.2 借用国有土地上有产权人的房屋和附属物的，按以下标准给予借用补偿：住宅房屋50元/平方米/月、商业房屋（含4.6认定的房屋类型）140元/平方米/月、其他非住宅100元/平方米/月，临时搬迁费按照4.12.1标准支付（均含往返各1次）。

5.3 借用国有土地上配套设施用地，按以下标准给予借地补偿：停车场18元/平方米/月、庭院地12元/平方米/月、其他空地8

元/平方米/月，若对上述补偿标准有异议的，可委托有资质的评估机构进行评估。

5.4 借用国有土地上配套的设施和绿化、树木由征收单位委托相关部门迁移或作价补偿，发生临时搬迁的，其搬迁费按实际发生的搬迁费给予补偿。

5.5 借用停车场的，在借用期内按照相关规定或评估价格按实际停车位给予补偿。

6. 如被征收人对上述补偿标准有异议需要评估的，由征收部门根据《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号印发）第二十三条的规定选定房地产价格评估机构。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号印发）第三十八条规定执行。

7. 本方案未尽事宜，按有关会议精神执行。

8. 本方案自荔湾区人民政府公布之日起实施，由广州市荔湾区人民政府国有土地上房屋征收办公室负责解释。