

荔湾区山村城中村改造（一期）项目国有土地上房屋征收补偿方案

1. 征收范围

本项目改造范围内需征收的国有土地上房屋。

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。

如房屋产权证登记簿上记载的房屋建筑面积与补偿对象持有的房屋产权证载明信息不一致的，以房屋产权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或房票安置。

3.2 非住宅房屋的征收，被征收人可以选择货币补偿，也可以

选择以被征收房屋价值的补偿金额加上奖励之和等价值产权置换不同用途房屋。

3.3 直管房的征收按直管房管理部门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 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、办公等补偿标准（产权证记载用途学校、医院、办公等）

学校、医院、办公：19000 元/平方米；

4.1.2.3 旧厂厂房、仓库等补偿标准（产权证记载用途为厂房或仓库等）

4.1.2.3.1 被征收人可选择按评估价进行货币补偿。

4.1.2.3.2 被征收人选择按照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市旧村庄旧厂房旧城镇改造实施办法配套文件的通知》（穗府办规〔2024〕21号）中《广州市旧厂改造实施细则》的第八条相关规定，计算补偿金额进行补偿，即国有土地上的旧厂房交由政

府收回的,可以按照同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估地价的 50%计算补偿款。土地权属人与土地储备机构签订国有土地使用权收储补偿协议后 12 个月内完成交地的可以按上述商业用途市场评估地价的 10%给予奖励（即一口价：同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 60%计算补偿金额）。

旧厂原土地权利人作为被征收人选择按本条上述方式计算补偿金额的,可以选择货币补偿,也可以选择不同用途的房屋进行产权调换;选择房屋产权调换的,产权调换房屋价值不得高于按本条上述方式计算的补偿金额,若产权调换的房屋价值小于补偿金额,差价部分以货币补偿的方式结算。

上述补偿标准的市场评估楼面地价,应取两家符合相应资质的评估机构进行评估,以评估结果的平均值确定。若旧厂原土地权利人对评估结果有异议,可再选取一家符合相应资质的评估服务机构进行评估,以此评估结果与前述两家评估机构的平均值再进行平均得到的评估结果作为补偿标准的市场评估楼面地价。

旧厂原土地权利人选择按 4.1.2.3.2 进行补偿的,不再享有 4.1.1、4.1.2.1、4.1.2.2、4.1.2.3.1 和下述 4.1.3 规定的房屋货币补偿,以及本补偿标准下任何其他补偿及奖励。旧厂原土地权利人自行完成租户清退（如有）、土地清表（如有）、土壤环境调查评估（如有）及土壤修复（如有）等土地整備工作,并自行承担由此产生的费用;该等土地整備工作已由政府或政府认可的其他主体实施的,因此所产生的费用于补偿款或于产权置换中等额扣除。

4.1.3 天井、余地等补偿标准按 3750 元/平方米。

4.1.4 上述 4.1.1 和 4.1.2.2 的指导价已含房屋基本装修费(560 元/平方米)。如被征收人对上述 4.1.1、4.1.2.2、4.1.3 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直管房管理部门批复意见补偿。

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 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。

4.3.4 住宅直管房承租户选择安置的,以不少于原承租面积为原则进行安置。

4.3.5 经直管房征收补偿批复意见确认属侨房的,参照 4.2 华侨房屋补偿标准给予对应增幅。

4.4 系统房补偿标准

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。

4.5 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。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，可按评估价给予补偿。

4.5.3 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。

4.6 “住改商”、“办改商”、“厂改商”等房屋补偿标准

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”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，并实际正在经营的，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，并实际正在经营的，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，并实际正在经营的，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产权性质房屋给予补偿。

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相应房屋产权性质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，应当按照产权证记载用途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%依据房屋实际使用性质给予补偿。

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，则按照建造年份参照 4.7.1 和 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建造年份参照 4.7.1 和 4.7.2 标准执行。

4.7.5 按上述 4.7.1-4.7.4 的标准确定的补偿面积视同合法产权面积，该面积按照对应的房屋实际使用性质给予补偿。

4.7.6 被征收房屋属荔湾区内政府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。

4.7.7 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。

4.7.8 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；

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，本项目提供荔湾区肠衣厂地块回迁安置房、桥梓大街安置房、广钢新城安置房、汾水花园安置房、丽和华庭安置房、鹅潭湾安置房、卷烟厂回迁安置房等安置房以及存量商品房作为产权调换安置房源。具体安置标准如下：

4.9.1 选择产权调换至荔湾区肠衣厂地块回迁安置房、桥梓大街安置房、广钢新城安置房、汾水花园安置房、丽和华庭安置房、

鹅潭湾安置房、卷烟厂回迁安置房等安置房的被征收人，按照被征收住宅房屋的合法产权（含视同合法产权面积）套内面积 1:1 补偿安置。

4.9.1.1 被征收人选择产权调换房屋公用分摊面积超出被征收房屋公用分摊面积的部分，由被征收人按 4960 元/平方米（建安成本价格）购买。因单元不可分割，超出产权调换的套内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单位与被征收人按相关规定缴纳。

4.9.1.2 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套内面积的安置房，原则上不得超出产权调换房屋套内面积 30 平方米。

4.9.1.3 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被征收人所签订的《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。

4.9.2 被征收人可以选择原址房屋的补偿价值（即 4.1.1 指导价、4.12 规定的征收奖励之和）等价值置换项目周边 5 公里以内的存量商品房（具体存量商品房以征收方提供的房源为准）。因单元不可分割，超出原址房屋的补偿价值部分，按商品房价格由

被征收人购买。超出部分产生的税、费等相关费用由征收单位与被征收人按相关规定缴纳。

4.10 房票安置

4.10.1 房票是指在本征收项目，被征收人的房屋安置补偿权益货币量化后，由区政府指定单位出具给被征收人在特定时间、地域和范围内购置商品房（含住宅、非住宅房源和政府持有房源，下同）的凭证。

4.10.2 房票票面金额由基础补偿金额（4.1.1 指导价）、政策性奖励、房屋征收奖励（4.12 规定）构成。

4.10.2.1 房票安置政策性奖励：按房源安置基础补偿金额（4.1.1 指导价）的 1%作为政策性奖励，后续可根据项目实施情况进行调整。

4.10.2.2 除基础补偿金额、政策性奖励、房屋征收奖励，其他补偿（搬迁费、临时安置费等）另行按本方案进行货币补偿。

4.10.3 房票兑付方式：被征收人可以使用房票为其本人或其直系亲属（配偶、父母、子女）购买商品房，优先使用房票全额支付房款，差额部分由购房人补齐。房票使用有效期为 18 个月，在房票使用有效期期满后，未使用的票面金额可变更为货币补偿，该部分额度不享受政策性奖励。

4.10.4 房票转让：被征收人满足在广州每户拥有一套住房的前提下，经房票核发单位同意后，允许房票在本项目被征收人间互相转让。房票不得分割转让，房票限转一次，且房票记载的兑

付期限不变。房票不得涂改、抵押、质押、非法套现。

4.10.5 房票继承：房票有效期间，房票持有人出现死亡、丧失民事行为能力等情况时，应通过继承公证或司法程序认定合法的房票继承人。

4.10.6 房票票面金额不足以支付购房款的部分，由被征收人自行支付。税费等相关费用按相关规定缴纳。

4.10.7 其他事项可按房票安置有关政策执行。

4.11 临时安置费标准

住宅房屋（含视同合法产权面积）：50 元/平方米·月；

商业房屋（含 4.6 认定的房屋类型、含视同合法产权面积）：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（含视同合法产权面积）：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。

4.11.1 房屋被征收人选择货币补偿、房票安置或直管房承租人选择弃租的，按合法产权面积（含视同合法产权面积）或承租面积一次性给予 3 个月临时安置费。

4.11.2 被征收人选择房屋产权调换的，根据被征收房屋合法产权面积（含视同合法产权面积）或承租面积按临时安置费标准额外给予 3 个月临时安置费作为奖励。

4.11.3 被征收人选择房屋产权调换且需临时安置的，根据被征收房屋合法产权面积（含视同合法产权面积）或承租面积按临时安置费标准，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费。临时安置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费不足 2000 元/间的，按 2000 元/间支付。

4.12 征收房屋奖励标准

4.12.1 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），一次性给予房屋被征收人 5000 元/平方米的征收奖励。

4.12.2 货币补偿补助费

被征收人选择货币补偿、房票安置的，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。

4.12.3 签约期限及搬迁时限奖励费

4.12.3.1 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（含视同合法产权面积）给予 4.12.3.2 规定的搬迁时限奖励。

4.12.3.2 房屋被征收人在征收决定公布后 60 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（含 4.6 认定的房屋类型）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。

4.12.3.3 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。

4.13 征收房屋搬迁费用标准

4.13.1 搬迁费

4.13.1.1 住宅搬迁费：5000 元/户·次，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；

4.13.1.2 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 5000 元/户；

50～200 平方米（含 200 平方米）以内的 9000 元/户；

200 平方米以上的 13000 元/户；

被征收人选择产权调换需过渡临迁的，搬迁费按双倍计算。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。

4.13.2 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。

4.13.3 若被征收人不同意 4.13 补偿标准的，可按评估价给予补偿。

4.13.4 被征收住宅楼房加装电梯的，按有效凭证实际支付的加装费用或按评估价值给予补偿。

4.13.5 被征收人在领取搬迁费后，由被征收人自行搬迁。

4.14 其他事项

4.14.1 单位系统房屋的搬迁费，相关设施、设备搬迁费按 4.13.1 和 4.13.2 标准×实际户数计算。

4.14.2 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。

4.14.3 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。

4.14.4 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。

4.14.5 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，从签订补偿协议之日起，原则上保留期限为 6 年。签补偿协议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安置协议、户籍资料及备案资料作为入学资格的依据。

4.14.6 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。

4.14.7 本方案所述住宅的“户”以产权计，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。

4.14.8 针对被征收房屋评估、测绘、年份鉴定等征收补偿前期工作，被征收人应当协助工作人员对被征收房屋进行实地查勘，提供或者协助搜集被征收房屋所需情况和材料。被征收人不配合、不提供相关材料的，由相关资质机构进行评估、测绘、年份鉴定等工作，由此形成的相关报告将作为房屋补偿依据材料。

4.14.9 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，按照征收补偿标准作出补偿决定，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、房票安置的除外。

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。

6. 本方案未尽事宜，按照有关会议精神执行。