

聚龙湾片区项目启动区 AF0212045 地块 国有土地上房屋征收补偿方案



1. 征收范围

聚龙湾片区项目启动区 AF0212045 地块规划红线范围内国有土地上的房屋。

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其他权利人；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。

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 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。

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 非住宅补偿标准（产权证记载用途为非住宅）

4.1.2 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。

4.1.2.1 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。

4.1.2.2 旧厂厂房补偿标准，被征收人可选择按《广州市深入推进城市更新工作实施细则》第十三条的相关规定，计算补偿金额进行补偿，即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% 计算补偿金额。原土地权利人与征收部门签订收地协议后 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% 计算补偿金额)。

旧厂原土地权利人作为被征收人选择“一口价”的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“一口价”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，应于《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中，选取两家评估机构进行评估，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，可于《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中再选取一家评估服务机构进行评

估，以此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。

旧厂被征收人选择按本条标准进行补偿的，不再享有 4.1.2、4.1.2.1 规定的补偿标准，以及本补偿方案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）等土地整备工作，并自行承担由此产生的费用；该等土地整备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 上述 4.1.2.1 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 指导价有异议的，可按照评估价补偿。

4.2 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。

4.3 停产停业损失补偿标准

4.3.1 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；

4.3.2 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。

4.3.3 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。

4.4 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：

4.4.1 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。

4.4.2 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给予补偿。

4.4.3 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4.4.1-4.4.2标准执行。

4.4.4 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4.4.1-4.4.2标准执行。

4.4.5 按上述4.4.1-4.4.4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。

4.4.6 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。

4.4.7 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：1300 元/平方米；

混合结构：1200 元/平方米；

砖木结构：1100 元/平方米。

4.4.8 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：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。

4.5 如被征收人对本方案 (因上述含了面积的补偿标准) 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。

4.6 临时安置费

商业房屋 (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;

4.6.1 房屋被征收人选择货币补偿的, 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。

4.7 征收房屋奖励标准

4.7.1 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。

4.7.2 签约期限与搬迁时限奖励费

4.7.2.1 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 4.7.2.2 规定的搬迁时限奖励。

4.7.2.2 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，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。

4.7.3 凡符合 4.4.1、4.4.2 中视同合法产权部分房屋可参照上述标准给予相应的奖励。

4.8 征收房屋搬迁费用标准

4.8.1 搬迁费

4.8.1.1 非住宅搬迁费：

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；

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。

4.8.2 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。

4.9 其它事项

4.9.1 本方案所述非住宅的“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。

4.9.2 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。

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. 本方案由荔湾区白鹅潭开发建设中心和荔湾区人民政府国有土地上房屋征收办公室负责解释。