

附件 2

南洋电器厂及周边更新改造项目补偿方案

一、适用范围

本方案适用于南洋电器厂及周边更新改造项目范围内具有合法产权房屋及其附属设施的所有权人（以下称房屋权属人）和其他权利人。

二、签约期限

一期范围签约期限为 2021 年 9 月 1 日起至 2022 年 2 月 28 日止，其中第一阶段签约期为 2021 年 9 月 1 日起至 2021 年 10 月 31 日止，第二阶段签约期为 2021 年 11 月 1 日起至 2021 年 11 月 30 日止，第三阶段签约期为 2021 年 12 月 1 日起至 2022 年 2 月 28 日止；

二期范围签约期限为 2021 年 10 月 1 日起至 2022 年 3 月 31 日止，其中第一阶段签约期为 2021 年 10 月 1 日至 2021 年 11 月 30 日止，第二阶段签约期为 2021 年 12 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止，第三阶段签约期为 2022 年 1 月 1 日起至 2022 年 3 月 31 日止。

三、补偿安置方式

项目范围内被改造房屋权属人可以选择房屋产权调换或货币补偿其中一种补偿安置方式。

四、计户规则及面积、用途认定标准

本方案所述的“户”以房屋产权证或权属证明书为计算单位，如属共有房屋产权的，所有共有人的集合为一户。

本方案所述的被改造房屋的建筑面积与房屋用途的认定，以不动产登记部门颁发的不动产权证标注的面积和用途为准；不动产权证未标注的或者标注的与不动产登记簿不一致的，以不动产登记簿标注的面积和用途为准。

五、房屋产权调换

（一）非住宅房屋产权调换。

非住宅房屋权属人选择房屋产权调换的，可以南洋电器厂及周边更新改造项目新建的相同用途房屋进行房屋产权调换，按被改造房屋合法产权建筑面积 1:1 的原则，确定产权调换房屋建筑面积；

也可以新建住宅房屋进行产权调换，按照被改造房屋价值的补偿金额加上奖励之和与产权调换房屋价值，结清差价。

超出应安置部分产生的税费，由房屋权属人按有关规定缴纳。

（二）住宅房屋产权调换。

住宅房屋权属人选择房屋产权调换的，以南洋电器厂及周边更新改造项目新建的安置房进行房屋产权调换，按被改造房屋合法产权套内建筑面积 1:1 的原则，确定产权调换房屋套内建筑面积。

房屋权属人可在 1:1 原则确定产权调换套内建筑面积的基础上增购套内建筑面积，增购的套内建筑面积原则上不超过 10 平

方米。

1.被改造房屋合法套内建筑面积小于新建安置房最小户型套内建筑面积的，增购至新建安置房最小户型套内建筑面积部分由房屋权属人按 6000 元/平方米购买，超出安置房最小户型套内建筑面积增购的部分，5 平方米以内（含 5 平方米），由房屋权属人按 40000 元/平方米购买；5 平方米以上，10 平方米以内（含 10 平方米），由房屋权属人按 60000 元/平方米购买；因安置房户型设计等原因确需超过 10 平方米以上的部分，由房屋权属人按市场评估价购买。

2.被改造房屋合法套内建筑面积大于新建安置房最小户型套内建筑面积的，增购的部分，5 平方米以内（含 5 平方米），由房屋权属人按 40000 元/平方米购买；5 平方米以上，10 平方米以内（含 10 平方米），由房屋权属人按 60000 元/平方米购买；因安置房户型设计等原因确需超过 10 平方米以上的部分，由房屋权属人按市场评估价购买。

超出应安置部分产生的相关费用和税费由房屋权属人按有关规定缴纳。

（三）选房办法。

在第一、二阶段签约期内签订产权调换协议的，在签约期结束后通过集中摇珠方式确定回迁安置房选房顺序，待具备选房条件后按顺序依次选房。

第一、二阶段签约期之后签订产权调换协议的，按房屋权属

人签订协议的先后顺序，待具备选房条件后在余下的回迁安置房源中根据户型匹配的原则依次选房。

（四）产权调换改造奖励。

非住宅房屋权属人选择产权调换的，按被改造房屋建筑面积3000元/平方米，给予房屋权属人改造奖励；

住宅房屋权属人选择产权调换的，按被改造房屋建筑面积3000元/平方米，给予房屋权属人改造奖励。

（五）产权调换停产停业损失补偿。

商业房屋权属人选择产权调换的，按被改造房屋建筑面积每月100元/平方米，给予房屋权属人停产停业损失补偿。

办公房屋权属人选择产权调换的，按被改造房屋建筑面积每月50元/平方米，给予房屋权属人停产停业损失补偿。

停产停业损失补偿从房屋权属人腾空并交付房屋之月起计至回迁通知书发出之月止。

（六）产权调换搬迁时限奖励。

房屋权属人选择房屋产权调换，在第一阶段签约期内签订更新改造补偿协议，并在签订协议后3个月内交房的，按以下标准给予搬迁时限奖励：

住宅房屋建筑面积：3000元/平方米；

商业房屋建筑面积：3000元/平方米；

办公房屋建筑面积：3000元/平方米。

房屋权属人选择房屋产权调换，在第二阶段签约期内签订更新改造补偿协议，并在签订协议后 3 个月内交房的，按以下标准给予搬迁时限奖励：

住宅房屋建筑面积：1500 元/平方米；

商业房屋建筑面积：1500 元/平方米；

办公房屋建筑面积：1500 元/平方米。

房屋权属人在第二阶段搬迁时限奖励结束之日后签订协议或在签订协议后 3 个月内未交房的，不再给予搬迁时限奖励。

（七）房屋产权调换临时安置补助费。

商业房屋权属人选择房屋产权调换的，由房屋权属人自行搬迁安置，按被改造房屋建筑面积给予每月 100 元/平方米临时安置补助费。临时安置补助费从房屋权属人腾空并交付房屋之月起计至回迁通知书发出之月止。

办公房屋权属人选择房屋产权调换的，由房屋权属人自行搬迁安置，按被改造房屋建筑面积给予每月 50 元/平方米临时安置补助费。临时安置补助费从房屋权属人腾空并交付房屋之月起计至回迁通知书发出之月止。

住宅房屋权属人选择房屋产权调换的，由房屋权属人自行搬迁安置，按被改造房屋建筑面积给予每月 50 元/平方米临时安置补助费。临时安置补助费从房屋权属人腾空并交付房屋之月起计至回迁通知书发出之月止。

住宅房屋临时安置补助费每月低于 2500 元/户的，按 2500

元/户。

六、货币补偿标准

（一）非住宅房屋货币补偿由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

（二）住宅房屋权属人选择货币补偿的，按以下补偿标准签订更新改造补偿协议。

住宅房屋补偿标准（产权证记载用途为住宅）：

框架结构房屋建筑面积：50000 元/平方米；

混合结构房屋建筑面积：49000 元/平方米；

砖木结构房屋建筑面积：48000 元/平方米。

（三）“住改商”房屋补偿标准。

拥有合法产权，但房屋权属人自行“住改商”的住宅房屋，房屋权属人选择产权调换的，按住宅用房进行补偿；选择货币补偿的，按以下方式给予补偿：

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，房屋权属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，可按照经营性用房房地产市场评估价的 70% 给予补偿。

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，房屋权属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，可按照经营性用房房地产市场评估价的 60%

给予补偿。

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，房屋权属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，可按照经营性用房房地产市场评估价的50%给予补偿。

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》实施后改变为经营性用房的，按照住宅房屋给予补偿。

按上述第1、2、3项计算的货币补偿总额低于按照本办法有关住宅房屋计算处理的补偿总额（即房屋价值补偿加上改造奖励、搬迁时限奖励）的，按照住宅房屋的补偿总额确定补偿。

（四）货币补偿改造奖励。

非住宅房屋权属人选择货币补偿的，按被改造非住宅房屋证载建筑面积3000元/平方米，一次性给予非住宅房屋权属人改造奖励。

住宅房屋权属人选择货币补偿的，按被改造住宅房屋证载建筑面积3000元/平方米，一次性给予住宅房屋权属人改造奖励。

（五）货币补偿搬迁时限奖励。

房屋权属人选择货币补偿，在第一阶段签约期内签订协议，并在签订协议后3个月内交房的，按以下标准给予搬迁时限奖励：

住宅房屋建筑面积：3000元/平方米；

商业房屋建筑面积：3000元/平方米；

办公房屋建筑面积：3000 元/平方米。

房屋权属人选择货币补偿，在第二阶段签约期内签订协议，并在签订协议后3个月内交房的，按以下标准给予搬迁时限奖励：

住宅房屋建筑面积：1500 元/平方米；

商业房屋建筑面积：1500 元/平方米；

办公房屋建筑面积：1500 元/平方米。

房屋权属人在第二阶段搬迁时限奖励结束之日后签订协议的，不再给予搬迁时限奖励。

（六）货币补偿弃产补助。

住宅房屋权属人选择货币补偿方式的，并在签约期内签订协议的，按照被改造房屋建筑面积 8000 元/平方米，一次性给予住宅房屋权属人弃产补助。

（七）货币补偿停产停业损失补偿。

商业房屋权属人选择货币补偿方式的，按照被改造房屋建筑面积每月 100 元/平方米一次性给予 6 个月的停产停业损失补偿。

办公房屋权属人选择货币补偿方式的，按照被改造房屋建筑面积每月 50 元/平方米一次性给予 6 个月的停产停业损失补偿。

（八）货币补偿临时安置补助费。

房屋权属人选择货币补偿的，按以下标准一次性给予 3 个月的临时安置补助费。

住宅房屋建筑面积：每月 50 元/平方米；

商业房屋建筑面积：每月 100 元/平方米；

办公房屋建筑面积：每月 50 元/平方米。

七、非直管公房已出租房屋处理办法

房屋权属人或单位已将房屋出租或给予他人承包经营，由房屋权属人或单位与承租人（含分租户）自行协商终止租赁关系，房屋权属人或单位负责处理承租人（含分租户）的退租、搬迁和房屋移交事宜，并自行承担由此产生的相关责任。

八、其它补偿标准及奖励

（一）对于无产权资料的历史用房等建筑补偿标准。

1. 在 1967 年 1 月 1 日前建设的未经产权登记的建筑，参考该地区该时期的测绘地形图或相关部门提供证明为确认依据，按照被改造房屋实际使用性质房地产市场评估价给予货币补偿；

2. 在 1967 年 1 月 1 日后至 2009 年 12 月 31 日前建设的未经产权登记的建筑，参考该地区该时期的测绘地形图或相关部门提供证明为确认依据，按照被改造房屋实际使用性质房地产市场评估价的 60% 给予货币补偿。

3. 对无报建、无任何产权资料、属生活必须使用的住宅附属设施，补偿单价为：

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；

简易结构（有墙体）：550 元/平方米；

简易结构（无墙体）：250 元/平方米。

(二) 其它补偿费用。

1.房屋搬迁费：5000 元/户。房屋权属人选择产权调换的，房屋搬迁费增加一倍计算。

2.管道煤气补偿费：3000 元/户。

3.空调迁移费：500 元/台。

4.有线电视迁移补偿费：150 元/户。

5.电话迁移费：200 元/户。

6.宽带网络迁移费：200 元/户。

九、回迁安置房装修标准

回迁安置房按住宅建筑设计规范配齐正常使用功能，具体室内装修标准参考下表，最终以实体样板房标明的回迁安置房装修为准。

十、修订

本方案未尽事宜，可再行补充规定。

回迁安置房装修标准

入户玄关	硬装材料	天花	不设吊顶，不设石膏线；乳胶漆
		墙面	乳胶漆
		地面	瓷砖
		入户门	钢质门
		踢脚线	砖脚线
		门槛石	天然石材
客/餐厅	硬装材料	天花	不设吊顶，不设石膏线；乳胶漆
		墙面	乳胶漆
		地面	瓷砖
		踢脚线	砖脚线
		门槛石	瓷砖
	设备	灯具	吸顶灯
厨房	硬装材料	天花	铝扣天花
		墙面	瓷片
		地面	瓷砖
		门槛石	天然石材
	户内门	厨房门	铝合金钢化玻璃门
	设备&五金&洁具	灯具	LED方灯
		洗菜盆龙头	中高档型
		洗菜盆	不锈钢材质单盆（含五金配件），国产中高档
卫生间	硬装材料	天花	铝扣天花
		墙面	瓷片
		地面	防滑砖
		门槛石	瓷片
		淋浴地面	防滑砖
	户内门	卫生间门	铝合金磨砂钢化玻璃含门套，门锁、门吸等五金配件，国产中高档
	设备&五金&洁具	灯具	LED方灯
		排气扇	国产中档
		洗脸盆龙头	国产中高档
		台下盆	柱盆，国产中高档
		座便器（客卫）	国产中高档
		淋浴龙头、花洒	国产中高档，配花洒及升降杆
		毛巾架	国产中高档
		地漏	防臭不锈钢，国产中档
		浴帘杆	国产中档
卧室	硬装材料	天花	不设吊顶，不设石膏线 乳胶漆
		墙面	乳胶漆
		地面	瓷砖
		门槛石	瓷砖
		飘窗台	瓷砖
		踢脚线	砖脚线
		户内门	PVC覆膜门
	设备	灯具	吸顶灯
阳台	硬装材料	天花	乳胶漆
		吸顶灯	防雾吸顶灯，国产中高档
		地面	防滑砖
	设备&五金&洁具	洗衣机地漏	国产中档，洗衣机专用地漏
		洗衣机龙头	国产中档
点位		插座	安装高度距地 1800mm 及以上时，可采用一般型插座， 低于 1800mm 时，应采用安全型插座；国产中档； 不设入户可视对讲