附件2

大小马站书院群保护项目一期工程第三阶段

房屋征收补偿方案

一、适用范围

本方案适用于《广州市越秀区人民政府关于征收国有土地上房屋的决定》（越府征房〔2019〕3号）确定的征收范围内具有合法产权的房屋及其附属设施的所有权人（以下称被征收人）。

二、签约期限

自征收决定发布之日起至2020年5月18日止。

三、征收补偿安置方式

项目范围房屋被征收人可以选择货币补偿或房屋产权调换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。

本方案所述的被征收房屋的建筑面积与房屋用途的认定，以房屋登记机构颁发的房屋所有权证标注的面积和用途为准；房屋所有权证未标注的或者标注的与房屋登记簿不一致的，以房屋登记簿标注的面积和用途为准。

五、货币补偿

（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按照房屋征收评估办法评估确定。根据国有土地上房屋征收政策的相关规定，房地产价格评估机构由半数以上被征收人协商一致选定，协商不成的，将通过摇珠的方式确定。

（二）住宅房屋被征收人选择货币补偿方式的，可以按以下补偿标准签订房屋征收补偿协议，也可以选择按房屋征收评估办法评估确定。

住宅房屋补偿标准（产权证记载用途为住宅）：

框架结构房屋：40000元/平方米；

混合结构房屋：38500元/平方米；

砖木结构房屋：37500元/平方米。

（三）“住改商”房屋补偿标准。

拥有合法产权，但被征收人自行“住改商”的住宅房屋，被征收人选择产权调换的，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，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。

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。

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。

4．2001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，房屋征收部门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征收奖励、搬迁时限奖励）的，按照住宅房屋的补偿总额确定补偿。

（四）征收奖励。

住宅房屋被征收人选择货币补偿的，为改善被征收人的居住条件，按被征收住宅房屋建筑面积6000元/平方米计算，一次性给予住宅房屋被征收人征收奖励。

（五）搬迁时限奖励。

第一阶段：被征收人选择货币补偿并在发出房屋征收决定公告之日起150天内签订协议，并在规定的时间内搬迁的，按以下标准给予搬迁时限奖励：

住宅房屋：3000元/平方米；

商业房屋：15000元/平方米；

办公房屋：2000元/平方米。

第二阶段：被征收人选择货币补偿并在第一阶段搬迁时限奖励结束之日起30天内签订协议，并在规定的时间内搬迁的，按以下标准给予搬迁时限奖励：

住宅房屋：1500元/平方米；

商业房屋：7500元/平方米；

办公房屋：1000元/平方米。

被征收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）停产停业损失补偿。

非住宅房屋以房屋征收决定作出前1年内实际月平均税后利润为准，一次性给予6个月的停产停业损失补偿。

不能提供纳税情况等证明或者无法核算税后利润的，按以下标准给予停产停业损失补偿：

对商业房屋（产权证记载用途为商业）被征收人按每月400元/平方米一次性给予6个月的停产停业损失补偿。

对办公房屋（产权证记载用途为办公）被征收人按每月100元/平方米一次性给予6个月的停产停业损失补偿。

（七）货币补偿临时安置补助费。

被征收人选择货币补偿的，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：每月50元/平方米；

商业房屋：每月400元/平方米；

办公房屋：每月100元/平方米。

六、房屋产权调换

（一）非住宅房屋产权调换。

1．商业房屋（产权证记载用途为商业）的被征收人选择产权调换的，按照被征收房屋的市场评估价加上搬迁时限奖励、停产停业损失补偿之和与产权调换房屋的市场价格，结清差价。评估市场评估价的房地产评估机构按相关国有土地上房屋征收政策予以确定，房屋市场价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

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，按产权调换房屋的建安成本价格与被征收人进行结算。

2．办公房屋（产权证记载用途为办公）的被征收人可以选择珠光路北侧复建房项目的非住宅房屋或房屋征收部门提供其它房屋进行产权调换。

若办公房屋（产权证记载用途为办公）的被征收人选择珠光路北侧复建房项目的非住宅房屋，按被征收房屋合法产权套内建筑面积比例1∶1的原则，确定产权调换套内建筑面积。被征收人选择的安置房套内建筑面积超出产权调换套内建筑面积部分，由被征收人按征收人发出房屋入住通知书之日的产权调换房屋市场评估价购买。评估市场评估价的房地产评估机构按相关国有土地上房屋征收政策予以确定。办公房屋的被征收人在珠光路北侧复建房项目进行产权调换所增加的公共分摊面积不另行结算。

若办公房屋（产权证记载用途为办公）的被征收人选择房屋征收部门提供其它房屋进行产权调换的，按照被征收房屋的市场评估价加上搬迁时限奖励、停产停业损失补偿之和与产权调换房屋的市场价格，结清差价。评估市场评估价的房地产评估机构按相关国有土地上房屋征收政策予以确定，房屋市场价值评估时点为房屋征收决定公告之日。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，按产权调换房屋的建安成本价格与被征收人进行结算。

（二）住宅房屋产权调换。

住宅房屋被征收人选择房屋产权调换的，可以选择在珠光路北侧复建房项目及解放中路东侧安置房项目进行房屋产权调换。

若住宅房屋被征收人选择在珠光路北侧复建房项目进行产权调换，按被征收房屋合法产权套内建筑面积比例1∶1.05的原则，确定产权调换套内建筑面积。

若住宅房屋被征收人选择在解放中路东侧安置房项目进行产权调换，按被征收房屋合法产权套内建筑面积比例1∶1.1的原则，确定产权调换套内建筑面积。

住宅房屋被征收人选择的安置房套内建筑面积不得超出产权调换套内建筑面积20平方米。被征收人选择的安置房套内建筑面积超出产权调换套内建筑面积10平方米（含10平方米）部分，由被征收人按25000元/平方米购买；超出产权调换套内建筑面积10平方米至20平方米（含20平方米）部分，由被征收人按征收人发出房屋入住通知书之日的安置房屋市场评估价购买。房地产评估机构按相关国有土地上房屋征收政策予以确定。

住宅房屋被征收人在珠光路北侧复建房项目及解放中路东侧安置房项目进行产权调换所增加的公共分摊面积不另行结算。

（三）住宅房屋被征收人选房顺序确定。

住宅房屋被征收人选择珠光路北侧复建房项目产权调换的，根据被征收人签订协议的先后顺序选择安置房。

住宅房屋被征收人选择解放中路东侧安置房项目产权调换的，根据被征收人签订协议的先后顺序确定选房顺序号，待具备选择条件后，按顺序号选择安置房。

（四）住宅房屋征收奖励。

住宅房屋被征收人选择产权调换的，按被征收房屋建筑面积1200元/平方米计算，给予住宅房屋被征收人征收奖励。该奖励在房屋产权调换时结算。

（五）搬迁时限奖励。

第一阶段：被征收人选择房屋产权调换并在发出房屋征收决定公告之日起150天内签订协议，在规定的时间内搬迁的，按以下标准给予搬迁时限奖励：

住宅房屋：700元/平方米；

商业房屋：15000元/平方米；

办公房屋：2000元/平方米。

第二阶段：被征收人选择房屋产权调并在第一阶段搬迁时限奖励结束之日起30天内签订协议，在规定的时间内搬迁的，按以下标准给予搬迁时限奖励：

住宅房屋：400元/平方米；

商业房屋：7500元/平方米；

办公房屋：1000元/平方米。

被征收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）停产停业损失补偿。

非住宅房屋以房屋征收决定作出前1年内实际月平均税后利润为准，计算每月停产停业损失补偿，停产停业损失补偿支付自被征收人实际搬迁之日起至产权调换房屋通知交付之日止。

不能提供纳税情况等证明或者无法核算税后利润的，按以下标准给予停产停业损失补偿：

对选择产权调换的商业房屋（产权证记载用途为商业）被征收人按被征收房屋建筑面积支付每月400元/平方米停产停业损失补偿，停产停业损失补偿支付自被征收人实际搬迁之日起至产权调换房屋通知交付之日止。

对选择产权调换的办公房屋（产权证记载用途为办公）被征收人按被征收房屋建筑面积支付每月100元/平方米停产停业损失补偿，停产停业损失补偿支付自被征收人实际搬迁之日起至产权调换房屋通知交付之日止。

（七）房屋产权调换临时安置补助费。

商业房屋被征收人选择房屋产权调换的，由被征收人自行临迁安置的，按被征收房屋建筑面积支付每月400元/平方米临时安置补助费。临时安置补助费从被征收人腾空并交付房屋之月起计至入住通知书发出之日的第3个月止，少于3个月的，按3个月给予临时安置补助费。

办公房屋被征收人选择房屋产权调换的，由被征收人自行临迁安置的，按被征收房屋建筑面积支付每月100元/平方米临时安置补助费。临时安置补助费从被征收人腾空并交付房屋之月起计至入住通知书发出之日的第3个月止，少于3个月的，按3个月给予临时安置补助费。

住宅房屋被征收人选择房屋产权调换的，由被征收人自行临迁安置的，按被征收房屋建筑面积支付每月50元/平方米临时安置补助费。临时安置补助费从被征收人腾空并交付房屋之月起计至入住通知书发出之日的第3个月止，少于3个月的，按3个月给予临时安置补助费。住宅房屋临时安置补助费低于2500元/户的，按2500元/户支付。

广州市房地产租赁管理所定期公布的被征收房屋所处区位同类型房屋租金参考价格高于上述临时安置补助费的，按广州市房地产租赁管理所定期公布的被征收房屋所处区位同类型房屋租金参考价格标准支付临时安置补助费。

七、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，按照住宅房屋进行货币补偿；

2．在1967年1月1日后至1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施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，按照住宅房屋补偿标准的60%计算。

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：

房屋建筑面积在100平方米以下（不含100平方米）的给予搬迁费2000元/户。

房屋建筑面积在100平方米至200平方米（不含200平方米）的给予搬迁费4000元/户。

房屋建筑面积在200平方米至400平方米（不含400平方米）的给予搬迁费8000元/户。

房屋建筑面积在400平方米以上的给予搬迁费15000元/户。

被征收人选择期房房屋产权调换，房屋搬迁费增加一倍计算。

2．管道煤气补偿费：3500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/线。

6．宽带网络迁移费：200元/线。

7．围墙补偿费：120元/平方米。

8．弃产补贴：住宅房屋被征收人选择货币补偿的，并在发出房屋征收决定公告之日起150天内签订协议的给予8000元/平方米弃产补贴。

9．购房中介费补贴：住宅房屋被征收人选择货币补偿的，并在发出房屋征收决定公告之日起150天内签订协议的，按本补偿方案第五条计算的被征收房屋货币补偿总额的3%给予购房中介费补贴。

10．政府直管房屋征收补偿安置可按该补偿方案或市、区直管房管理部门的相关政策、意见和相关会议精神执行，具体由征收实施单位与政府直管房屋管理部门协商一致。

广州市越秀区人民政府

2019年11月21日