

附件 1

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第

穗规地证〔2013〕189号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期

抄送：广州市国土资源和房屋管理局（附图）
越秀区政府（附图）

No.201301200009

用地单位	广州市越秀区旧城改造项目办公室
用地项目名称	大小马站书院群保护项目一期工程第二阶段
用地位置	小马站
用地性质	文物古迹用地（A7）；文化设施用地（A2）；商业用地（B1）
用地面积	贰仟肆佰伍拾肆平方米（其中净用地面积 2177 平方米，道路面积 277 平方米）
建设规模	
附图及附件名称 1、建设用地规划红线图（地用图号：20-34-15）。 附加说明 1、本选址依据《广州市大小马站书院群保护与更新规划》、《广州市建设项目用地预审意见》（穗规地预字〔2013〕1号）、《建设项目选址意见书》（穗规选〔2013〕65号）核发。 2、包括本证所指地块在内的大小马站书院群保护项目的地块的规划建设，均应符合并依据《广州市大小马站书院群保护与更新规划》的要求进行。 3、本项目地下空间的利用应征得文物主管部门同意，并严格落实文物保护、地下文物埋藏、历史建筑等关于地下空间开发的要求和程序。 4、大小马站书院群保护项目涉及的多年前已拆并封存的 8 栋书院的具体复建位置等更建事宜，由下一步实施规划具体落实，并应充分征求文物主管部门意见。 5、随证注销《建设用地规划许可证》（穗规地证字〔1995〕第 139 号）。 6、建设单位应在取得本证一年内向土地行政主管部门申请用地，逾期未申请的，本证及其附件自行失效。	

遵守事项
一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

I



附件 2

大小马站书院群保护项目一期工程 第二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〔2016〕2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 2016 年 12 月 31 日止。

三、征收补偿安置方式

项目范围内住宅房屋征收，住宅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）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，也可以选择按房屋评估价签订征收补偿协议，房屋评估价由半数以上被征收人共同选择或公开摇号确定的房地产评估机构评估确定。

住宅房屋补偿标准（产权证记载用途为住宅）：

框架结构房屋：24500 元/平方米；

混合结构房屋：23000 元/平方米；

砖木结构房屋：21500 元/平方米。

（二）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 1200 元/平方米计算，一次性给予住宅房屋被征收人征收奖励。

（三）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。

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。

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。

（四）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。

六、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。

（一）住宅房屋产权调换。

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。

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）部份，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。房地产评估机构按第五条第（一）款予以确定。

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。

（二）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。

（三）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。

（四）搬迁时限奖励。

住宅房屋被征收人选择产权调换的：

第一阶段：被征收人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被征收房屋建筑面积 700 元/平方米给予搬迁时限奖励。

第二阶段：被征收人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被征收房屋建筑面积 400 元/平方米给予搬迁时限奖励。

在第二阶段结束之日后签订协议的，不再给予搬迁时限奖励。

以上搬迁时限奖励在房屋产权调换时结算。

（五）房屋产权调换临时安置补助费。

住宅房屋被征收人选择房屋产权调换的，由被征收人自行临时安置，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住宅房屋临时安置补助费的，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，奖励参照本方案相关规定执行。

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）征收华侨房屋。

征收属落实侨房政策发还产权的华侨房屋和中华人民共和国成立之日起至 1994 年 12 月 31 日止用侨汇购建的华侨房屋，

住宅房屋按货币补偿标准的基础上增加 5%，非住宅房屋按货币补偿标准的基础上增加 10%，给予货币补偿。

（三）其它补偿费用。

1. 房屋搬迁费：

被征收人住宅房屋搬迁费 2000 元/户。

被征收人选择期房房屋产权调换，住宅房屋搬迁费 4000 元/户。

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/线。

6. 宽带网络迁移费：200 元/线。

7. 围墙补偿费：120 元/平方米。

8. 房屋装修补贴：住宅房屋被征收人选择货币补偿的，根据住宅房屋装修情况分三类给予装修补贴，一类装修 300 元/平方米，二类装修 200 元/平方米，三类装修 100 元/平方米。

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。

本征收补偿方案由广州市越秀区房屋征收与补偿办公室负责解释。

广州市越秀区人民政府

2016 年 7 月 5 日