附件2

广州市轨道交通十二号线工程烈士陵园站项目国有土地上房屋征收补偿方案

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〔2021〕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2022年3月6日止。

三、征收补偿安置方式

项目范围内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、面积、用途及其它认定标准

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。

本方案所述的已经产权登记的被征收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。

本方案所述“套内建筑面积”即专有建筑面积。

本方案所述的被征收住宅房屋“已装电梯”的认定，以本单元住宅楼安装有具备规划报建报批手续且电梯工程已竣工验收的电梯为准；新装电梯住宅房屋的认定，以被征收人对已装电梯享有使用权并由相关部门提供证明为确认依据。

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评估确定。

（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，也可以选择具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

住宅房屋补偿标准（产权证记载用途为住宅）：

框架结构房屋（已装电梯）：65000元/平方米；

框架结构房屋：63000元/平方米；

混合结构房屋：62000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，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，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，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，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方案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）货币补偿征收奖励。

被征收人选择货币补偿的，按照被征收房屋建筑面积3000元/平方米计算，一次性给予被征收人征收奖励。

（五）货币补偿搬迁时限奖励。

第一阶段：被征收人选择货币补偿的，在发出房屋征收决定公告之日起90天内签订房屋征收补偿协议，并在协议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：6000元/平方米；

商业房屋：11000元/平方米；

办公房屋：3000元/平方米。

第二阶段：被征收人选择货币补偿的，在发出房屋征收决定公告之日起第91天至150天内签订房屋征收补偿协议，并在协议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：4000元/平方米；

商业房屋：5500元/平方米；

办公房屋：2000元/平方米。

第三阶段：被征收人选择货币补偿的，在发出房屋征收决定公告之日起第151天至180天内签订房屋征收补偿协议，并在协议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：2000元/平方米；

商业房屋：3000元/平方米；

办公房屋：1000元/平方米。

被征收人在第三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）弃产补助。

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，按照被征收房屋建筑面积10000元/平方米计算，一次性给予住宅房屋被征收人弃产补助。

（七）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：

对商业房屋被征收人按每月460元/平方米一次性给予6个月的停产停业损失补偿；

对办公房屋被征收人按每月64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。

被征收人选择货币补偿的，按照被征收房屋建筑面积一次性支付3个月的临时安置费给被征收人。

住宅房屋：每月50元/平方米；

商业房屋：每月460元/平方米；

办公房屋：每月64元/平方米。

六、房屋征收产权调换

（一）非住宅房屋产权调换。

商业房屋、办公房屋被征收人选择房屋产权调换的，可以选择房屋征收部门提供的不同用途房屋进行产权调换，按照本方案第五条第（一）款被征收房屋市场评估价、第（四）款征收奖励、第（五）款搬迁时限奖励、第（七）款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。市场评估价由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定，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。

超出应安置部分产生的相关费用和税费，按有关规定缴纳。

（二）住宅房屋产权调换。

本项目提供越秀区珠光路北侧复建房项目安置房和荔湾区悦江上品苑小区安置房作为住宅房屋产权调换房源，住宅房屋被征收人可以选择以下一种模式进行产权调换。

1．住宅房屋等套内建筑面积产权调换。

（1）住宅房屋被征收人选择越秀区珠光路北侧复建房项目安置房进行房屋产权调换的，按被征收房屋合法产权套内建筑面积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原则上不得超出产权调换套内建筑面积10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5平方米（含5平方米）部分，由被征收人按每平方米5.2万元购买，超出产权调换套内建筑面积5平方米至10平方米（含10平方米）部分，按每平方米6.5万元购买；因安置房户型问题确需超出上述调换面积原则的，超出套内建筑面积10平方米以外部分，按市场评估价购买，市场评估价由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定，房屋市场价值评估时点为房屋征收决定公告之日。超出应安置部分产生的相关费用和税费按有关规定缴纳。

（2）住宅房屋被征收人选择荔湾区悦江上品苑小区安置房进行产权调换的，按被征收房屋合法产权套内建筑面积1∶1.3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10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5平方米（含5平方米）部分，由被征收人按每平方米4万元购买，超出产权调换套内建筑面积5平方米至10平方米（含10平方米）部分，按每平方米5万元购买；因安置房户型问题确需超出上述调换面积原则的，超出套内建筑面积10平方米以外部分，按市场评估价购买，市场评估价由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定，房屋市场价值评估时点为房屋征收决定公告之日。超出应安置部分产生的相关费用和税费按有关规定缴纳。

（3）被征收人在越秀区珠光路北侧复建房项目及荔湾区悦江上品苑小区进行产权调换所增加的公共分摊面积按每平方米3500元结算。

（4）住宅房屋产权调换征收奖励。

住宅房屋被征收人选择越秀区珠光路北侧复建房项目或荔湾区悦江上品苑小区进行等套内建筑面积产权调换的，按被征收房屋建筑面积3000元/平方米计算，一次性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。

（5）住宅房屋产权调换搬迁时限奖励。

住宅房屋被征收人选择越秀区珠光路北侧复建房项目或荔湾区悦江上品苑小区进行等套内建筑面积产权调换的，按以下标准给予搬迁时限奖励：

第一阶段：在发出房屋征收决定公告之日起90天内签订房屋征收补偿协议，并在协议规定的时间内搬迁的，按2000元/平方米给予搬迁时限奖励。

第二阶段：在发出房屋征收决定公告之日起第91天至150天内签订房屋征收补偿协议，并在协议规定的时间内搬迁的，按1000元/平方米给予搬迁时限奖励。

第三阶段：在发出房屋征收决定公告之日起第151天至180天内签订房屋征收补偿协议，并在协议规定的时间内搬迁的，按500元/平方米给予搬迁时限奖励。

被征收人在第三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。

2．住宅房屋等价值产权调换。

住宅房屋被征收人也可选择越秀区珠光路北侧复建房项目或荔湾区悦江上品苑小区其中一处安置房源进行等价值房屋产权调换的，按照本方案第五条第（二）款被征收住宅房屋价值补偿、第（四）款征收奖励、第（五）款住宅房屋搬迁时限奖励之和与产权调换房屋的市场价格，结清差价。市场评估价由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定，房屋市场价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

被征收人在越秀区珠光路北侧复建房项目及荔湾区悦江上品苑小区进行产权调换所增加的公共分摊面积按每平方米3500元结算。

超出应安置部分产生的相关费用和税费，按有关规定缴纳。

（三）选房顺序确定。

被征收人选择房屋产权调换的，根据被征收人签订协议的先后顺序选房。

（四）房屋产权调换临时安置补助费。

1．商业房屋被征收人选择房屋产权调换并自行临迁安置的，按被征收房屋建筑面积支付每月460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。

2．办公房屋被征收人选择房屋产权调换并自行临迁安置的，按被征收房屋建筑面积支付每月64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。

3．住宅房屋被征收人选择房屋产权调换并自行临迁安置的，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/月的，按2500元/户/月支付。

七、公房弃租补偿

符合政府公房住宅租赁条件的承租人同意解除租赁关系的，按照被征收房屋价值的补偿金额加征收奖励、搬迁时限奖励之和的30%给予承租人弃租补偿，不再提供政府公房住宅（含公租房）进行安置。

八、其它补偿标准

（一）对于无产权资料的历史用房等建筑补偿标准。

1．1967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，按照实际使用性质房屋补偿价补偿。

2．1967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，按照实际使用性质房屋补偿价的60%计算补偿。

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并由相关部门提供证明为补偿依据，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150平方米以下（不含150平方米）的给予搬迁费5000元/户；

房屋建筑面积在150平方米至300平方米（不含300平方米）的给予搬迁费10000元/户；

房屋建筑面积在300平方米至600平方米（不含600平方米）的给予搬迁费20000元/户；

房屋建筑面积在600平方米以上的给予搬迁费30000元/户。

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．特殊设备搬迁、安装、调试费用，按评估价补偿。

9．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

2021年9月8日