附件2

南洋电器厂及周边更新改造项目（一期）

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〔2023〕1号）确定的征收范围内具有合法产权房屋及其附属设施的所有权人（以下称被征收人）。

二、签约期限

自征收决定发布之日起至2024年3月9日止。

三、征收补偿安置方式

征收范围内被征收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、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“已装电梯”住宅房屋为黄华路39号房屋。

五、房屋征收产权调换

（一）非住宅房屋产权调换。

非住宅房屋被征收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相同用途房屋进行产权调换，按被征收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。

被征收人选择的回迁安置房建筑面积超出被征收房屋合法建筑面积部分，由被征收人按回迁通知书发出之日的产权调换房屋市场评估价购买。

超出应安置部分产生的相关费用和税费由被征收人按有关规定缴纳。

（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，以南洋电器厂及周边更新改造项目新建的回迁安置房进行房屋产权调换，按被征收房屋合法产权套内建筑面积1∶1的原则，确定产权调换房屋套内建筑面积。

因回迁安置房户型设计或户型匹配等原因确需超出1∶1原则的，超出的部分由被征收人增购，增购的套内建筑面积原则上不超过10平方米。根据被征收房屋合法套内建筑面积按以下方式确定增购价格：

1．被征收房屋合法套内建筑面积小于新建回迁安置房最小户型套内建筑面积的：

①增购至新建回迁安置房最小户型套内建筑面积部分由被征收人按6000元/平方米购买；

②超出新建回迁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），由被征收人按40000元/平方米购买；5平方米以上，10平方米以内（含10平方米），由被征收人按60000元/平方米购买；10平方米以上，由被征收人按100000元/平方米购买。

2．被征收房屋合法套内建筑面积大于新建回迁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），由被征收人按40000元/平方米购买；5平方米以上，10平方米以内（含10平方米），由被征收人按60000元/平方米购买；10平方米以上，由被征收人按100000元/平方米购买。

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互不结算差价。

超出应安置部分产生的相关费用和税费由被征收人按有关规定缴纳。

（三）选房办法。

签约期限内完成签约的，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。

签约期限结束后签约的，在签约期限内签约的被征收人集中摇珠选房后，按照签订协议的先后顺序在余下的安置房源中依次选房。

（四）产权调换征收奖励。

被征收人选择产权调换的，按被征收房屋建筑面积3000元/平方米计算，一次性给予被征收人征收奖励。

（五）产权调换停产停业损失补偿。

商业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给予停产停业损失补偿。

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照被征收房屋建筑面积每月150元/平方米给予停产停业损失补偿。

停产停业损失补偿从被征收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。

第一阶段：被征收人选择房屋产权调换，在发出房屋征收决定公告之日起60个自然日内签订补偿协议，并在协议规定的时间内交房的，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。

第二阶段：被征收人选择房屋产权调换，在发出房屋征收决定公告之日起第61至90个自然日签订补偿协议，并在协议规定的时间内交房的，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。

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。

（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并自行临迁安置的，按被征收房屋合法建筑面积给予每月150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回迁通知书发出之月止。

住宅房屋被征收人选择房屋产权调换并自行临迁安置的，按被征收房屋合法建筑面积给予每月50元/平方米临时安置补助费。住宅房屋临时安置补助费每月低于2500元/户的，按2500元/户/月计。

临时安置补助费从被征收人腾空并交付房屋之月起计至回迁通知书发出之月止。

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）住宅房屋被征收人选择货币补偿方式的，可以按以下补偿标准签订补偿协议，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）：

已装电梯框架结构房屋建筑面积：52000元/平方米；

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）货币补偿征收奖励。

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

（四）货币补偿搬迁时限奖励。

第一阶段：被征收人选择货币补偿，在发出房屋征收决定公告之日起60个自然日内签订补偿协议，并在协议规定的时间内交房的，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。

第二阶段：被征收人选择货币补偿，在发出房屋征收决定公告之日起第61至90个自然日签订补偿协议，并在协议规定的时间内交房的，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。

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。

（五）弃产补助。

住宅房屋被征收人选择货币补偿方式的，并在房屋征收决定公告签约期内签订补偿协议的，按照被征收房屋建筑面积8000元/平方米计算，一次性给予住宅房屋被征收人弃产补助。

（六）停产停业损失补偿。

商业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：

对商业房屋被征收人按照被征收房屋建筑面积每月150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。

住宅房屋建筑面积：每月50元/平方米，住宅房屋临时安置补助费每月低于2500元/户的，按2500元/户/月计；

商业房屋建筑面积：每月150元/平方米。

七、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，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。

被征收人选择产权调换的，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。

7．特殊设备搬迁、安装、调试费用，按评估价补偿。

8．临迁补贴：被征收人选择产权调换或货币补偿，已装电梯住宅房屋按照被征收房屋合法建筑面积每月20元/平方米给予临迁补贴，未装电梯住宅房屋按照被征收房屋合法建筑面积每月15元/平方米给予临迁补贴。

选择产权调换的临迁补贴从被征收人腾空并交付房屋之月起计至回迁通知书发出之月止。

选择货币补偿的一次性给予3个月的临迁补贴。

八、其它事项

（一）南洋电器厂及周边更新改造项目（一期）范围内的相关权属人按照2023年7月6日发布的《广州市越秀区人民政府关于南洋电器厂及周边更新改造项目（一期）的通告》（下称《通告》）已与改造主体广州智能装备科技创意园有限公司及属地广州市越秀区人民政府建设街道办事处签订补偿安置协议的，相关协议继续履行。

（二）征收按照房改政策购买的房屋，涉及公用分摊面积购买和国有土地使用权出让金交纳以《通告》附件《南洋电器厂及周边更新改造项目（一期）补偿方案》列明的为准。

广州市越秀区人民政府

2023年12月11日