附件 2

环岛路（石岗路～大千围段）工程广百地块 东侧路～大千围段房屋征收补偿方案 （征求意见稿）

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）和《广州市人民政府关于印发广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（穗府〔2017〕18 号）等文件精神，制定本补偿方案。

一、项目概况

（一）征收地块（地段）的范围

本次征收范围：海珠区工业大道南路大千围 1 号。

（二）项目名称

本项目名称：环岛路（石岗路-大千围段）。

二、征收补偿安置方式

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

三、产权调换补偿

被征收人可以选择本方案公布的货币补偿标准加上征收奖励、搬迁时限奖励与产权调换房屋的市场评估价，结清差价；被征收人也可以选择按照被征收房屋的市场评估价加上征收奖励、搬迁时限奖励与产权调换房屋的市场评估价，结清差价。

四、货币补偿

非住宅的货币补偿标准按市场评估价确定。

五、征收奖励和搬迁时限奖励

（一）征收奖励

非住宅按被征收房屋合法产权建筑面积计算，给予 3000 元/平方米的征收奖励。

（二）搬迁时限奖励

1. 在征收决定公告的签约期限之前，被征收人签订补偿安置协议，并按补偿安置协议约定的期限搬迁移交房屋的，给予搬迁时限奖励。

非住宅按被征收房屋合法产权建筑面积给予 3000 元/平方米的搬迁时限奖励。

2. 被征收人未能在征收决定公告的签约期限之前签订补偿安置协议的，或签订协议后未按补偿安置协议约定的期限搬迁移交房屋的，不给予搬迁时限奖励。

六、补助费

（一）停产、停业损失补偿

对因征收合法房屋造成被征收人停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期间等因素确定。其中，被征收前的效益原则上以房屋征收决定作出前 1 年内实际月平均税后利润为准，或按照评估价进行停产、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，按上年度广州市同行业平均税后利润额或者同类房屋市场租金计算。

停产停业期限的确定，选择货币补偿的按 6 个月计算；选择本方案第四条产权调换补偿的，停产停业期限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。

（二）临迁过渡补助

临时安置补助费。被征收人选择房屋产权调换补偿安置的，按照被征收合法产权面积（含视同合法产权面积），非住宅房屋按每月 50 元/平方米或市场评估租金支付临时安置补助费。

被征收人选择货币补偿的，临时安置补助费支付 3 个月；被征收人选择产权调换的，临时安置补助费从被征收房屋交付之日起支付至《安置房屋入住通知书》规定的房屋交付时间为止。

七、其他补偿标准

（一）对于无产权资料的历史用房等建筑补偿标准

对未经产权登记的建筑，属于未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿。

对未经产权登记的建筑，认定为违法建筑或超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

不属于第一款、第二款情形的未经产权登记的建筑，存在以下情况的，给予货币补偿：

1. 1967 年 1 月 1 日前建设的未经产权登记的建筑，房屋征收部门可按照住宅房屋进行货币补偿。

2. 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，房屋征收部门可按照不超过房屋征收决定公告之日被征收房屋住宅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、生产必须使用的附属设施根据评估价值进行补偿。

（二）余地等其他补偿

余地以及本方案未列明的其他特殊建构物，以评估价格作为补偿依据。

八、征收房屋搬迁费用

（一）房屋搬迁费

非住宅房屋搬迁费按照评估价支付。

（二）相关设施、设备搬迁费用

电话补偿费：200 元/户；

有线电视补偿费：150 元/户；

宽带网络迁移补偿费：200 元/线；

管道煤气（天然气）补偿费：3000 元/户；

空调移装费：500 元/台；

其他特殊设施、设备按评估价格补偿。

（三）被征收人选择产权调换需过渡临迁的，上述费用按双程计算。

广州市海珠区国有土地上房屋征收中心

2020 年 12 月 1 日