附件2

花都区狮岭时尚智造产业园项目一期地块

国有土地上房屋征收补偿方案

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《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》（穗府规﹝2021﹞2号）等有关规定，广州市花都区人民政府因旧城区改建（城市更新改造）的需要，决定征收广州市花都区狮岭镇昌盛路以南，京广铁路以北，永顺路以西地段的国有土地上房屋，用以建设花都区狮岭时尚智造产业园项目。征收房屋的各项建设活动符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。

一、征收概况

（一）征收范围：本次征收广州市花都区狮岭镇昌盛路以南，京广铁路以北，永顺路以西地段的国有土地上（非住宅）房屋，国有土地使用权（以供地文件界定宗地）同步收回。

（二）地块规划用途：建设花都区狮岭时尚智造产业园项目（一类工业）。

（三）补偿协议签订期限：自本征收补偿方案生效之日起3个月内。

（四）征收补偿工作由广州市花都区人民政府负责，由广州市花都区国有土地上房屋征收办公室作为房屋征收部门依法组织实施，并由广州市花都区狮岭镇人民政府作为征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作。

二、补偿对象

（一）征收范围内拥有合法房地产权利证书的被征收房屋及其附属设施的所有权人、拥有合法土地使用权的使用权人；未超过批准期限的临时建筑使用人；2009年12月31日前建设的未经产权登记但没有被认定为违法建筑的建筑使用人。

（二）对认定为违法建筑的或超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

三、征收补偿安置方式

拥有合法房地产权利证书的非住宅房屋（含同一供地文件中未动工开发的国有建设用地）、未超过批准使用期限的临时建筑、2009年12月31日前建设的未经产权登记但没有被认定为违法建筑的建筑，原则上只采取货币补偿方式。

四、货币补偿标准

货币补偿依据建筑面积进行计算。

拥有合法房地产权利证书的非住宅房屋（含同一供地文件中未动工开发的国有建设用地）按房地产市场评估价给予货币补偿。未超过批准使用期限的临时建筑，按临时建筑房地产市场评估价及剩余使用期限计算货币补偿。2009年12月31日前建设的未经产权登记但没有被认定为违法建筑的建筑，按《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》（穗府规〔2021〕2号）第三十三条规定给予货币补偿。补偿标准已包含房屋的使用配套设施和附着建筑，如雨蓬、房屋连体建筑等。

五、搬迁（迁移）费、临时安置费补偿标准

（一）搬迁（迁移）费。搬迁费用补偿标准通过评估方式确定。搬迁费包括机器设备的拆卸费、搬运费、安装费、调试费和搬迁后无法恢复使用的生产设备重置费等费用。

（二）临时安置费。根据市住房城乡建设行政主管部门最近一次公布的被征收房屋所处区位同类型房屋租金参考价格，按照被征收房屋建筑面积，向被征收人一次性支付3个月的临时安置费。

六、经营性用房停产停业损失补偿标准

对因征收房屋造成被征收人停产停业损失的补偿，根据房屋征收前的效益、停产停业期限等因素确定。其中，房屋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，不能提供纳税情况等证明或者无法核算税后利润的按房屋租金（评估确定）标准计算。停产停业期限按6个月计算。

被征收房屋的生产、经营单位或个人不是被征收人的，被征收人负有清退被征收房屋的责任。被征收人与生产、经营单位或个人有合约约定的，依照约定分配停产停业损失补偿；没有约定的由被征收人与生产、经营单位或个人协商分配。

七、其他事项

（一）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；不动产权证和不动产登记簿的记载事项不明确的，建筑面积或套内建筑面积以现场测量为准，房屋用途通过现场调查并核查相关资料确定。

（二）被征收房屋的房地产市场价值或房屋重置价值，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，以房屋征收决定公告之日作为估价时点。

（三）房屋征收决定公告后30个工作日内，被征收人应协商选定房地产价格评估机构；半数以上被征收人共同选择一家房地产价格评估机构的，视为协商选择有效。若协商不成的，由广州市花都区狮岭镇人民政府组织被征收人通过摇珠方式随机确定。

(四)征收有产权纠纷的房屋，如纠纷各方在征收期限内未能解决的，由房屋征收部门向公证机构办理被征收房屋的证据保全和征收补偿费提存公证，报请广州市花都区人民政府按照本方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

(五)征收已依法抵押的房屋，如抵押人和抵押权人在征收期限内未就房屋补偿费的处分达成协议的，由房屋征收部门向公证机构办理被征收房屋的证据保全和征收补偿费的提存公证，报请广州市花都区人民政府按照本方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

(六)房屋征收部门与被征收人在征收期限内达不成征收补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门向公证机构办理被征收房屋的证据保全和征收补偿费提存公证，报请广州市花都区人民政府按照本方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

（七）本方案未明确的事项，涉及补偿标准的以评估方式确定，其他事项由广州市花都区人民政府议定。

八、本方案随征收决定公告一同公布，自公布之日起生效。

房屋征收部门地址：广州市 征收实施单位地址：广州市花都花都区迎宾大道5号之一 区狮岭镇教育西路1号国土大厦3楼

联系人：何艳珊 联系人：陈伟忠

联系电话：020-86932128 联系电话：13926260911

广州市花都区国有土地 广州市花都区狮岭镇人民政府

上房屋征收办公室

2023年12月14日 2023年12月14日