

广州市南沙区人民政府文件

穗南府规〔2019〕2号

广州市南沙区人民政府关于修订广州南沙 国有出让土地上住宅和商业用房 征收补偿指导意见的通知

各镇（街），区政府各部门、各直属机构：

现将修订后的《广州南沙国有出让土地上住宅和商业用房征收补偿指导意见》印发给你们，请遵照执行。执行中遇到的问题，请径向广州市南沙区国有土地上房屋征收与补偿办公室反映。

广州市南沙区人民政府

2019年8月2日



广州南沙国有出让土地上住宅和商业用房 征收补偿指导意见

为进一步规范广州南沙国有出让土地上住宅和商业用房的征收补偿安置工作，维护房屋权属人的合法权益，保障和推动房屋征收工作的顺利进行，根据《中华人民共和国物权法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等的规定，特制定本指导意见。

一、适用范围

本指导意见适用于广州市南沙区范围内的国有出让土地上住宅和商业用房（含纯住宅、纯商业、商住混合），具体要求如下：

1.房屋征收应以房地产行政主管部门核发的国有土地使用权证、房地产权证、不动产权证、合法的用地和报建手续文件等有效权证登记的事项作为补偿依据。房屋性质须以有效权证记载为准。

2.对于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。

3.未经产权登记的房屋，但存在以下情况的，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，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，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。

二、国有出让土地上纯住宅房屋的征收补偿

征收国有出让土地上的住宅房屋，被征收人可以选择产权置换，也可以选择货币补偿。

(一) 被征收人选择产权置换的，按本条予以补偿安置：

1. 产权置换：按经确认的被征收房屋面积，按不低于 1:1 比例予以产权置换，具体按（被征收房屋的市场评估价+征收奖励金）÷安置房的市场评估价值进行折算；若折算比例低于 1:1 的，仍按 1:1 进行产权置换；

2. 征收奖励：按经确认的被征收房屋面积，根据征收当年同区位新建普通商品住宅的市场评估价的 50% 计算征收奖励，可用于折算安置房，但被征收房屋的市场评估价加上征收奖励不得高于同区位新建普通商品住宅的市场评估价；

3. 搬迁时限奖励：按期签约并搬迁的，按经确认的被征收房屋面积，按 2400 元/平方米标准给予货币奖励；

4. 搬迁补助费：根据被征收人户籍人口数，按 1500 元/人的标准，给予被征收人搬迁补助费（含搬家费、二次搬家费、电话迁移费、有线电视迁移费等搬迁涉及的费用），但每户搬迁补助费总额不得超过 9000 元。若被征收人搬迁补助费总额少于 4500 元/户的，按 4500 元/户给予搬迁补助费；

5. 临迁安置补助费：按选择置换的安置房面积，按 15 元/月/平方米的标准，自被征收房屋移交拆除至置换房屋收楼之日止。

(二) 被征收人选择货币补偿的，按本条指引予以补偿：

1.房屋补偿款：按市场评估价给予货币补偿；

2.征收奖励：按经确认的被征收房屋面积，根据征收年度同区位新建普通商品住宅的市场评估价的50%计算征收奖励，但被征收房屋的市场评估价加上征收奖励不得高于同区位新建普通商品住宅的市场评估价；

3.搬迁时限奖励：按期签约并搬迁的，按经确认的被征收房屋面积，按2400元/平方米标准给予货币奖励；

4.搬迁补助费：根据被征收人户籍人口数，按1500元/人的标准，给予被征收人搬迁补助费（含搬家费、二次搬家费、电话迁移费、有线电视迁移费等搬迁涉及的费用），但每户搬迁补助费总额不得超过9000元。若被征收人搬迁补助费总额少于4500元/户的，按4500元/户给予搬迁补助费；

5.临时安置补助费：按经确认的被征收房屋面积，按15元/月/平方米的标准，一次性给予3个月的临时安置补助费。

三、国有出让土地上纯商业用房的征收补偿

（一）征收国有出让土地上纯商业房屋，被征收人选择货币补偿的，按本条指引给予货币补偿：

1.房屋补偿款：按市场评估价给予货币补偿；

2.搬迁时限奖励：按期签约并搬迁的，按经确认的被征收房屋面积，按2400元/平方米标准给予货币奖励；

3.停产停业损失补偿：征收经营性房屋的，一次性给予6个月的停产停业损失补偿。停产停业损失以房屋被征收前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，按上年度本地区同行业平均税后利润额或者同类房屋市场租金计算；

4.搬迁费：按评估确定，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) 征收国有出让土地上纯商业房屋，被征收人选择产权置换的，由镇街制订产权置换方案上报审批后实施。

四、国有出让土地上商住混合用房的征收补偿

(一) 对于商住混合用房的住宅部分，按照本指导意见国有出让土地上的住宅房屋进行补偿安置。

(二) 对于商住混合用房的商业部分，可选择货币补偿或产权置换，具体如下：

1.选择货币补偿的，按本指导意见纯商业用房给予货币补偿。

2.选择产权置换的，按本条规定执行：

(1) 根据商业部分建筑面积，按 1:1 进行产权置换，被征收人可选择置换商业用房或住宅房屋，征收方与被征收方按市场评估价进行结算，互补差价；

(2) 搬迁时限奖励：按期签约并搬迁的，按经确认的被征收房屋面积，按 2400 元/平方米标准给予货币奖励；

(3) 搬迁费：按评估确定，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；

(4) 临时安置补助费：按经确认的被征收房屋面积，按 15 元/月/平方米的标准，自被征收房屋移交拆除至置换房屋收楼之日止。

五、本指导意见中置换给被征收人的安置房用地性质，与原被征收房屋用地性质一致。

六、被征收房屋同区位新建商品住宅的市场评估价和安置房市场评估价，由区征收办每年度评估一次确定，评估基准日为每年的1月1日。本指导意见所称被征收房屋市场评估价、新建商品住宅市场评估价和安置房市场评估价，均包含土地使用权价格。

七、征收国有出让土地上住宅和商业用房的，同时征收房屋所涉的青苗及地上附着物，具体委托第三方评估机构确定。

八、本指导意见所称搬迁时限奖励（2400元/平方米），按本条规定支付：

被征收人在规定的房屋征收期限内签约的，按经确认的被征收房屋面积，给予被征收人400元/平方米的奖励。

被征收人按征收合同约定期限搬迁并移交房屋及所涉土地的，按经确认的被征收房屋面积，给予被征收人1200元/平方米的奖励。

同一镇街在同一项目用地红线范围内的全部被征收人在房屋征收期限内交房拆除并移交土地的，按被征收人经确认的被征收房屋面积，再另行给予被征收人800元/平方米的奖励。

房屋征收期限，由广州市南沙区国有土地上房屋征收与补偿办公室确定。

九、按本指导意见无法与被征收人协商达成一致的，按《国有土地上房屋征收与补偿条例》《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》相关规定的程序、方式，作出征收决定并予以公告，

按照法定程序实施征收。

十、在实施过程中遇到问题,请径向广州市南沙区国有土地上房屋征收与补偿办公室反映。

十一、本指导意见自印发之日起施行,有效期5年。2019年1月24日广州市南沙区人民政府公布的《关于印发广州南沙国有出让土地上住宅和商业用房征收补偿指导意见的通知》同时废止。

公开方式：主动公开

抄送：区委各部委办局，区人大办，区政协办，区纪委办，区法院，
区检察院，各民主党派，区工商联，各人民团体。

广州市南沙区人民政府办公室秘书处

2019年8月5日印发
