廣州市荔灣區人民政府國有土地上房屋徵收補償決定書

荔府徵房補字〔2026〕19號

房屋徵收部門：廣州市荔灣區人民政府國有土地上房屋徵收辦公室（以下簡稱區徵收辦）
徵收實施單位：廣州市荔灣區人民政府衝口街道辦事處
被徵收房屋（不動產登記字號）：2016登記6013991
被徵收房屋地址：荔灣區衝口杏花一巷4號
被徵收房屋所有權人（下稱被徵收人）：關結雄（占28.38平方米）

本府因城中村改造需要決定徵收荔灣區坑口村城中村改造項目國有土地上房屋，於2025年5月13日作出《廣州市荔灣區人民政府關於徵收國有土地上房屋的決定》（荔府徵房〔2025〕2號）并公布《荔灣區坑口村城中村改造項目國有土地上房屋徵收補償方案》，徵收補償協議簽訂時間到2025年7月12日。荔灣區衝口杏花一巷4號房屋位於上述徵收範圍內。因被徵收人關結雄未在簽約期限內簽訂補償協議，區徵收辦提請本府作出徵收補償決定。

查明：據《房地產所有證》載明，坐落荔灣區衝口杏花一巷4號房屋所有權人爲關結雄、關群香、關群笑、關偉雄，建築面積103.38平方米，用地及建基面積均爲33.7554平方米，附記備注“2平方米已徵收國有土地使用權出讓金”。據《廣州市不動產登記查册表》載明，被徵收房屋荔灣區衝口杏花一巷4號，登記字號爲2016登記6013991，不動產權證號爲粵（2016）廣州市不動產權第05218533號、05218534號、05218535號、05218536號，房屋所有權人爲關結雄（占28.38平方米）、關群香、關群笑、關偉雄三人各占25平方米，房屋建築面積爲103.3812平方米，用地及建基面積爲33.76平方米，規劃用途爲住宅，混合結構，3層，登記附記備注“2平方米已徵收國有土地使用權出讓金”。該址房屋由被徵收人居住使用。

據《房產平面附圖》（編號：JL353）載明，該屋用地面積和建基面積均爲33.7554平方米，現狀爲混合結構3層（部分4層），總建築面積112.7972平方米（含原證未表示混合結構9.416平方米），另有簡易結構（無墻體）13.2399平方米、簡易結構（有墻體）3.5475平方米、净空高度達1米以上的木閣樓結構5.5844平方米，净空高度未達1米以上的木閣樓結構2.0385平方米，化糞池1個。《房屋建築年代技術報告》（祥泰鑒字[2025]ND−0308號）載明，該房屋主屋（除E結構外）及木閣樓建於1967年至1999年12月之間，主屋測繪面積112.7972平方米，閣樓測繪面積爲7.6229平方米。按照《荔灣區坑口村城中村改造項目國有土地上房屋徵收補償方案》（下稱“《補償方案》”）結合建造年代及閣樓高度系數按60%計算，閣樓視同合法補償面積共1.5663平方米，混合結構9.416平方米視同合法補償面積共5.6496平方米。

根據《房地產估價報告》（粵正誠房報字第B2026010032號），以2025年5月13日爲評估時點，廣州市荔灣區融穗街6號3709房（建築面積58.5225平方米，其中套內面積43.404平方米）市場價值爲242.05萬元。《房地產估價報告》（粵正誠房報字第B2025120021號）以2025年5月13日爲評估時點，荔灣區衝口杏花一巷4號市場價值爲227.54萬元（已扣減101.3812平方米預計應補繳的土地出讓金）。

該址房屋其他產權人關群香、關群笑、關偉雄已另行簽訂徵收補償協議。根據《廣州市國有土地上房屋徵收與補償實施辦法》（穗府規〔2021〕2號）及《補償方案》的相關內容，被徵收人關結雄按照占產權比例0.2746計算，應補償建築面積爲30.3622平方米（含混合結構29.9322平方米＋磚木結構0.43平方米）可以獲得的徵收補償情況如下：

一、按貨幣補償的方式進行徵收補償，可獲得的補償款合計1414448.52元，其中包括：貨幣補償款按指導價爲1323361.92元（混合結構29.9322平方米×43600元／平方米＋磚木結構0.43平方米×42600元／平方米），貨幣補償補助費按30.3622平方米×3000元／平方米共91086.6元。

二、按房屋產權調換的方式進行徵收補償，以補償面積30.3622平方米計算，應安置套內面積爲30.3622平方米。被徵收人可在《補償方案》載明的仍有存餘回遷安置房源或者項目周邊5公裏以內的存量商品房中選擇產權調換安置房源，由於安置房屋不可分割，若確定的安置房屋面積與應安置建築面積存在差异的，按照《補償方案》計算差價款。選擇項目周邊5公裏以內存量商品房的，按被徵收房屋的補償價值等價值置換，超出被徵收房屋的補償價值部分，按商品房價格購買。超出部分產生的稅、費等相關費用由徵收實施單位與被徵收人按相關規定繳納。安置房屋交付前臨時安置費按照《補償方案》計算。

三、不論選擇上述何種補償方式，被徵收人仍可獲得獎勵、補償費用合計160585.57元，具體爲：簡易結構（無墻體）貨幣補償款按250元／平方米計算，簡易結構（有墻體）貨幣補償款按550元／平方米計算，自搭閣貨幣補償款按300元／平方米計算，化糞池補償2500/個，搬遷費5000元／户，生活相關設施、綫路補償2000元／户，上述按照被徵收人關結雄的產權占比計算爲4220.24元。另有補償面積30.3622平方米的臨時安置費按50元／平方米×3個月共4554.33元，補償面積30.3622平方米徵收獎勵費按5000元／平方米共151811元。

現依據《國有土地上房屋徵收與補償條例》（國務院令第590號）第十七條至第二十八條，《廣州市國有土地上房屋徵收與補償實施辦法》（穗府規〔2021〕2號）第二十條至第三十三條規定，本府決定如下：

一、被徵收人可以自本決定書送達之日起20日內選擇貨幣補償或產權調換其中一種補償方式。如選擇貨幣補償，被徵收人可獲得的補償金額合計1575034.09元（含房屋面積補償款1414448.52元及獎勵、補償費用160585.57元），領取款項時需扣減不動產登記部門核定的土地使用權出讓金；如選擇產權調換，被徵收人可獲得獎勵、補償費用合計160585.57元，應安置套內面積爲30.3622平方米，可選房源以被徵收人現場選房當日的安置房源情況爲準。被徵收人選擇後，需書面答復徵收實施單位，并簽訂徵收補償協議。

二、被徵收人逾期不選擇徵收補償方式的，本府將根據產權調換房屋面積與應安置建築面積相近原則，采用產權調換的方式進行補償。具體補償情況如下：

以廣州市荔灣區融穗街6號（自編8−2號樓）3709房進行房屋產權調換，應安置套內建築面積爲30.3622平方米。補償安置房屋套內面積對比應安置套內面積超出13.0418平方米，因安置房屋不可分割等原因，根據項目補償方案計算，超面積款10平方米×26000元／平方米=260000元，3.0418平方米×36000元／平方米=109504.8元，分攤面積15.1185平方米×4960元／平方米=74987.76元，合共444492.56元，超出部分產生的稅、費等相關費用由徵收實施單位與被徵收人按相關規定繳納。安置房屋交付前被徵收人自行安排住處的，根據應安置套內建築面積爲30.3622平方米×50元／平方米／月計算臨時安置費（不足2000元／月的，按照2000元／月計算），從搬出原址房屋之日起計至徵收人發出《安置房屋入住通知書》之日止。臨時安置費標準由搬出之月起每三年遞增10%。

三、關於遷出被徵收房屋及進行注銷登記的權利義務

（一）被徵收人（含房屋使用人及同住人員）自本決定書送達之日起30日內遷出被徵收房屋，徵收實施單位應在被徵收人（含房屋使用人及同住人員）完成被徵收房屋遷出時向被徵收人支付獎勵、補償費用合計160585.57元；若選擇安置房安置且確需過渡臨遷的，住宅搬遷費按雙程計算（即增加住宅搬遷費5000元）。該部分費用與被徵收人需支付的房屋價值差額互相抵扣後，剩餘的款項由被徵收人支付給徵收實施單位。

（二）被徵收人自本決定書送達之日起30日內按照不動產登記相關規定辦理被徵收房屋的房地產注銷登記手續。

（三）徵收實施單位協助被徵收人辦理產權調換房屋過户手續。

被徵收人對本決定不服的，可自本決定送達之日起60日內向廣州市人民政府申請行政復議，也可自本決定送達之日起6個月內向廣州鐵路運輸中級法院提起行政訴訟。

被徵收人在上述期限內不申請行政復議、不提起行政訴訟，又不履行上述決定內容的，本府將向人民法院申請强制執行。

聯 系 人：曾先生
聯系電話：13824474877

廣州市荔灣區人民政府
2026年6月24日

廣州市荔灣區人民政府國有土地上房屋徵收補償決定書

荔府徵房補字〔2026〕20號

房屋徵收部門：廣州市荔灣區人民政府國有土地上房屋徵收辦公室（以下簡稱區徵收辦）
徵收實施單位：廣州市荔灣區人民政府衝口街道辦事處
被徵收房屋（不動產登記字號）：登7020
被徵收房屋地址：南區杏花二巷8號
被徵收房屋所有權人（下稱被徵收人）：李懷（已故）及房屋合法權屬人
房屋使用人：何永明

本府因城中村改造需要決定徵收荔灣區坑口村城中村改造項目國有土地上房屋，於2025年5月13日作出《廣州市荔灣區人民政府關於徵收國有土地上房屋的決定》（荔府徵房〔2025〕2號）并公布《荔灣區坑口村城中村改造項目國有土地上房屋徵收補償方案》，徵收補償協議簽訂時間到2025年7月12日。南區杏花二巷8號房屋位於上述徵收範圍內。因被徵收房屋合法權屬人未在簽約期限內簽訂補償協議，區徵收辦提請本府作出徵收補償決定。

查明：據《房地產所有證》（89971號）載明，坐落測量第五區四段三〇地號涌口路杏花二巷8號房屋所有權人爲李懷，房屋爲單隅平房，房產面積和地產面積均爲32.994平方公尺。據《廣州市不動產登記查册表》（查册時間2025年9月15日）載明，被徵收房屋南區杏花二巷8號，登記字號爲登7020，不動產權證號爲89971，房屋所有權人爲李懷，房屋用地面積和建基面積均爲32.994平方米，規劃用途爲住宅，單隅（單木）結構，1層。因李懷已故且無法聯系該址房屋的合法權屬人，經登報告知合法權屬人徵收事宜并督促前來聯系，僅有使用人何永明提出權利主張，但未能出示享有房屋權屬或繼承手續。

據《房產平面附圖》（編號：JL331）載明，該屋爲磚木結構1層，用地面積和建基面積均爲32.994平方米，總建築面積30.94平方米，另有實體圍墻（有磚有柱有基礎的墻）5.117平方米，獨棟化糞池1個、厚度15厘米以下的户外水泥地面（非公共通道）2.288平方米。《房屋建築年代技術報告》（祥泰鑒字〔2025〕ND0360號）載明，該房屋建於1967年前。

根據《房地產估價報告》（粵正誠房報字第B2026010025號），以2025年5月13日爲評估時點，廣州市荔灣區曼源一街1號504房（建築面積44.5131平方米，其中套內面積34.2498平方米）市場價值爲179.21萬元。《房地產估價報告》（粵正誠房報字第B2026030055號）以2025年5月13日爲評估時點，杏花二巷8號市場價值爲69.19萬元。

根據《廣州市國有土地上房屋徵收與補償實施辦法》（穗府規〔2021〕2號）及《補償方案》的相關內容，被徵收人可以獲得的徵收補償情況如下：

一、按貨幣補償的方式進行徵收補償，可獲得的補償款合計1504526.4元，其中包括：貨幣補償款按指導價（磚木結構）32.994平方米×42600元／平方米共1405544.4元，貨幣補償補助費按32.994平方米×3000元／平方米共98982元。

二、按房屋產權調換的方式進行徵收補償，以補償面積32.994平方米計算，應安置套內面積爲32.994平方米。被徵收人可在《補償方案》載明的仍有存餘回遷安置房源或者項目周邊5公裏以內的存量商品房中選擇產權調換安置房源，由於安置房屋不可分割，若確定的安置房屋面積與應安置建築面積存在差异的，按照《補償方案》計算差價款。選擇項目周邊5公裏以內存量商品房的，按被徵收房屋的補償價值等價值置換，超出被徵收房屋的補償價值部分，按商品房價格購買。超出部分產生的稅、費等相關費用由徵收實施單位與被徵收人按相關規定繳納。安置房屋交付前臨時安置費按照《補償方案》計算。

三、不論選擇上述何種補償方式，被徵收人仍可獲得獎勵、補償費用合計181126.42元，具體爲：實體圍墻（有磚有柱有基礎的墻）5.117平方米貨幣補償款按280元／平方米共1432.76元，獨棟化糞池2500元、厚度15厘米以下的户外水泥地面（非公共通道）2.288平方米按120元／平方米共274.56元，補償面積32.994平方米的臨時安置費按50元／平方米・3個月共4949.1元，補償面積32.994平方米徵收獎勵費按5000元／平方米共164970元，搬遷費5000元，生活相關設施、綫路補償2000元。

現依據《國有土地上房屋徵收與補償條例》（國務院令第590號）第十七條至第二十八條，《廣州市國有土地上房屋徵收與補償實施辦法》（穗府規〔2021〕2號）第二十條至第三十三條規定，本府決定如下：

一、被徵收人可以自本決定書送達之日起20日內選擇貨幣補償或產權調換其中一種補償方式。如選擇貨幣補償，被徵收人可獲得的補償金額合計1685652.82元（含房屋面積補償款1504526.4元及獎勵、補償費用181126.42元）；如選擇產權調換，被徵收人可獲得獎勵、補償費用合計181126.42元，應安置套內面積爲32.994平方米，可選房源以被徵收人現場選房當日的安置房源情況爲準。被徵收人選擇後，需書面答復徵收實施單位，并簽訂徵收補償協議。

二、被徵收人逾期不選擇徵收補償方式的，本府將根據產權調換房屋面積與應安置建築面積相近原則，采用產權調換的方式進行補償。具體補償情況如下：

以廣州市荔灣區曼源一街1號504房進行房屋產權調換，應安置套內建築面積爲32.994平方米。補償安置房屋套內面積對比應安置套內面積超出1.2558平方米，因安置房屋不可分割等原因，根據項目補償方案計算，超面積款1.2558平方米×26000元／平方米=32650.8元，分攤面積10.2633平方米×4960元／平方米=50905.96元，合共83556.76元，超出部分產生的稅、費等相關費用由徵收實施單位與被徵收人按相關規定繳納。安置房屋交付前被徵收人自行安排住處的，根據應安置套內建築面積爲32.994平方米×50元／平方米／月計算臨時安置費（不足2000元／月的，按照2000元／月計算），從搬出原址房屋之日起計至徵收人發出《安置房屋入住通知書》之日止。臨時安置費標準由搬出之月起每三年遞增10%。

三、關於遷出被徵收房屋及進行注銷登記的權利義務

（一）被徵收人（含房屋使用人及同住人員）自本決定書送達之日起30日內遷出被徵收房屋，徵收實施單位應在被徵收人（含房屋使用人及同住人員）完成被徵收房屋遷出時向被徵收人支付獎勵、補償費用合計181126.42元；若選擇安置房安置且確需過渡臨遷的，住宅搬遷費按雙程計算（即增加住宅搬遷費5000元）。該部分費用與被徵收人需支付的房屋價值差額互相抵扣後，剩餘的款項由徵收實施單位向公證機構申請辦理公證提存或保（監）管并通知被徵收人領取。

（二）被徵收人自本決定書送達之日起30日內按照不動產登記相關規定辦理被徵收房屋的房地產注銷登記手續。

（三）徵收實施單位協助被徵收人辦理產權調換房屋過户手續。

被徵收人對本決定不服的，可自本決定送達之日起60日內向廣州市人民政府申請行政復議，也可自本決定送達之日起6個月內向廣州鐵路運輸中級法院提起行政訴訟。

被徵收人在上述期限內不申請行政復議、不提起行政訴訟，又不履行上述決定內容的，本府將向人民法院申請强制執行。

聯 系 人：曾先生
聯系電話：13824474877

廣州市荔灣區人民政府
2026年6月24日

廣州市荔灣區人民政府國有土地上房屋徵收補償決定書

荔府徵房補字〔2026〕22號

房屋徵收部門：廣州市荔灣區人民政府國有土地上房屋徵收辦公室（以下簡稱區徵收辦）
徵收實施單位：廣州市荔灣區人民政府衝口街道辦事處
被徵收房屋（不動產登記字號）：15登記06011625
被徵收房屋地址：荔灣區衝口路三鳳六巷10號
被徵收房屋所有權人（下稱被徵收人）：葉偉明、葉偉義

本府因城中村改造需要決定徵收荔灣區坑口村城中村改造項目國有土地上房屋，於2025年5月13日作出《廣州市荔灣區人民政府關於徵收國有土地上房屋的決定》（荔府徵房〔2025〕2號）并公布《荔灣區坑口村城中村改造項目國有土地上房屋徵收補償方案》，徵收補償協議簽訂時間到2025年7月12日。荔灣區衝口路三鳳六巷10號房屋位於上述徵收範圍內。因被徵收人葉偉明、葉偉義未在簽約期限內簽訂補償協議，區徵收辦提請本府作出徵收補償決定。

查明：據《房地產所有證》載明，坐落荔灣區衝口路三鳳六巷10號房屋所有權人爲葉偉明、葉偉義，建築面積105.17平方米，用地及建基面積均爲43.9040平方米，附記備注“土地未辦理有償使用手續，另有0.41平方米用地不能確認權屬；另有首層0.41平方米、第二層0.26平方米、第三層0.2平方米不能確認權屬”。據《廣州市不動產登記查册表》載明，被徵收房屋荔灣區衝口路三鳳六巷10號，登記字號爲2015登記6011625，不動產權證號爲粵（2015）廣州市不動產權第05200420號、粵（2015）廣州市不動產權第05200421號，房屋所有權人爲葉偉明、葉偉義，房屋建築面積爲105.1716平方米，用地及建基面積爲43.4900平方米，規劃用途爲住宅，鋼筋混凝土結構，3層，登記附記備注“土地未辦理有償使用手續；另有0.41平方米用地不能確認權屬；另有首層0.41平方米、第二層0.26平方米、第三層0.2平方米不能確認權屬”。該址房屋由被徵收人居住使用。

據《房產平面附圖》（編號：JL273）載明，該屋用地面積及建基面積均爲43.9040平方米，現狀爲框架結構3層，總建築面積119.2262平方米（含原證未表示A2−2結構8.5120平方米、室外樓梯3−3（有蓋）結構4.6726平方米），另有簡易結構（無墻體）12.4858平方米，化糞池1個。《房屋建築年代技術報告》（祥泰鑒字〔2025〕ND−0279號）載明，該房屋不動產權證書顯示部分建於1967年至2008年10月31日之間，結構A2−2及室外樓梯3−3混凝土結構部分建於2010年6月至2012年8月之間，室外樓梯3−3鋼結構部分建於2012年8月後封頂。按照《荔灣區坑口村城中村改造項目國有土地上房屋徵收補償方案》（下稱“《補償方案》”）結合建造年代計算，該屋不能確認權屬面積折合有效補償面積共0.522平方米[（0.41+0.26+0.2）×0.6]。

根據《房地產估價報告》（粵正誠房報字第B2026030042號），以2025年5月13日爲評估時點，廣州市荔灣區越海街8號2011房（建築面積102.4345平方米，其中套內面積82.3950平方米，分攤面積20.0395平方米）市場價值爲425萬元。《房地產估價報告》（粵正誠房報字第B2026030020號），以2025年5月13日爲評估時點，廣州市荔灣區融穗街6號3803房（建築面積58.3769平方米，其中套內面積43.2960平方米，分攤面積15.0809平方米）市場價值爲244.13萬元。《房地產估價報告》（粵正誠房報字第B2026040004號）以2025年5月13日爲評估時點，荔灣區衝口路三鳳六巷10號房屋市場價值爲242.02萬元（其中產權資料記載建築面積價值爲236.74萬元已扣除預計應補繳的土地出讓金、無報建不在產權資料記載建築面積的價值爲5.28萬元）。

根據《廣州市國有土地上房屋徵收與補償實施辦法》（穗府規〔2021〕2號）及《補償方案》的相關內容，被徵收人葉偉明、葉偉義可以獲得的徵收補償情況如下：

一、按貨幣補償的方式進行徵收補償，可獲得的補償款合計5031015.36元，其中包括：貨幣補償款按指導價爲4713934.56元（框架結構105.6936平方米×44600.00元／平方米），貨幣補償補助費按105.6936平方米×3000元／平方米317080.80元。

二、按房屋產權調換的方式進行徵收補償，以補償面積105.6936平方米計算，應安置套內面積爲105.6936平方米。被徵收人可在《補償方案》載明的仍有存餘回遷安置房源或者項目周邊5公裏以內的存量商品房中選擇產權調換安置房源，由於安置房屋不可分割，若確定的安置房屋面積與應安置建築面積存在差异的，按照《補償方案》計算差價款。選擇項目周邊5公裏以內存量商品房的，按被徵收房屋的補償價值等價值置換，超出被徵收房屋的補償價值部分，按商品房價格購買。超出部分產生的稅、費等相關費用由徵收實施單位與被徵收人按相關規定繳納。安置房屋交付前臨時安置費按照《補償方案》計算。

不論選擇上述何種補償方式，被徵收人仍可獲得獎勵、補償費用合計596497.29元，具體爲：簡易結構（無墻體）12.4858平方米貨幣補償款按250元／平方米共3121.45元，補償面積105.6936平方米的臨時安置費按50元／平方米×3個月共15854.04元，補償面積105.6936平方米徵收獎勵費按5000元／平方米共528468元，搬遷費5000元，生活相關設施、綫路補償2000元，無報建無產權附屬設施框架結構共13.1846平方米按3000元／平方米補償共39553.80元，化糞池補償2500元。

現依據《國有土地上房屋徵收與補償條例》（國務院令第590號）第十七條至第二十八條，《廣州市國有土地上房屋徵收與補償實施辦法》（穗府規〔2021〕2號）第二十條至第三十三條規定，本府決定如下：

一、被徵收人可以自本決定書送達之日起20日內選擇貨幣補償或產權調換其中一種補償方式。如選擇貨幣補償，被徵收人可獲得的補償金額合計5627512.65元（含房屋面積補償款5031015.36元及獎勵、補償費用596497.29元），領取款項時需扣減不動產登記部門核定的土地使用權出讓金；如選擇產權調換，被徵收人可獲得獎勵、補償費用合計596497.29元，應安置套內面積爲105.6936平方米，可選房源以被徵收人現場選房當日的安置房源情況爲準。被徵收人選擇後，需書面答復徵收實施單位，并簽訂徵收補償協議。

二、被徵收人逾期不選擇徵收補償方式的，本府將根據產權調換房屋面積與應安置建築面積相近原則，采用產權調換的方式進行補償。具體補償情況如下：

以廣州市荔灣區越海街8號2011房、廣州市荔灣區融穗街6號3803房進行房屋產權調換，應安置套內建築面積爲105.6936平方米。補償安置房屋套內面積對比應安置套內面積超出19.9974平方米，因安置房屋不可分割等原因，根據項目補償方案計算，超面積款10平方米×26000元／平方米=260000元，9.9974平方米×36000元／平方米=359906.4元，分攤面積35.1204×4960元／平方米=174197.18元，合共794103.58元，超出部分產生的稅、費等相關費用由徵收實施單位與被徵收人按相關規定繳納。安置房屋交付前被徵收人自行安排住處的，根據應安置套內建築面積爲105.6936平方米×50元／平方米／月計算臨時安置費，從搬出原址房屋之日起計至徵收人發出《安置房屋入住通知書》之日止。臨時安置費標準由搬出之月起每三年遞增10%。

三、關於遷出被徵收房屋及進行注銷登記的權利義務

（一）被徵收人（含房屋使用人及同住人員）自本決定書送達之日起30日內遷出被徵收房屋，徵收實施單位應在被徵收人（含房屋使用人及同住人員）完成被徵收房屋遷出時向被徵收人支付獎勵、補償費用合計596497.29元；若選擇安置房安置且確需過渡臨遷的，住宅搬遷費按雙程計算（即增加住宅搬遷費5000元）。該部分費用與被徵收人需支付的房屋價值差額互相抵扣後，剩餘的款項由徵收實施單位向公證機構申請辦理公證提存或保（監）管并通知被徵收人領取。

（二）被徵收人自本決定書送達之日起30日內按照不動產登記相關規定辦理被徵收房屋的房地產注銷登記手續。

（三）徵收實施單位協助被徵收人辦理產權調換房屋過户手續。

被徵收人對本決定不服的，可自本決定送達之日起60日內向廣州市人民政府申請行政復議，也可自本決定送達之日起6個月內向廣州鐵路運輸中級法院提起行政訴訟。

被徵收人在上述期限內不申請行政復議、不提起行政訴訟，又不履行上述決定內容的，本府將向人民法院申請强制執行。

聯 系 人：曾先生
聯系電話：13824474877

廣州市荔灣區人民政府
2026年6月24日

廣州市荔灣區人民政府國有土地上房屋徵收補償決定書

荔府徵房補字〔2026〕24號

房屋徵收部門：廣州市荔灣區人民政府國有土地上房屋徵收辦公室（以下簡稱區徵收辦）
徵收實施單位：廣州市荔灣區人民政府衝口街道辦事處
被徵收房屋（不動產登記字號）：强34333
被徵收房屋地址：芳村區芳村大道東路74號A幢505房
被徵收房屋所有權人（下稱被徵收人）：鐘定乙（已故）及合法權屬人

本府因城中村改造需要決定徵收荔灣區坑口村城中村改造項目國有土地上房屋，於2025年5月13日作出《廣州市荔灣區人民政府關於徵收國有土地上房屋的決定》（荔府徵房〔2025〕2號）并公布《荔灣區坑口村城中村改造項目國有土地上房屋徵收補償方案》，徵收補償協議簽訂時間到2025年7月12日。芳村大道東路74號A幢505房房屋位於上述徵收範圍內。因被徵收房屋合法權屬人（鐘定乙份額）未在簽約期限內簽訂補償協議，區徵收辦提請本府作出徵收補償決定。

查明：據《廣州市不動產登記查册表》載明，被徵收房屋芳村區芳村大道東路74號A幢505房，登記字號爲强34333，不動產權證號爲穗房地證字第868089號、穗房地共證字第103922號，房屋所有權人爲鐘定乙、梅小玲，房屋建築面積74.0074平方米（專有面積64.6760平方米、分攤面積9.3314平方米），規劃用途爲住宅，鋼筋混凝土（甲石，砼）結構。

查明：據《房地產證》記載，該址房屋總建築面積74.01平方米，其他登記內容與《廣州市不動產登記查册表》一致。因鐘定乙已故且無法聯系其合法繼承人，已登報告知徵收事宜并督促前來聯系，至今没有合法權屬人主張權利。

根據《房地產估價報告》（粵正誠房報字第B2026020015號），以2025年5月13日爲評估時點，廣州市荔灣區曼源一街1號1102房（建築面積43.7829平方米，其中套內面積33.688平方米）市場價值爲179.99萬元。《房地產估價報告》（粵正誠房報字第B2026020011號），以2025年5月13日爲評估時點，芳村區芳村大道東路74號A幢505房屋市場價值爲175.99萬元。

該址房屋其他產權人梅小玲已另行簽訂徵收補償協議。根據《廣州市國有土地上房屋徵收與補償實施辦法》（穗府規〔2021〕2號）及《補償方案》的相關內容，被徵收人鐘定乙所有產權份額可以獲得的徵收補償情況如下：

一、按貨幣補償的方式進行徵收補償，以房屋建築面積37.005平方米（套內面積32.338平方米、分攤面積4.667平方米），可獲得的補償款合計1761438元，其中包括：貨幣補償款按指導價（框架結構37.005平方米×44600.00元／平方米）共1650423元；貨幣補償補助費按3000元／平方米共111015元。

二、按房屋產權調換的方式進行徵收補償，應安置補償面積37.005平方米（套內面積32.338平方米、分攤面積4.667平方米）。被徵收人可在《補償方案》載明的仍有存餘回遷安置房源或者項目周邊5公裏以內的存量商品房中選擇產權調換安置房源，由於安置房屋不可分割，若確定的安置房屋面積與應安置建築面積存在差异的，按照《補償方案》計算差價款。選擇項目周邊5公裏以內存量商品房的，按被徵收房屋的補償價值等價值置換，超出被徵收房屋的補償價值部分，按商品房價格購買。超出部分產生的稅、費等相關費用由徵收實施單位與被徵收人按相關規定繳納。安置房屋交付前臨時安置費按照《補償方案》計算。

三、不論選擇上述何種補償方式，被徵收人仍可獲得獎勵、補償費用合計194075.75元，具體爲：補償面積37.005平方米的臨時安置費按50元／平方米・3個月共5550.75元，補償面積37.005平方米徵收獎勵費按5000元／平方米共185025元，搬遷費2500元，生活相關設施、綫路補償1000元。

現依據《國有土地上房屋徵收與補償條例》（國務院令第590號）第十七條至第二十八條，《廣州市國有土地上房屋徵收與補償實施辦法》（穗府規〔2021〕2號）第二十條至第三十三條規定，本府決定如下：

一、被徵收人可以自本決定書送達之日起20日內選擇貨幣補償或產權調換其中一種補償方式。如選擇貨幣補償，被徵收人可獲得的補償金額合計1955513.75元（含房屋面積補償款1761438元及獎勵、補償費用194075.75元）；如選擇產權調換，被徵收人可獲得獎勵、補償費用合計194075.75元，應安置補償面積37.005平方米（套內面積32.338平方米、分攤面積4.667平方米），可選房源以被徵收人現場選房當日的安置房源情況爲準。被徵收人選擇後，需書面答復徵收實施單位，并簽訂徵收補償協議。

二、被徵收人逾期不選擇徵收補償方式的，本府將根據產權調換房屋面積與應安置建築面積相近原則，采用產權調換的方式進行補償。具體補償情況如下：

以廣州市荔灣區曼源一街1號1102房進行房屋產權調換，應安置套內建築面積爲32.338平方米，應安置分攤面積爲4.667平方米。補償安置房屋套內面積對比應安置套內面積超出1.35平方米，安置房屋分攤面積對比應安置分攤面積超出5.4279平方米，因安置房屋不可分割等原因，根據項目補償方案計算，套內超面積款1.35平方米×26000元／平方米=35100元，分攤超面積款5.4279平方米×4960元／平方米=26922.38元，合共62022.38元，超出部分產生的稅、費等相關費用由徵收實施單位與被徵收人按相關規定繳納。安置房屋交付前被徵收人自行安排住處的，根據應安置建築面積37.005平方米×50元／平方米／月計算臨時安置費，從搬出原址房屋之日起計至徵收人發出《安置房屋入住通知書》之日止。臨時安置費標準由搬出之月起每三年遞增10%。

三、關於遷出被徵收房屋及進行注銷登記的權利義務

（一）被徵收人（含房屋使用人及同住人員）自本決定書送達之日起30日內遷出被徵收房屋，徵收實施單位應在被徵收人（含房屋使用人及同住人員）完成被徵收房屋遷出時向被徵收人支付獎勵、補償費用合計194075.75元；若選擇安置房安置且確需過渡臨遷的，住宅搬遷費按雙程計算（即增加住宅搬遷費2500元）。該部分費用與被徵收人需支付的房屋價值差額互相抵扣後，剩餘的款項由徵收實施單位向公證機構申請辦理公證提存或保（監）管并通知被徵收人領取。

（二）被徵收人自本決定書送達之日起30日內按照不動產登記相關規定辦理被徵收房屋的房地產注銷登記手續。

（三）徵收實施單位協助被徵收人辦理產權調換房屋過户手續。

被徵收人對本決定不服的，可自本決定送達之日起60日內向廣州市人民政府申請行政復議，也可自本決定送達之日起6個月內向廣州鐵路運輸中級法院提起行政訴訟。

被徵收人在上述期限內不申請行政復議、不提起行政訴訟，又不履行上述決定內容的，本府將向人民法院申請强制執行。

聯系人：陸先生
聯系電話：020−81618464

廣州市荔灣區人民政府
2026年6月26日