

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〕40 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街口街道辦事處
被徵收房屋（不動產登記字號）：芳統字 04044、2025 登記 06061030
被徵收房屋地址：芳村區街口三鳳四巷 10 號
被徵收房屋所有權人（下稱被徵收人）：何北海（5/15）、梁年開（1/15）、何英廣（1/15）
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，于 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》（下稱《補償方案》），徵收補償協議簽訂時間到 2025 年 7 月 12 日。芳村區街口三鳳四巷 10 號房屋位于上述徵收範圍內。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《廣州市房地產證》（穗房地證字第 0606544 號）《房地產平面附圖》載明，房屋坐落芳村區街口三鳳四巷 10 號，權屬人為何英保（5/15）、何北海（5/15）、梁年開（1/15）、何英廣（1/15）、何振基（1/15）、何建明（1/15）、何平秋（1/15），總建築面積為 63.80 平方米，建基及共用地面積為 31.90 平方米，磚木結構 2 層。據《廣州市不動產登記查冊表》（登記字號：芳統 4044）載明，房屋建築面積為 63.798 平方米，幢占地及建基面積為 31.8990 平方米，其他權屬登記情況與《廣州市房地產證》記載一致。據《廣州市不動產登記查冊表》（登記字號：2025 登記 06061030）載明，房屋坐落荔灣區街口三鳳四巷 10 號，因部分注銷產權，現權屬人為何北海（5/15）、梁年開（1/15）、何英廣（1/15），建築面積為 63.798 平方米，磚木結構，2 層。因無法聯系房屋權屬人何北海、梁年開、何英廣，已在上述房屋現場張貼公告及登報告知徵收事宜并督促前來聯系，至今沒有合法權屬人主張權利。

據《房產平面附圖》（編號：JL291）載明，該屋總建築面積 63.798 平方米，另有淨空高度達 1.0 米以上下層未達 2.2 米的木閣樓 6.36 平方米，化糞池 1 個。《房屋建築年代技術報告》（祥泰鑒字〔2025〕ND-0337 號）載明，鑒定該房屋建于 1960 年 9 月前。

根據《房地產估價報告》（粵正誠房報字第 B2026050121 號），以 2025 年 5 月 13 日為評估時點，廣州市荔灣區晏源一街 1 號 2202 房（建築面積 43.8661 平方米，其中套內面積 33.7520 平方米，分攤面積 10.1141 平方米）市場價值為 183.23 萬元。《房地產估價報告》（粵正誠房報字第 B2026060040 號）以 2025 年 5 月 13 日為評估時點，芳村區街口三鳳四巷 10 號市場價值為 135.51 萬元（已扣減預計應補繳的土地出讓金）。

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，被徵收人何北海（5/15）、梁年開（1/15）、何英廣（1/15）應份額占比 7/15 應補償建築面積為 29.7724 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 1357621.44 元，其中包括：貨幣補償款按磚木結構 29.7724 平方米 × 42600 元 / 平方米共 1268304.24 元，貨幣補償補助費按 29.7724 平方米 × 3000 元 / 平方米共 89317.2 元。

二、按房屋產權調換的方式進行徵收補償，以補償面積 29.7724 平方米計算，應安置套內面積為 29.7724 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，由于安置房不可分割，若確定的安置房房屋面積與應安置建築面積存在差異的，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 158651.59 元，具體為：化糞池 1 個共 1166.67 元（2500 元 × 7/15），自搭閣樓 2.9680 平方米（即 6.36 平方米 × 7/15）按 300 元 / 平方米共補償 890.4 元，補償面積 29.7724 平方米的臨時安置費按 50 元 / 平方米 × 3 個月共 4465.8 元，補償面積 29.7724 平方米徵收獎勵費按 5000 元 / 平方米共 148862 元，搬遷費 2333.33 元（5000 元 × 7/15），生活相關設施、線路補償 933.33 元（2000 元 × 7/15）。

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 1516273.03 元（含房屋面積補償款 1357621.44 元及獎勵、補償費用 158651.59 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（如有）；如選擇產權調換，被徵收人可獲得獎勵、補償費用合計 158651.59 元，應安置套內面積為 29.7724 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為準。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：

以廣州市荔灣區晏源一街 1 號 2202 房進行房屋產權調換，應安置套內建築面積為 29.7724 平方米。補償安置房套內面積對比應安置套內面積超出 3.9796 平方米，因安置房房屋不可分割等原因，根據項目補償方案計算，超面積款 3.9796 平方米 × 26000 元 / 平方米 =103469.60 元，分攤面積 10.1141 × 4960 元 / 平方米 =50165.94 元，合共 153635.54 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為 29.7724 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日起每三年遞增 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 158651.59 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。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戶手續。

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強制執行。

聯繫人：李先生

聯繫電話：18025021803

廣州市荔灣區人民政府
2026 年 9 月 9 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〕42 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街口街道辦事處
被徵收房屋（不動產登記字號）：登 6893
被徵收房屋地址：南區涌口路匯興橫一巷 2 號（現門牌廣州市荔灣區匯興一巷 2 號）
被徵收房屋所有權人（下稱被徵收人）：南區涌口路匯興橫一巷 2 號房屋合法權屬人
使用人：彭雁雁
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，于 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。南區涌口路匯興橫一巷 2 號（現門牌：廣州市荔灣區匯興一巷 2 號）房屋位于上述徵收範圍內。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《廣州市不動產登記查冊表》載明，坐落南區涌口路匯興橫一巷 2 號房屋所有權人為彭福，房屋建築面積為 65.63 平方米，房屋為單閘（單木）結構，1 層。彭福已故，因無法聯系房屋的其他合法權屬人，已在上述房屋現場張貼公告及登報告知徵收事宜并督促前來聯系，至今沒有合法權屬人主張權利。

據《房產平面附圖》（編號：CKK10629）載明，該屋總建築面積 102.2739 平方米，另有簡易結構（無牆體）32.2395 平方米，簡易結構（有牆體）2.7084 平方米，層高不足 2.2 米的梯屋 B 結構面積 6.9629 平方米，化糞池 1 個，淨空高度達 1.0 米以上且下層高度超 2.2 米的木閣樓 4.7644 平方米，淨空高度未達 1.0 米以上的木閣樓 1.3380 平方米。《房屋建築年代技術報告》（祥泰鑒字〔2026〕ND-027 號）載明，鑒定該房屋及木閣樓 1（4.7644 平方米）建于 1967 年至 2009 年 6 月之間。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》）結合建造年代及高度系數按 60% 計算，原證未表示部分混合結構 36.6439 平方米視同合法補償面積為 21.9863 平方米，木閣樓視同合法補償為 1.3644 平方米。

根據《房地產估價報告》（粵正誠房報字第 B2026050013 號），以 2025 年 5 月 13 日為評估時點，廣州市荔灣區越海街 8 號 1101 房（建築面積 121.2856 平方米，其中套內面積 97.5582 平方米）市場價值為 498.61 萬元。《房地產估價報告》（粵正誠房報字第 B2026050030 號）以 2025 年 5 月 13 日為評估時點，南區涌口路匯興橫一巷 2 號市場價值為 215.49 萬元（已扣減預計應補繳的土地出讓金），其中產權資料記載建築面積價值為 138.28 萬元，未經產權登記建築面積價值 77.21 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，被徵收人彭福應補償建築面積為 88.9807 平方米（含磚木結構 65.63 平方米 + 視同有效補償面積混合結構 21.9863 平方米 + 視同有效補償面積磚木結構 1.3644 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 4079506.22 元，其中包括：貨幣補償款按磚木結構 65.63 平方米 × 42600 元 / 平方米共 2795838 元 + 視同合法補償面積混合結構 21.9863 平方米 × 43600 元 / 平方米共 958602.68 元 + 視同有效補償面積磚木結構 1.3644 平方米 × 42600 元 / 平方米共 58123.44 元，貨幣補償補助費按 88.9807 平方米 × 3000 元 / 平方米共 266942.10 元。

二、按房屋產權調換的方式進行徵收補償，以補償面積 88.9807 平方米計算，應安置套內面積為 88.9807 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，由于安置房不可分割，若確定的安置房房屋面積與應安置建築面積存在差異的，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 497893.93 元，具體為：簡易結構（無牆體）32.2395 平方米貨幣補償款按 250 元 / 平方米共 8059.88 元，簡易結構（有牆體）2.7084 平方米按 550 元 / 平方米共 1489.62 元，化糞池 1 個共 2500 元，自搭閣樓 1.3380 平方米按 300 元 / 平方米共補償 401.40 元，層高不足 2.2 米的梯屋 B 結構面積 6.9629 平方米按 2900 元 / 平方米共補償 20192.41 元，補償面積 88.9807 平方米的臨時安置費按 50 元 / 平方米 × 3 個月共 13347.12 元，補償面積 88.9807 平方米徵收獎勵費按 5000 元 / 平方米共 444903.50 元，搬遷費 5000 元，生活相關設施、線路補償 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 4577400.15 元（含房屋面積補償款 4079506.22 元及獎勵、補償費用 497893.93 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（如有）；如選擇產權調換，被徵收人可獲得獎勵、補償費用合計 497893.93 元，應安置套內面積為 88.9807 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為準。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 1101 房進行房屋產權調換，應安置套內建築面積為 88.9807 平方米。補償安置房套內面積對比應安置套內面積超出 8.5775 平方米，因安置房房屋不可分割等原因，根據項目補償方案計算，超面積款 8.5775 平方米 × 26000 元 / 平方米 =223015 元，分攤面積 23.7274 × 4960 元 / 平方米 =117687.90 元，合共 340702.90 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為 88.9807 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日起每三年遞增 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 497893.93 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戶手續。

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強制執行。

聯繫人：曾先生

聯繫電話：13711200818

廣州市荔灣區人民政府
2026 年 9 月 9 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〕41 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街口街道辦事處
被徵收房屋（不動產登記字號）：登 6878
被徵收房屋地址：南區涌口路匯興橫一巷 1 號（現門牌廣州市荔灣區匯興一巷 1 號）
被徵收房屋所有權人（下稱被徵收人）：南區涌口路匯興橫一巷 1 號房屋合法權屬人
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，于 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。南區涌口路匯興橫一巷 1 號（現門牌：廣州市荔灣區匯興一巷 1 號）房屋位于上述徵收範圍內。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《廣州市不動產登記查冊表》載明，坐落南區涌口路匯興橫一巷 1 號房屋所有權人為彭福，房屋建基面積為 30.5625 平方米，房屋為單閘（單木）結構，1 層。彭福已故，因無法聯系房屋的其他合法權屬人，已在上述房屋現場張貼公告及登報告知徵收事宜并督促前來聯系，至今沒有合法權屬人主張權利。

據《房產平面附圖》（編號：CKK10630）載明，該屋總建築面積 49.5478 平方米，另有混合閣樓結構面積 11.24 平方米，簡易結構（無牆體）5.3595 平方米，層高不足 2.2 米的梯屋 B 結構面積 2.9400 平方米，化糞池 1 個，厚度 15 厘米以下的戶外水泥地面（非公共通道）4.4879 平方米。《房屋建築年代技術報告》（祥泰鑒字〔2026〕ND-026 號）載明，鑒定該房屋建于 1967 年至 2009 年之前。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》）結合建造年代及高度系數按 60% 計算，原證未表示部分混合結構 18.9853 平方米視同合法補償面積為 11.3912 平方米。

根據《房地產估價報告》（粵正誠房報字第 B2026050006 號），以 2025 年 5 月 13 日為評估時點，廣州市荔灣區融穗街 6 號 1412 房（建築面積 58.3769 平方米，其中套內面積 43.296 平方米）市場價值為 236.02 萬元。《房地產估價報告》（粵正誠房報字第 B2026050029 號）以 2025 年 5 月 13 日為評估時點，南區涌口路匯興橫一巷 1 號市場價值為 106.97 萬元（已扣減預計應補繳的土地出讓金），其中產權資料記載建築面積價值為 65.98 萬元，未經產權登記建築面積價值 40.99 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，被徵收人應補償建築面積為 41.9537 平方米（含磚木結構 30.5625 平方米 + 視同有效補償面積混合結構 11.3912 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 1924479.92 元，其中包括：貨幣補償款按磚木結構 30.5625 平方米 × 42600 元 / 平方米共 1301962.50 元 + 視同合法補償面積混合結構 11.3912 平方米 × 43600 元 / 平方米共 496656.32 元，貨幣補償補助費按 41.9537 平方米 × 3000 元 / 平方米共 125861.10 元。

二、按房屋產權調換的方式進行徵收補償，以補償面積 41.9537 平方米計算，應安置套內面積為 41.9537 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，由于安置房不可分割，若確定的安置房房屋面積與應安置建築面積存在差異的，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 239338 元，具體為：簡易結構（無牆體）5.3595 平方米貨幣補償款按 250 元 / 平方米共 1339.88 元，化糞池 1 個共 2500 元，自搭閣樓 11.24 平方米按 300 元 / 平方米共補償 3372 元，厚度 15 厘米以下的戶外水泥地面（非公共通道）4.4879 平方米按 120 元 / 平方米共補償 538.55 元，補償面積 41.9537 平方米的臨時安置費按 50 元 / 平方米 × 3 個月共 6293.07 元，補償面積 41.9537 平方米徵收獎勵費按 5000 元 / 平方米共 209768.50 元，搬遷費 5000 元，生活相關設施、線路補償 2000 元，層高不足 2.2 米的梯屋 B 結構面積 2.9400 平方米按 2900 元 / 平方米共 8526 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 2163817.92 元（含房屋面積補償款 1924479.92 元及獎勵、補償費用 239338 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（如有）；如選擇產權調換，被徵收人可獲得獎勵、補償費用合計 239338 元，應安置套內面積為 41.9537 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為準。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 1412 房進行房屋產權調換，應安置套內建築面積為 41.9537 平方米。補償安置房套內面積對比應安置套內面積超出 1.3423 平方米，因安置房房屋不可分割等原因，根據項目補償方案計算，超面積款 1.3423 平方米 × 26000 元 / 平方米 =34899.80 元，分攤面積 15.0809 × 4960 元 / 平方米 =74801.26 元，合共 109701.06 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為 41.9537 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日起每三年遞增 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 239338 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戶手續。

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強制執行。

聯繫人：曾先生

聯繫電話：13711200818

廣州市荔灣區人民政府
2026 年 9 月 9 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〕43 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街口街道辦事處
被徵收房屋（不動產登記字號）：登 6880
被徵收房屋地址：南區涌口路匯興橫一巷 3 號（現門牌：廣州市荔灣區匯興一巷 3 號）
被徵收房屋所有權人（下稱被徵收人）：南區涌口路匯興橫一巷 3 號房屋合法權屬人
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，于 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。南區涌口路匯興橫一巷 3 號（現門牌：廣州市荔灣區匯興一巷 3 號）房屋位于上述徵收範圍內。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《廣州市不動產登記查冊表》載明，坐落南區涌口路匯興橫一巷 3 號房屋所有權人為彭福，房屋用地面積為 33.7250 平方米，建基面積為 19.4750 平方米，餘地 14.25 平方米。房屋為單閘（單木）結構，1 層。彭福已故，因無法聯系房屋的其他合法權屬人，已在上述房屋現場張貼公告及登報告知徵收事宜并督促前來聯系，至今沒有合法權屬人主張權利。

據《房產平面附圖》（編號：CKK10624）載明，該屋總建築面積 24.36 平方米（磚木結構），另有淨空高度達 1.0 米以上且下層高度超 2.2 米的木閣樓 3.2074 平方米，淨空高度未達 1.0 米以上的木閣樓 8.5666 平方米，化糞池 1 個，實體圍牆（有磚有柱有基礎的牆）5.2136 平方米。《房屋建築年代技術報告》（祥泰鑒字〔2025〕ND-0428 號）載明，鑒定該房屋建于 1967 年前。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》）結合建造年代及房屋高度系數按 100% 計算，原證未表示部分磚木結構 4.8850 平方米視同合法補償面積為 4.8850 平方米，木閣樓視同合法補償面積為 1.6765 平方米。

根據《房地產估價報告》（粵正誠房報字第 B2026050005 號），以 2025 年 5 月 13 日為評估時點，廣州市荔灣區融穗街 6 號 1403 房（建築面積 58.3769 平方米，其中套內面積 43.2960 平方米）市場價值為 238.35 萬元。《房地產估價報告》（粵正誠房報字第 B2026050031 號）以 2025 年 5 月 13 日為評估時點，南區涌口路匯興橫一巷 3 號市場價值為 50.98 萬元（已扣減預計應補繳的土地出讓金），其中產權資料記載建築面積價值為 40.76 萬元，未經產權登記建築面積價值 10.22 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，被徵收人應補償建築面積為 26.0365 平方米（含磚木結構 19.4750 平方米 + 視同有效補償面積磚木結構 6.5615 平方米）可以獲得的徵收補償情況如下：