广州市越秀区人民政府房屋征收补偿决定书

越府征补房〔2025〕1号

被征收房屋：东山区（现越秀区）黄华路49号401房

被征收人：周秀云

查明：本机关于2023年12月11日作出《广州市越秀区人民政府关于征收国有土地上房屋的决定》（越府征房〔2023〕1号），决定征收南洋电器厂及周边更新改造项目（一期）范围内的国有土地上房屋，东山区（现越秀区）黄华路49号401房位于上述征收范围内。根据本机关公布的《南洋电器厂及周边更新改造项目（一期）国有土地上房屋征收补偿方案》（下称《征收补偿方案》），征收范围内的房屋所有权人应当于2024年3月9日前与征收实施单位广州市越秀区人民政府建设街道办事处签订征收补偿协议。

据《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2003登记416）记载：东山区（现越秀区）黄华路49号401房为钢筋混凝土（甲石，砼）结构，建筑面积53.2175平方米（专有建筑面积46.6365平方米，分摊建筑面积6.5810平方米），房屋规划用途为住宅，产权为周秀云单独所有。现被征收房屋地址在册户籍户主为周秀云。

根据广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司出具的《房地产估价报告》（合富FA估报字〔2024〕第05025号），被征收房屋广州市越秀区（原东山区）黄华路49号401房（建筑面积53.2175平方米）在价值时点2023年12月11日的市场价值为人民币2602336元（单价为人民币48900元/平方米）。

征收实施单位广州市越秀区人民政府建设街道办事处与被征收人在《征收补偿方案》确定的签约期限内未达成补偿协议，房屋征收部门向本机关申请按照《征收补偿方案》对被征收房屋作出征收补偿决定。

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条、《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（穗府规〔2021〕2号）第三十八条规定，本机关决定：

一、被征收人周秀云户，自本决定书送达之日起30日内迁出并腾空东山区（现越秀区）黄华路49号401房交征收实施单位广州市越秀区人民政府建设街道办事处拆除，并迁往广州市越秀区惠福西路85号之左301房（建筑面积66.45平方米），该房作为被征收人周转用房临时使用。

二、按照《征收补偿方案》，被征收人可以选择房屋产权调换或货币补偿其中一种补偿安置方式。若被征收人选择以房屋产权调换的方式进行征收补偿，将以南洋电器厂及周边更新改造项目新建的回迁安置房进行房屋产权调换，按被征收房屋合法产权套内建筑面积1:1的原则，确定产权调换房屋套内建筑面积。因回迁安置房户型设计或户型匹配等原因确需超出1:1原则的，超出的部分由被征收人增购，增购的套内建筑面积原则上不超过10平方米。根据被征收房屋合法套内建筑面积按以下方式确定增购价格：1. 被征收房屋合法套内建筑面积小于新建回迁安置房最小户型套内建筑面积的：①增购至新建回迁安置房最小户型套内建筑面积部分由被征收人按人民币6000元/平方米购买；②超出新建回迁安置房最小户型套内建筑面积增购的部分，5平方米以内（含5平方米），由被征收人按人民币40000元/平方米购买；5平方米以上，10平方米以内（含10平方米），由被征收人按人民币60000元/平方米购买；10平方米以上，由被征收人按人民币100000元/平方米购买。2. 被征收房屋合法套内建筑面积大于新建回迁安置房最小户型套内建筑面积的：增购的部分，5平方米以内（含5平方米），由被征收人按人民币40000元/平方米购买；5平方米以上，10平方米以内（含10平方米），由被征收人按人民币60000元/平方米购买；10平方米以上，由被征收人按人民币100000元/平方米购买。产权调换房屋公用分摊面积超出被征收房屋公用分摊面积的部分互不结算差价。超出应安置部分产生的相关费用和税费由被征收人按有关规定缴纳。若被征收人选择以货币的方式进行征收补偿，按照《征收补偿方案》住宅框架结构房屋单价人民币50000元/平方米对被征收人作出补偿，即人民币2660875元。

三、按照《征收补偿方案》，按被征收房屋建筑面积人民币3000元/平方米计算，一次性给予被征收人征收奖励。

四、被征收人应自本决定书送达之日起30日内选择房屋产权调换或货币补偿其中一种补偿安置方式，逾期不选择的，征收补偿方式采取产权调换并按本决定书第五条内容确定选房顺序。

五、若被征收人选择以产权调换的方式进行征收补偿，新建安置房建成后，广州市越秀区人民政府建设街道办事处告知被征收人在规定时间参与选房，被征收人应当在告知的明确日期内参与选房，逾期不参与选房的，不保留被征收人的选房权利，由广州市越秀区人民政府建设街道办事处依据《征收补偿方案》确定产权调换的安置房。

六、若被征收人选择货币补偿的，按住宅房屋建筑面积每月人民币50元/平方米，一次性给予3个月的临时安置补助费；若被征收人选择房屋产权调换并自行临迁安置的，按被征收房屋合法建筑面积给予每月人民币50元/平方米临时安置补助费，临时安置补助费从被征收人腾空并交付房屋之月起计至回迁通知书发出之月止。

七、被征收人自行搬迁，若选择货币补偿的，广州市越秀区人民政府建设街道办事处于被征收人户迁出东山区（现越秀区）黄华路49号401房之月，一次性给付被征收人搬迁费人民币5000元/户；若选择产权调换的，一次性给付人民币10000元/户。

八、《征收补偿方案》第七条第（二）项所列其他补偿费用，被征收人提供相关发票或有效凭证后，按方案标准据实领取。

如对本决定不服的，可自本决定送达之日起60日内向广州市人民政府申请行政复议，也可自本决定送达之日起6个月内向有管辖权的法院提起行政诉讼。行政复议、诉讼期间不停止本决定的执行。

广州市越秀区人民政府
2025年1月22日

广州市越秀区人民政府房屋征收补偿决定书

越府征补房〔2025〕2号

被征收房屋：越秀区黄华中约外街1号701房

被征收人：苏中任

查明：本机关于2023年12月11日作出《广州市越秀区人民政府关于征收国有土地上房屋的决定》（越府征房〔2023〕1号），决定征收南洋电器厂及周边更新改造项目（一期）范围内的国有土地上房屋，越秀区黄华中约外街1号701房位于上述征收范围内。根据本机关公布的《南洋电器厂及周边更新改造项目（一期）国有土地上房屋征收补偿方案》（下称《征收补偿方案》），征收范围内的房屋所有权人应当于2024年3月9日前与征收实施单位广州市越秀区人民政府建设街道办事处签订征收补偿协议。

据《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2023登记01235551）记载：越秀区黄华中约外街1号701房为钢筋混凝土结构，建筑面积54.8488平方米（专有建筑面积48.6888平方米，分摊建筑面积6.1600平方米），房屋规划用途为住宅，产权为苏中任单独所有。现被征收房屋地址在册户籍户主为苏中任。

根据广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司出具的《房地产估价报告》（合富FA估报字〔2024〕第05037号），被征收房屋广州市越秀区黄华中约外街1号701房（建筑面积54.8488平方米）在价值时点2023年12月11日的市场价值为人民币2649855元（单价为人民币48312元/平方米）。

征收实施单位广州市越秀区人民政府建设街道办事处与被征收人在《征收补偿方案》确定的签约期限内未达成补偿协议，房屋征收部门向本机关申请按照《征收补偿方案》对被征收房屋作出征收补偿决定。

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条、《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（穗府规〔2021〕2号）第三十八条规定，本机关决定：

一、被征收人苏中任户，自本决定书送达之日起30日内迁出并腾空越秀区黄华中约外街1号701房交征收实施单位广州市越秀区人民政府建设街道办事处拆除，并迁往广州市越秀区光塔路擢甲里68号504房（建筑面积64.05平方米），该房作为被征收人周转用房临时使用。

二、按照《征收补偿方案》，被征收人可以选择房屋产权调换或货币补偿其中一种补偿安置方式。若被征收人选择以房屋产权调换的方式进行征收补偿，将以南洋电器厂及周边更新改造项目新建的回迁安置房进行房屋产权调换，按被征收房屋合法产权套内建筑面积1:1的原则，确定产权调换房屋套内建筑面积。因回迁安置房户型设计或户型匹配等原因确需超出1:1原则的，超出的部分由被征收人增购，增购的套内建筑面积原则上不超过10平方米。根据被征收房屋合法套内建筑面积按以下方式确定增购价格：1. 被征收房屋合法套内建筑面积小于新建回迁安置房最小户型套内建筑面积的：①增购至新建回迁安置房最小户型套内建筑面积部分由被征收人按人民币6000元/平方米购买；②超出新建回迁安置房最小户型套内建筑面积增购的部分，5平方米以内（含5平方米），由被征收人按人民币40000元/平方米购买；5平方米以上，10平方米以内（含10平方米），由被征收人按人民币60000元/平方米购买；10平方米以上，由被征收人按人民币100000元/平方米购买。2. 被征收房屋合法套内建筑面积大于新建回迁安置房最小户型套内建筑面积的：增购的部分，5平方米以内（含5平方米），由被征收人按人民币40000元/平方米购买；5平方米以上，10平方米以内（含10平方米），由被征收人按人民币60000元/平方米购买；10平方米以上，由被征收人按人民币100000元/平方米购买。产权调换房屋公用分摊面积超出被征收房屋公用分摊面积的部分互不结算差价。超出应安置部分产生的相关费用和税费由被征收人按有关规定缴纳。若被征收人选择以货币的方式进行征收补偿，按照《征收补偿方案》住宅框架结构房屋单价人民币50000元/平方米对被征收人作出补偿，即人民币2742440元。

三、按照《征收补偿方案》，按被征收房屋建筑面积人民币3000元/平方米计算，一次性给予被征收人征收奖励。

四、被征收人应自本决定书送达之日起30日内选择房屋产权调换或货币补偿其中一种补偿安置方式，逾期不选择的，征收补偿方式采取产权调换并按本决定书第五条内容确定选房顺序。

五、若被征收人选择以产权调换的方式进行征收补偿，新建安置房建成后，广州市越秀区人民政府建设街道办事处告知被征收人在规定时间参与选房，被征收人应当在告知的明确日期内参与选房，逾期不参与选房的，不保留被征收人的选房权利，由广州市越秀区人民政府建设街道办事处依据《征收补偿方案》确定产权调换的安置房。

六、若被征收人选择货币补偿的，按住宅房屋建筑面积每月人民币50元/平方米，一次性给予3个月的临时安置补助费；若被征收人选择房屋产权调换并自行临迁安置的，按被征收房屋合法建筑面积给予每月人民币50元/平方米临时安置补助费，临时安置补助费从被征收人腾空并交付房屋之月起计至回迁通知书发出之月止。

七、被征收人自行搬迁，若选择货币补偿的，广州市越秀区人民政府建设街道办事处于被征收人户迁出现越秀区黄华中约外街1号701房之月，一次性给付被征收人搬迁费人民币5000元/户；若选择产权调换的，一次性给付人民币10000元/户。

八、《征收补偿方案》第七条第（二）项所列其他补偿费用，被征收人提供相关发票或有效凭证后，按方案标准据实领取。

如对本决定不服的，可自本决定送达之日起60日内向广州市人民政府申请行政复议，也可自本决定送达之日起6个月内向有管辖权的法院提起行政诉讼。行政复议、诉讼期间不停止本决定的执行。

广州市越秀区人民政府
2025年1月22日

广州市越秀区人民政府房屋征收补偿决定书

越府征补房〔2025〕3号

被征收房屋：东山区（现越秀区）黄华中约外街1号901房

被征收人：杨建三

查明：本机关于2023年12月11日作出《广州市越秀区人民政府关于征收国有土地上房屋的决定》（越府征房〔2023〕1号），决定征收南洋电器厂及周边更新改造项目（一期）范围内的国有土地上房屋，东山区（现越秀区）黄华中约外街1号901房位于上述征收范围内。根据本机关公布的《南洋电器厂及周边更新改造项目（一期）国有土地上房屋征收补偿方案》（下称《征收补偿方案》），征收范围内的房屋所有权人应当于2024年3月9日前与征收实施单位广州市越秀区人民政府建设街道办事处签订征收补偿协议。

据《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2004交登44910）记载：东山区（现越秀区）黄华中约外街1号901房为钢筋混凝土（甲石，砼）结构，建筑面积54.8488平方米（专有建筑面积48.6888平方米，分摊建筑面积6.1600平方米），房屋规划用途为居住用房，产权为杨建三单独所有。现被征收房屋地址在册户籍户主为杨建三。

根据广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司出具的《房地产估价报告》（合富FA估报字〔2024〕第05038号），被征收房屋广州市越秀区（原东山区）黄华中约外街1号901房（建筑面积54.8488平方米）在价值时点2023年12月11日的市场价值为人民币2621773元（单价为人民币47800元/平方米）。

征收实施单位广州市越秀区人民政府建设街道办事处与被征收人在《征收补偿方案》确定的签约期限内未达成补偿协议，房屋征收部门向本机关申请按照《征收补偿方案》对被征收房屋作出征收补偿决定。

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条、《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（穗府规〔2021〕2号）第三十八条规定，本机关决定：

一、被征收人杨建三户，自本决定书送达之日起30日内迁出并腾空东山区（现越秀区）黄华中约外街1号901房交征收实施单位广州市越秀区人民政府建设街道办事处拆除，并迁往广州市越秀区海珠中路49号501房（建筑面积67.81平方米），该房作为被征收人周转用房临时使用。

二、按照《征收补偿方案》，被征收人可以选择房屋产权调换或货币补偿其中一种补偿安置方式。若被征收人选择以房屋产权调换的方式进行征收补偿，将以南洋电器厂及周边更新改造项目新建的回迁安置房进行房屋产权调换，按被征收房屋合法产权套内建筑面积1:1的原则，确定产权调换房屋套内建筑面积。因回迁安置房户型设计或户型匹配等原因确需超出1:1原则的，超出的部分由被征收人增购，增购的套内建筑面积原则上不超过10平方米。根据被征收房屋合法套内建筑面积按以下方式确定增购价格：1. 被征收房屋合法套内建筑面积小于新建回迁安置房最小户型套内建筑面积的：①增购至新建回迁安置房最小户型套内建筑面积部分由被征收人按人民币6000元/平方米购买；②超出新建回迁安置房最小户型套内建筑面积增购的部分，5平方米以内（含5平方米），由被征收人按人民币40000元/平方米购买；5平方米以上，10平方米以内（含10平方米），由被征收人按人民币60000元/平方米购买；10平方米以上，由被征收人按人民币100000元/平方米购买。2. 被征收房屋合法套内建筑面积大于新建回迁安置房最小户型套内建筑面积的：增购的部分，5平方米以内（含5平方米），由被征收人按人民币40000元/平方米购买；5平方米以上，10平方米以内（含10平方米），由被征收人按人民币60000元/平方米购买；10平方米以上，由被征收人按人民币100000元/平方米购买。产权调换房屋公用分摊面积超出被征收房屋公用分摊面积的部分互不结算差价。超出应安置部分产生的相关费用和税费由被征收人按有关规定缴纳。若被征收人选择以货币的方式进行征收补偿，按照《征收补偿方案》住宅框架结构房屋单价人民币50000元/平方米对被征收人作出补偿，即人民币2742440元。

三、按照《征收补偿方案》，按被征收房屋建筑面积人民币3000元/平方米计算，一次性给予被征收人征收奖励。

四、被征收人应自本决定书送达之日起30日内选择房屋产权调换或货币补偿其中一种补偿安置方式，逾期不选择的，征收补偿方式采取产权调换并按本决定书第五条内容确定选房顺序。

五、若被征收人选择以产权调换的方式进行征收补偿，新建安置房建成后，广州市越秀区人民政府建设街道办事处告知被征收人在规定时间参与选房，被征收人应当在告知的明确日期内参与选房，逾期不参与选房的，不保留被征收人的选房权利，由广州市越秀区人民政府建设街道办事处依据《征收补偿方案》确定产权调换的安置房。

六、若被征收人选择货币补偿的，按住宅房屋建筑面积每月人民币50元/平方米，一次性给予3个月的临时安置补助费；若被征收人选择房屋产权调换并自行临迁安置的，按被征收房屋合法建筑面积给予每月人民币50元/平方米临时安置补助费，临时安置补助费从被征收人腾空并交付房屋之月起计至回迁通知书发出之月止。

七、被征收人自行搬迁，若选择货币补偿的，广州市越秀区人民政府建设街道办事处于被征收人户迁出东山区（现越秀区）黄华中约外街1号901房之月，一次性给付被征收人搬迁费人民币5000元/户；若选择产权调换的，一次性给付人民币10000元/户。

八、《征收补偿方案》第七条第（二）项所列其他补偿费用，被征收人提供相关发票或有效凭证后，按方案标准据实领取。

如对本决定不服的，可自本决定送达之日起60日内向广州市人民政府申请行政复议，也可自本决定送达之日起6个月内向有管辖权的法院提起行政诉讼。行政复议、诉讼期间不停止本决定的执行。

广州市越秀区人民政府
2025年1月22日

广州市越秀区人民政府房屋征收补偿决定书

越府征补房〔2025〕4号

被征收房屋：越秀区黄华路77号508房

被征收人：陈翠香

第三人：余文裕

查明：本机关于2023年12月11日作出《广州市越秀区人民政府关于征收国有土地上房屋的决定》（越府征房〔2023〕1号），决定征收南洋电器厂及周边更新改造项目（一期）范围内的国有土地上房屋，越秀区黄华路77号508房位于上述征收范围内。根据本机关公布的《南洋电器厂及周边更新改造项目（一期）国有土地上房屋征收补偿方案》（下称《征收补偿方案》），征收范围内的房屋所有权人应当于2024年3月9日前与征收实施单位广州市越秀区人民政府建设街道办事处签订征收补偿协议。

据《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2024登记01000061）记载：越秀区黄华路77号508房为钢筋混凝土结构，建筑面积40.7866平方米（专有建筑面积36.2065平方米，分摊建筑面积4.5801平方米），房屋规划用途为住宅，产权为陈翠香单独所有。现被征收房屋地址在册户籍户主为余文裕。

根据广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司出具的《房地产估价报告》（合富FA估报字〔2024〕第05007号），被征收房屋广州市越秀区黄华路77号508房（建筑面积40.7866平方米）在价值时点2023年12月11日的市场价值为人民币1986307元（单价为人民币48700元/平方米）。

征收实施单位广州市越秀区人民政府建设街道办事处与被征收人在《征收补偿方案》确定的签约期限内未达成补偿协议，房屋征收部门向本机关申请按照《征收补偿方案》对被征收房屋作出征收补偿决定。

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条、《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（穗府规〔2021〕2号）第三十八条规定，本机关决定：

一、被征收人陈翠香、第三人余文裕户，自本决定书送达之日起30日内迁出并腾空越秀区黄华路77号508房交征收实施单位广州市越秀区人民政府建设街道办事处拆除，并迁往广州市越秀区海珠北路81–1 602房（建筑面积50.24平方米），该房作为被征收人周转用房临时使用。

二、按照《征收补偿方案》，被征收人可以选择房屋产权调换或货币补偿其中一种补偿安置方式。若被征收人选择以房屋产权调换的方式进行征收补偿，将以南洋电器厂及周边更新改造项目新建的回迁安置房进行房屋产权调换，按被征收房屋合法产权套内建筑面积1:1的原则，确定产权调换房屋套内建筑面积。因回迁安置房户型设计或户型匹配等原因确需超出1:1原则的，超出的部分由被征收人增购，增购的套内建筑面积原则上不超过10平方米。根据被征收房屋合法套内建筑面积按以下方式确定增购价格：1. 被征收房屋合法套内建筑面积小于新建回迁安置房最小户型套内建筑面积的：①增购至新建回迁安置房最小户型套内建筑面积部分由被征收人按人民币6000元/平方米购买；②超出新建回迁安置房最小户型套内建筑面积增购的部分，5平方米以内（含5平方米），由被征收人按人民币40000元/平方米购买；5平方米以上，10平方米以内（含10平方米），由被征收人按人民币60000元/平方米购买；10平方米以上，由被征收人按人民币100000元/平方米购买。2. 被征收房屋合法套内建筑面积大于新建回迁安置房最小户型套内建筑面积的：增购的部分，5平方米以内（含5平方米），由被征收人按人民币40000元/平方米购买；5平方米以上，10平方米以内（含10平方米），由被征收人按人民币60000元/平方米购买；10平方米以上，由被征收人按人民币100000元/平方米购买。产权调换房屋公用分摊面积超出被征收房屋公用分摊面积的部分互不结算差价。超出应安置部分产生的相关费用和税费由被征收人按有关规定缴纳。若被征收人选择以货币的方式进行征收补偿，按照《征收补偿方案》住宅框架结构房屋单价人民币50000元/平方米对被征收人作出补偿，即人民币2039330元。

三、按照《征收补偿方案》，按被征收房屋建筑面积人民币3000元/平方米计算，一次性给予被征收人征收奖励。

四、被征收人应自本决定书送达之日起30日内选择房屋产权调换或货币补偿其中一种补偿安置方式，逾期不选择的，征收补偿方式采取产权调换并按本决定书第五条内容确定选房顺序。

五、若被征收人选择以产权调换的方式进行征收补偿，新建安置房建成后，广州市越秀区人民政府建设街道办事处告知被征收人在规定时间参与选房，被征收人应当在告知的明确日期内参与选房，逾期不参与选房的，不保留被征收人的选房权利，由广州市越秀区人民政府建设街道办事处依据《征收补偿方案》确定产权调换的安置房。

六、若被征收人选择货币补偿的，按每月人民币2500元/户，一次性给予3个月的临时安置补助费；若被征收人选择房屋产权调换并自行临迁安置的，临时安置补助费按每月人民币2500元/户计，临时安置补助费从被征收人腾空并交付房屋之月起计至回迁通知书发出之月止。

七、被征收人自行搬迁，若选择货币补偿的，广州市越秀区人民政府建设街道办事处于被征收人户迁出越秀区黄华路77号508房之月，一次性给付被征收人搬迁费人民币5000元/户；若选择产权调换的，一次性给付人民币10000元/户。

八、《征收补偿方案》第七条第（二）项所列其他补偿费用，被征收人提供相关发票或有效凭证后，按方案标准据实领取。

如对本决定不服的，可自本决定送达之日起60日内向广州市人民政府申请行政复议，也可自本决定送达之日起6个月内向有管辖权的法院提起行政诉讼。行政复议、诉讼期间不停止本决定的执行。

广州市越秀区人民政府
2025年1月22日

广州市越秀区人民政府房屋征收补偿决定书

越府征补房〔2025〕5号

被征收房屋：越秀区黄华路77号514房

被征收人：陈永荷

查明：本机关于2023年12月11日作出《广州市越秀区人民政府关于征收国有土地上房屋的决定》（越府征房〔2023〕1号），决定征收南洋电器厂及周边更新改造项目（一期）范围内的国有土地上房屋，越秀区黄华路77号514房位于上述征收范围内。根据本机关公布的《南洋电器厂及周边更新改造项目（一期）国有土地上房屋征收补偿方案》（下称《征收补偿方案》），征收范围内的房屋所有权人应当于2024年3月9日前与征收实施单位广州市越秀区人民政府建设街道办事处签订征收补偿协议。

据《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2024登记01042167）记载：越秀区黄华路77号514房为钢筋混凝土结构，建筑面积60.172平方米（专有建筑面积53.4150平方米，分摊建筑面积6.7570平方米），房屋规划用途为住宅，产权为陈永荷单独所有。现被征收房屋地址在册户籍户主为陈永荷。

根据广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司出具的《房地产估价报告》（合富FA估报字〔2024〕第05031号），被征收房屋广州市越秀区黄华路77号514房（建筑面积60.172平方米）在价值时点2023年12月11日的市场价值为人民币2895115元（单价为人民币48114元/平方米）。

征收实施单位广州市越秀区人民政府建设街道办事处与被征收人在《征收补偿方案》确定的签约期限内未达成补偿协议，房屋征收部门向本机关申请按照《征收补偿方案》对被征收房屋作出征收补偿决定。

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条、《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（穗府规〔2021〕2号）第三十八条规定，本机关决定：

一、被征收人陈永荷户，自本决定书送达之日起30日内迁出并腾空越秀区黄华路77号514房交征收实施单位广州市越秀区人民政府建设街道办事处拆除，并迁往广州市越秀区海珠北路书同巷27号402房（建筑面积73.23平方米），该房作为被征收人周转用房临时使用。

二、按照《征收补偿方案》，被征收人可以选择房屋产权调换或货币补偿其中一种补偿安置方式。若被征收人选择以房屋产权调换的方式进行征收补偿，将以南洋电器厂及周边更新改造项目新建的回迁安置房进行房屋产权调换，按被征收房屋合法产权套内建筑面积1:1的原则，确定产权调换房屋套内建筑面积。因回迁安置房户型设计或户型匹配等原因确需超出1:1原则的，超出的部分由被征收人增购，增购的套内建筑面积原则上不超过10平方米。根据被征收房屋合法套内建筑面积按以下方式确定增购价格：1. 被征收房屋合法套内建筑面积小于新建回迁安置房最小户型套内建筑面积的：①增购至新建回迁安置房最小户型套内建筑面积部分由被征收人按人民币6000元/平方米购买；②超出新建回迁安置房最小户型套内建筑面积增购的部分，5平方米以内（含5平方米），由被征收人按人民币40000元/平方米购买；5平方米以上，10平方米以内（含10平方米），由被征收人按人民币60000元/平方米购买；10平方米以上，由被征收人按人民币100000元/平方米购买。2. 被征收房屋合法套内建筑面积大于新建回迁安置房最小户型套内建筑面积的：增购的部分，5平方米以内（含5平方米），由被征收人按人民币40000元/平方米购买；5平方米以上，10平方米以内（含10平方米），由被征收人按人民币60000元/平方米购买；10平方米以上，由被征收人按人民币100000元/平方米购买。产权调换房屋公用分摊面积超出被征收房屋公用分摊面积的部分互不结算差价。超出应安置部分产生的相关费用和税费由被征收人按有关规定缴纳。若被征收人选择以货币的方式进行征收补偿，按照《征收补偿方案》住宅框架结构房屋单价人民币50000元/平方米对被征收人作出补偿，即人民币3008600元。

三、按照《征收补偿方案》，按被征收房屋建筑面积人民币3000元/平方米计算，一次性给予被征收人征收奖励。

四、被征收人应自本决定书送达之日起30日内选择房屋产权调换或货币补偿其中一种补偿安置方式，逾期不选择的，征收补偿方式采取产权调换并按本决定书第五条内容确定选房顺序。

五、若被征收人选择以产权调换的方式进行征收补偿，新建安置房建成后，广州市越秀区人民政府建设街道办事处告知被征收人在规定时间参与选房，被征收人应当在告知的明确日期内参与选房，逾期不参与选房的，不保留被征收人的选房权利，由广州市越秀区人民政府建设街道办事处依据《征收补偿方案》确定产权调换的安置房。

六、若被征收人选择货币补偿的，按住宅房屋建筑面积每月人民币50元/平方米，一次性给予3个月的临时安置补助费；若被征收人选择房屋产权调换并自行临迁安置的，按被征收房屋合法建筑面积给予每月人民币50元/平方米临时安置补助费，临时安置补助费从被征收人腾空并交付房屋之月起计至回迁通知书发出之月止。

七、被征收人自行搬迁，若选择货币补偿的，广州市越秀区人民政府建设街道办事处于被征收人户迁出越秀区黄华路77号514房之月，一次性给付被征收人搬迁费人民币5000元/户；若选择产权调换的，一次性给付人民币10000元/户。

八、《征收补偿方案》第七条第（二）项所列其他补偿费用，被征收人提供相关发票或有效凭证后，按方案标准据实领取。

如对本决定不服的，可自本决定送达之日起60日内向广州市人民政府申请行政复议，也可自本决定送达之日起6个月内向有管辖权的法院提起行政诉讼。行政复议、诉讼期间不停止本决定的执行。

广州市越秀区人民政府
2025年1月22日

广州市越秀区人民政府房屋征收补偿决定书

越府征补房〔2025〕6号

被征收房屋：越秀区黄华路77号901房

被征收人：黄业能

查明：本机关于2023年12月11日作出《广州市越秀区人民政府关于征收国有土地上房屋的决定》（越府征房〔2023〕1号），决定征收南洋电器厂及周边更新改造项目（一期）范围内的国有土地上房屋，越秀区黄华路77号901房位于上述征收范围内。根据本机关公布的《南洋电器厂及周边更新改造项目（一期）国有土地上房屋征收补偿方案》（下称《征收补偿方案》），征收范围内的房屋所有权人应当于2024年3月9日前与征收实施单位广州市越秀区人民政府建设街道办事处签订征收补偿协议。

据《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2006交登1041869）记载：越秀区黄华路77号901房为钢筋混凝土（甲石，砼）结构，建筑面积43.6981平方米（专有建筑面积38.7910平方米，分摊建筑面积4.9071平方米），房屋规划用途为住宅，产权为黄业能单独所有。现被征收房屋地址在册户籍户主为黄业能。

根据广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司出具的《房地产估价报告》（合富FA估报字〔2024〕第05036号），被征收房屋广州市越秀区黄华路77号901房（建筑面积43.6981平方米）在价值时点2023年12月11日的市场价值为人民币2106248元（单价为人民币48200元/平方米）。

征收实施单位广州市越秀区人民政府建设街道办事处与被征收人在《征收补偿方案》确定的签约期限内未达成补偿协议，房屋征收部门向本机关申请按照《征收补偿方案》对被征收房屋作出征收补偿决定。

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条、《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（穗府规〔2021〕2号）第三十八条规定，本机关决定：

一、被征收人黄业能户，自本决定书送达之日起30日内迁出并腾空越秀区黄华路77号901房交征收实施单位广州市越秀区人民政府建设街道办事处拆除，并迁往广州市越秀区寺贝通津27–1 704房（建筑面积53.9875平方米），该房作为被征收人周转用房临时使用。

二、按照《征收补偿方案》，被征收人可以选择房屋产权调换或货币补偿其中一种补偿安置方式。若被征收人选择以房屋产权调换的方式进行征收补偿，将以南洋电器厂及周边更新改造项目新建的回迁安置房进行房屋产权调换，按被征收房屋合法产权套内建筑面积1:1的原则，确定产权调换房屋套内建筑面积。因回迁安置房户型设计或户型匹配等原因确需超出1:1原则的，超出的部分由被征收人增购，增购的套内建筑面积原则上不超过10平方米。根据被征收房屋合法套内建筑面积按以下方式确定增购价格：1. 被征收房屋合法套内建筑面积小于新建回迁安置房最小户型套内建筑面积的：①增购至新建回迁安置房最小户型套内建筑面积部分由被征收人按人民币6000元/平方米购买；②超出新建回迁安置房最小户型套内建筑面积增购的部分，5平方米以内（含5平方米），由被征收人按人民币40000元/平方米购买；5平方米以上，10平方米以内（含10平方米），由被征收人按人民币60000元/平方米购买；10平方米以上，由被征收人按人民币100000元/平方米购买。2. 被征收房屋合法套内建筑面积大于新建回迁安置房最小户型套内建筑面积的：增购的部分，5平方米以内（含5平方米），由被征收人按人民币40000元/平方米购买；5平方米以上，10平方米以内（含10平方米），由被征收人按人民币60000元/平方米购买；10平方米以上，由被征收人按人民币100000元/平方米购买。产权调换房屋公用分摊面积超出被征收房屋公用分摊面积的部分互不结算差价。超出应安置部分产生的相关费用和税费由被征收人按有关规定缴纳。若被征收人选择以货币的方式进行征收补偿，按照《征收补偿方案》住宅框架结构房屋单价人民币50000元/平方米对被征收人作出补偿，即人民币2184905元。

三、按照《征收补偿方案》，按被征收房屋建筑面积人民币3000元/平方米计算，一次性给予被征收人征收奖励。

四、被征收人应自本决定书送达之日起30日内选择房屋产权调换或货币补偿其中一种补偿安置方式，逾期不选择的，征收补偿方式采取产权调换并按本决定书第五条内容确定选房顺序。

五、若被征收人选择以产权调换的方式进行征收补偿，新建安置房建成后，广州市越秀区人民政府建设街道办事处告知被征收人在规定时间参与选房，被征收人应当在告知的明确日期内参与选房，逾期不参与选房的，不保留被征收人的选房权利，由广州市越秀区人民政府建设街道办事处依据《征收补偿方案》确定产权调换的安置房。

六、若被征收人选择货币补偿的，按每月人民币2500元/户，一次性给予3个月的临时安置补助费；若被征收人选择房屋产权调换并自行临迁安置的，临时安置补助费按每月人民币2500元/户计，临时安置补助费从被征收人腾空并交付房屋之月起计至回迁通知书发出之月止。

七、被征收人自行搬迁，若选择货币补偿的，广州市越秀区人民政府建设街道办事处于被征收人户迁出越秀区黄华路77号901房之月，一次性给付被征收人搬迁费人民币5000元/户；若选择产权调换的，一次性给付人民币10000元/户。

八、《征收补偿方案》第七条第（二）项所列其他补偿费用，被征收人提供相关发票或有效凭证后，按方案标准据实领取。

如对本决定不服的，可自本决定送达之日起60日内向广州市人民政府申请行政复议，也可自本决定送达之日起6个月内向有管辖权的法院提起行政诉讼。行政复议、诉讼期间不停止本决定的执行。

广州市越秀区人民政府
2025年1月22日