

征地补偿安置方案

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十七条、第四十八条，《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十七条、第二十八条，《广东省土地管理条例》第三十条的规定，我区政府组织编制了广州市荔湾区 2025 年度第三批次城镇建设用地（低效用地）的征地补偿安置方案，现将征收土地补偿安置有关事项公告如下：

一、征收范围

拟征收土地位于广州市荔湾区冲口街坑口股份合作经济联社范围内，具体位置详见附图。

实际征收土地范围以最终批准文件为准。

二、征收目的

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条的规定，本次征收土地目的为在国土空间总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地。

三、土地现状

根据拟征收土地现状调查结果，拟征收土地现状为：

拟征收广州市荔湾区冲口街坑口股份合作经济联社集体所有土地 1.1251 公顷（16.8765 亩）。征地范围涉及土地现状均为建设用地。根据用地报批地类还原相关规则，上述征收地块报批地类为建设用地 1.1251 公顷（16.8765 亩）。

四、补偿方式和标准

（一）土地补偿费和安置补助费标准。

根据《广州市人民政府关于公布实施征收农用地区片综合地价的公告》的规定，土地补偿费标准为 25.5 万元/亩（折合 382.5 万元/公顷），安置补助费标准为 25.5 万元/亩（折合 382.5 万元/公顷）。

（二）农村村民住宅补偿。

按《坑口村城中村改造项目集体所有土地及村集体经济组织物业征收补偿安置标准》及《坑口村城中村改造项目集体土地上住宅房屋征收补偿安置标准》的规定执行。

（三）其他地上附着物和青苗补偿。

按《坑口村城中村改造项目集体所有土地及村集体经济组织物业征收补偿安置标准》及《坑口村城中村改造项目集体土地上住宅房屋征收补偿安置标准》的规定执行。

五、安置方式和社会保障

（一）货币安置。有关费用已包含在土地补偿费与安置补助费中。

（二）留用地安置。根据《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）的规定，按实际征收土地面积的 10% 核定留用地指标。根据《广州市荔湾区坑口村城中村改造方案》，本次征地不安排实地留地，按核定留用地指标乘以净用地容积率 2.5 折算预留权益建设量，相关建设费用由村集体自筹。

（三）社会保障。根据《广东省人民政府办公厅转发省人力资源社会保障厅关于进一步完善我省被征地农民养老

保障政策意见的通知》（粤府办〔2021〕22号）规定，核定该项目按5.5万/亩标准一次性计提征地社保费预存入“收缴被征地农民养老保障资金过渡户”，费用合计92.83万元，专款用于被征地农民的基本养老保险补贴。

- 附件：1.坑口村城中村改造项目集体所有土地及村集体经济组织物业征收补偿安置标准
- 2.坑口村城中村改造项目集体土地上住宅房屋征收补偿安置标准

坑口村城中村改造项目集体所有土地及村集体经济组织物业征收补偿安置标准

一、制定依据

为进一步规范坑口村城中村改造项目集体所有土地的征收补偿工作，维护村集体经济组织的合法权益，保障集体土地征收工作的顺利进行，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《广东省土地管理条例》《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》（粤府办〔2009〕41号）、《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）、《广东省自然资源厅关于广州市征收农用地区片综合地价成果的批复》（粤自然资函〔2021〕196号）、《广东省人民政府办公厅转发省人力资源社会保障厅关于进一步完善我省被征地农民养老保障政策意见的通知》（粤府办〔2021〕22号）、《广州市城中村改造条例》《广州市人民政府办公厅转发关于进一步完善我省被征地农民养老保障政策意见的通知》（穗府办规〔2022〕3号）、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市农民集体所有土地征收补偿办法的通知》（穗府办规〔2023〕3号）、《广州市规划和自然资源局关于加快推进留用地落地兑现工作的通知》（穗规划资源规字〔2024〕5号）等法律法规和政策文件规定，结合荔湾区集体土地征收实际，制定本标准。

二、适用范围

本标准适用于坑口村城中村改造项目改造范围内需征收的集体所有土地及村集体经济组织物业。

三、征收补偿对象和方式

3.1 征收补偿对象为征收范围内被征收集体土地的所有权人、集体土地上村集体经济组织物业、附属设施的所有权人。

3.2 合法权属证明包括：不动产权属证书或者登记证明如集体土地使用权证、集体建设土地使用权证、宅基地证、房屋产权证、不动产权证等，用地、建房批准文件如村镇建房许可证、建设用地许可证、建设用地批准书、用地规划许可证、建设工程规划许可证等(须经村集体经济组织和属地街道办事处对其进行统一列表登记并核实认定)，人民法院、仲裁机构生效的法律文书等。

2009年12月31日前建成的历史建筑由村集体经济组织出具情况说明，同步提供相应的地形图、影像图以及航拍图，或其他能够证明建设、使用、处置情况的客观证明材料，并由村集体经济组织和属地街道办事处对其进行登记并核实认定，区土地行政主管部门组织确认并报区政府审定。

3.3 根据相关法律法规，征收集体土地采用货币补偿方式，征收村集体经济组织物业采用货币补偿、置换物业补偿和复建补偿方式。

3.4 对下列情形的建筑物及构筑物不予补偿：

(1) 按法律、法规等规定认定为违法建设的建筑物及构筑物；

(2) 超过批准使用期限的临时建筑物及构筑物；

- (3) 新房建成后应当拆除的旧房；
- (4) 征地预公告发布后的抢建部分。

四、征地补偿标准（详见附表一）

4.1 被征收集体土地的征地补偿安置标准按51万元/亩给予补偿（含土地补偿费、安置补助费）。

4.2 青苗（成片）补偿（补偿面积为项目范围扣除房屋建基面积、道路及水泥地面积）按3万元/亩的标准补偿。

4.3 集体经济组织青苗（成片）统筹款（补偿面积为项目范围扣除房屋建基面积、道路及水泥地面积）2万元/亩。

4.4 按时签约奖励：被征收人在项目征收补偿安置方案规定时间内签订《补偿安置协议》的，给予2.55万元/亩的按时签约奖励。

4.5 按时交地奖励：《补偿安置协议》签订之日起90日内完成交地的，给予5.1万元/亩的按时交地奖励。

4.6 集体基础配套设施实行包干补偿（含绿化、道路、桥梁、堤坝、水利灌溉、给排水、电力设施等），包干补偿价1.5万元/亩（补偿面积为项目范围扣除房屋建基面积）。如对上述补偿标准有异议的，可由被征收人与征收单位共同协商选定具有相应资质的评估机构进行评估，在项目征收补偿安置方案规定时间内协商不成的，由征收单位组织被征收人在名录中自愿接受委托的评估机构范围内通过摇珠或抽签的方式随机确定，并按评估价给予补偿。评估时点为征地补偿安置公告发布之日（可先以征地预公告发布之日为评估时点，待征地补偿安置公告发布时再作相应调整）。

4.7 社会养老保险金及相关税费以社保部门核定为准，由被征地的村集体经济组织参照国家、省、市有关文件规定办理。

4.8 留用地

4.8.1 留用地指标面积的核定及货币补偿标准按照省、市相关规定执行。

4.8.2 留用地办理和补助：由属地街道办事处收集村集体经济组织办理留用地相关手续的材料，交由征收单位协调规划资源部门与主体用地同步办理。留用地报批相关税费纳入征收成本；在办理留用地报批期间，暂按实际征收面积的10%计算，以2000元/亩·月的标准，对留用地进行补助（最终以规划资源部门核定面积计算，多退少补）。补助时间以被征地村集体经济组织交付土地之日起计算，补助时间至取得规划资源部门核发的《留用地指标核定书》之日为止。

4.8.3 涉及城中村改造的留用地落地事宜在城中村改造中一并考虑。

五、村集体经济组织物业补偿标准

5.1 货币补偿标准

5.1.1 有合法证载的村集体经济组织物业货币补偿标准（详见附件二）

有合法证载的村集体经济组织物业，产权证记载用途为商业、办公、厂房或仓库的，均按照相应国有土地上物业评估价与该区域基准地价的差价进行补偿。

5.1.2 征地预告公告公布前已建成并正在用于经营使用的村集体经济组织历史物业（除3.4规定情形外）货币补偿标准（详见

附表三)

按照村集体经济组织和属地街道办事处确认的主体结构(含 A、B、C、D、E 结构)测绘面积计算补偿。

(1) 房屋框架结构 (A): 3000 元/平方米;

(2) 房屋混合结构 (B): 2500 元/平方米;

(3) 房屋砖木结构 (C、D): 2000 元/平方米;

(4) 房屋砖木结构 (E): 550 元/平方米。

上述5.1.1、5.1.2指导价已含房屋基本装修费(300元/平方米)不含征地补偿,如被征收人对上述指导价有异议的,可由被征收人与征收单位共同协商选定具有相应资质的评估机构进行评估,在项目征收补偿安置方案规定时间内协商不成的,由征收单位组织被征收人在名录中自愿接受委托的评估机构范围内通过摇珠或抽签的方式随机确定。评估价高于指导价的,按评估价补偿被征收人,评估费由征收人负责支付。评估时点为征地补偿安置公告发布之日(可先以征地预公告发布之日为评估时点,待征地补偿安置公告发布时再作相应调整)。

5.2 置换物业补偿标准

村集体经济组织物业采取置换物业补偿方式的,按照等价补偿原则进行置换,物业价值的确定按照货币补偿标准进行测算,置换点的选择以项目拆迁补偿安置的相关规定为准。

5.3 村集体经济组织物业复建补偿标准

5.3.1 集体物业按合法产权建筑面积“拆一补一”、并保障被征收土地村集体和村民原有生活水平不降低和长远生计的原则核定复建安置面积,最终核定的复建安置面积以经批复的项目改

造方案为准。

5.3.2 被征收人选择物业复建补偿的，按应核定的复建面积给予临时安置费（含租金），临时安置费标准由具有相应资质的评估机构进行评估补偿。

5.4 村集体经济组织物业停产停业损失补偿标准

被征收人选择货币补偿的，按照合法产权面积或集体经济组织和属地街道办事处确认的主体结构（含 A、B、C、D、E 结构）测绘面积计算停产停业损失、租金损失补偿。

5.4.1 村集体经济组织物业一次性给予6个月的停产停业损失补偿。补偿价如下：

（1）商业用房屋：120元/平方米·月；

（2）其他非住宅房屋：100元/平方米·月。

5.4.2 村集体经济组织物业的特殊设备的补偿，可由被征收人与征收单位共同协商选定具有相应资质的评估机构进行评估，在项目征收补偿安置方案规定时间内协商不成的，由征收单位组织被征收人在名录中自愿接受委托的评估机构范围内通过摇珠或抽签的方式随机确定，并按评估价给予补偿。评估时点为征地补偿安置公告发布之日（可先以征地预公告发布之日为评估时点，待征地补偿安置公告发布时再作相应调整）。

六、地上附着物及青苗等补偿标准

宅前屋后、路边等零星青苗及地上附着物等补偿参考《广州市荔湾区征收地上附着物和青苗等补偿标准制定项目成果》相关标准执行，详见附表四、五。如青苗按本标准补偿，不再享受4.2、4.3条款。

七、征收奖励及村集体经济组织物业搬迁费用标准

7.1 征收奖励

7.1.1 被征收人选择5.1.1货币补偿的，按5000元/平方米给予征收奖励，若在本标准正式发布后90日内被征收人签订《补偿安置协议》的按3000元/平方米给予货币补偿补助费，合计8000元/平方米一次性奖励给予被征收人。

7.1.2 被征收人选择5.2、5.3方式补偿的，在项目征收补偿安置方案规定时间内签订《补偿安置协议》，并在规定的时间内搬迁，一次性给予20000元/栋搬迁奖励。

7.2 征收村集体经济组织物业搬迁费用标准

7.2.1 搬迁费

村集体经济组织物业搬迁费：

- (1) 50平方米（含50平方米）以下的2000元/户；
- (2) 50~200平方米（含200平方米）以内的6000元/户；
- (3) 200平方米以上的10000元/户；

因搬迁对象的特殊性不适用上述补偿标准需要评估的，可由被征收人与征收单位共同协商选定具有相应资质的评估机构进行评估，在项目征收补偿安置方案规定时间内协商不成的，由征收单位组织被征收人在名录中自愿接受委托的评估机构范围内通过摇珠或抽签的方式随机确定，并按评估价给予补偿。评估时点为征地补偿安置公告发布之日（可先以征地预公告发布之日为评估时点，待征地补偿安置公告发布时再作相应调整）。

7.3 相关设施、设备搬迁费用

生活相关设施、线路补偿为2000元/户（包括电话号补偿、

有线电视补偿、宽带网络、户外独立水表、户外独立电表等); 管道煤气(天然气)补偿费: 3500元/户。

上述村集体经济组织物业的“户”以营业执照计, 营业场所内部有多个独立经营者的, 按照每个独立经营者为1户计算。

八、附 则

8.1 依法实施征地补偿安置后, 被征地的农村集体经济组织、农民及其他权利人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼, 在责令限期交付土地通知书规定的期限内不交付土地的, 由区土地行政主管部门依据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十五条的规定, 向有管辖权的人民法院申请强制执行。

8.2 本标准未尽事宜, 按市、区有关会议精神执行。

附表一

征地补偿标准

| 序号 | 名称 | 单价（元/亩） |
|----|---|---------|
| 1 | 土地补偿（含土地补偿费、安置补助费） | 510000 |
| 2 | 青苗（成片）补偿（补偿面积为项目范围扣除房屋建基面积、道路及水泥地面积） | 30000 |
| 3 | 集体青苗（成片）统筹款（补偿面积为项目范围扣除房屋建基面积、道路及水泥地面积） | 20000 |
| 4 | 按时签约奖励 | 25500 |
| 5 | 按时交地奖励 | 51000 |
| 6 | 集体基础配套设施包干补偿（补偿面积为项目范围扣除房屋建基面积） | 15000 |
| 7 | 合计 | 651500 |

附表二

有合法产权村集体经济组织物业 货币补偿标准

| 序号 | 证载用途 | 单价 (元/m ²) | 停产停业 损失补偿 (元/ m ² ·月) | 物业租金 损失补偿 (元/ m ² ·月) | 选择 5.1.1 货 币补偿的给 予 8000 元/平 方米一次性 奖励 | 选择 5.2、5.3 补 偿的给予搬迁 时限奖励 (元/栋) |
|----|-------|---------------------------|---|---|--|---|
| 1 | 商业 | 评估价减该区 域基准地价 | 120 | | | |
| 2 | 办公 | 评估价减该区 域基准地价 | 100 | 50 | 8000 | 20000 |
| 3 | 厂房、仓库 | 评估价减该区 域基准地价 | 100 | | | |

附表三

征地预公告公布前已建成并正在用于 经营使用的村集体经济组织历史物业 (除 3.4 规定情形外) 货币补偿标准

| 序号 | 结构/性质 | 单价 (元/m ²) | 停产停业损失 补偿 (元/ m ² ·月) | 物业租金损失补偿 (元/m ² ·月) |
|----|----------------|---------------------------|--|-----------------------------------|
| 1 | A (商业) | 3000 | 120 | 50 |
| 2 | B (商业) | 2500 | | |
| 3 | C、D (商业) | 2000 | | |
| 4 | E (商业) | 550 | | |
| 5 | A (办公、仓库、厂房) | 3000 | 100 | |
| 6 | B (办公、仓库、厂房) | 2500 | | |
| 7 | C、D (办公、仓库、厂房) | 2000 | | |
| 8 | E (办公、仓库、厂房) | 550 | | |

附表四

青苗补偿标准

| 序号 | 补偿项目 | | 单位 | 补偿标准（元） | 备注 | | |
|---|---------------------|----------------------|--|--------------------|------|------|---|
| 1 | 粮食作物类 | 谷物、豆类、薯类等 | | 亩 | 5000 | | |
| 2 | 经济作物类 | 花生 | | 亩 | 5300 | | |
| | | 甘蔗 | 糖蔗 | 亩 | 5500 | | |
| | | | 果蔗：食用黑蔗、黄皮蔗、白皮蔗 | 亩 | 8500 | | |
| 3 | 蔬菜类 | 根茎类、叶菜类、花菜类、果菜类、真菌类等 | | 亩 | 8000 | - | |
| 4 | 花卉类 (按迁移费 补偿) | 盆栽苗木、观赏竹 | 花盆内径<20 厘米 | 盆 | 7 | | |
| | | | 20 厘米≤花盆内径<40 厘米 | 盆 | 12 | - | |
| | | | 40 厘米≤花盆内径<60 厘米 | 盆 | 30 | - | |
| | | | 60 厘米≤花盆内径<80 厘米 | 盆 | 50 | - | |
| | | | 花盆内径>80 厘米 | 盆 | 75 | - - | |
| | | 露地花卉 | 袋植露地花卉 | 袋 | 1 | | |
| 备注：1、花卉类按迁移费补偿； 2、迁移费含起苗、包装、运输、重新种植、养护管理、成活风险等费用和损失； 3、运输距离补偿上限为 50 公里。 | | | | | | | |
| 5 | 果木类 | 乔木、 灌木类 果树 | 一类果树：龙眼、 荔枝、无花果、人 心果、番荔枝、鸡 蛋果、石榴等 | 胸径（厘米）7 以下（含 7 厘米） | 棵 | 160 | |
| | | | | 7-10 厘米 | 棵 | 420 | - |
| | | | | 11-15 厘米 | 棵 | 900 | |
| | | | | 16-20 厘米 | 棵 | 2100 | - |
| | | | | 21-25 厘米 | 棵 | 3600 | |
| | | | | 26-30 厘米 | 棵 | 5000 | - |

| 序号 | 补偿项目 | | 单位 | 补偿标准（元） | 备注 | | |
|---|---|-----------------------|--------------------|---------|------|------|---|
| | 二类果树：黄皮、芒果、杨桃、水蜜桃、枇杷、枣、番石榴、栗子、柿子、菠萝蜜、梨、莲雾、柠檬等 | 胸径（厘米）7 以下（含 7 厘米） | | 棵 | 100 | | |
| | | 7-10 厘米 | | 棵 | 350 | | |
| | | 11-15 厘米 | | 棵 | 820 | | |
| | | 16-20 厘米 | | 棵 | 1500 | - | |
| | | 21-25 厘米 | | 棵 | 2800 | | |
| | | 26-30 厘米 | | 棵 | 3300 | | |
| | | 三类果树：橙、柑、桔、梅、李、柚、神秘果等 | 胸径（厘米）7 以下（含 7 厘米） | | 棵 | 80 | |
| | | | 7-10 厘米 | | 棵 | 300 | |
| | | | 11-15 厘米 | | 棵 | 760 | - |
| | | | 16-20 厘米 | | 棵 | 1100 | - |
| | | | 21-25 厘米 | | 棵 | 2500 | - |
| | | | 26-30 厘米 | | 棵 | 3000 | - |
| | | | 木瓜 | | 棵 | 70 | |
| | | 桑树 | 胸径<10 厘米 | | 棵 | 300 | - |
| | | | 胸径≥10 厘米 | | 棵 | 800 | |
| | 藤本类果树 | 火龙果 | | 棵 | 70 | - | |
| | | 百香果 | | 棵 | 140 | - | |
| | 草本类果树 | 蕉类 | 大蕉、香蕉 | | 棵 | 90 | - |
| | | | 蛋蕉（粉蕉） | | 棵 | 120 | - |
| | | 草莓 | | 株 | 3 | - | |
| | 备注：1、胸径 30cm 或以上的老荔枝树、龙眼树等其他木本果树，征收项目需要个案评估时，参照《广州市荔湾区征收地上附着物和青苗等补偿标准制定项目成果》； | | | | | | |
| 2、当实际补偿面积小于 1 亩时，实际补偿标准=实际补偿面积（亩）×补偿标准，取消小数点，向上取整数。 | | | | | | | |

附表五

地上附着物补偿标准

| 序号 | 补偿项目 | | 单位 | 补偿标准（元） | 备注 |
|----|-------------|---------------------|-----|---------|------------|
| 1 | 围墙 | 简易围墙 | 平方米 | 180 | 有砖有柱有基础的围墙 |
| | | 实体围墙 | 平方米 | 280 | |
| | | 花岗岩钢枝 | 平方米 | 450 | |
| 2 | 户外水泥地面 | 厚度 15 厘米以下（含 15 厘米） | 平方米 | 120 | 按用地面积计价 |
| | | 厚度 15 厘米以上 | 平方米 | 180 | |
| 3 | 化粪池 | | 立方米 | 500 | |
| 4 | 水井类 | 手压机 | □ | 3000 | |
| | | 水井 | □ | 5000 | |
| | | 机井 | □ | 10000 | |
| 5 | 沼气池 | | □ | 1200 | |
| 6 | 大棚（蔬菜棚、花棚等） | 简易大棚 | 平方米 | 55 | |
| | | 塑钢大棚 | 平方米 | 60 | |
| | | 钢架大棚 | 平方米 | 85 | |
| 7 | 挡土墙 | 砖挡土墙 | 平方米 | 360 | 按可视立面面积计 |
| | | 毛石挡土墙 | 平方米 | 560 | |
| | | 钢筋混凝土挡土墙 | 平方米 | 800 | |
| 8 | 水池 | 砖砌水池 | 立方米 | 120 | 按池体体积计价 |
| | | 砼水池 | 立方米 | 180 | |
| | | 不锈钢水池 | 立方米 | 500 | |

| 序号 | 补偿项目 | | 单位 | 补偿标准（元） | 备注 |
|---|-----------|------------------------|-----|---------|--------------|
| 9 | 坟墓 | 骨坛 | 穴 | 1200 | 搬迁成本 |
| | | 土坟 | 穴 | 2800 | |
| | | 灰砂结构 | 穴 | 3500 | |
| | | 砖砌结构 | 穴 | 6000 | |
| 10 | 行车道路 | 砼面厚度 10-20 厘米（含 20 厘米） | 平方米 | 180 | 按用地面积计价 |
| | | 砼面厚度 20-25 厘米（含 25 厘米） | 平方米 | 240 | |
| | | 砼面厚度 25 厘米以上 | 平方米 | 280 | |
| 11 | 污水井盖、污水篦子 | | 个 | 500 | |
| 12 | 花基、花槽、花池 | | 平方米 | 120 | |
| 13 | 船 | 龙舟 | 艘 | 13000 | 一年的搬迁安置费 |
| 14 | 门 | 门柱、钢大门 | 个 | 6000 | 宽 4 米以上按评估补偿 |
| | | 门楼、钢大门 | 个 | 12000 | |
| 备注：补偿标准不能完全覆盖或存在异议的，具体补偿实施时可委托第三方专业机构进行评估，评估结果经确认后予以补偿。 | | | | | |

坑口村城中村改造项目集体土地上住宅房屋 征收补偿安置标准

第一条 制定依据

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《广东省土地管理条例》《广州市城中村改造条例》《广州市人民政府办公厅关于印发广州市农民集体所有土地征收补偿办法的通知》（穗府办规〔2023〕3号）等法律法规和政策文件的规定，并结合荔湾区集体所有土地上住宅房屋征收项目的实际情况制定本标准。

第二条 适用范围

本标准适用于坑口村城中村改造项目改造范围内需征收的集体土地上住宅房屋（下称“房屋”）。

第三条 征收补偿对象

3.1 征收补偿对象（亦称“被征收人”）为征收范围内集体土地上有合法权属证明房屋、历史用房以及相应附属设施的权利人。

3.2 历史用房须经房屋测量调查形成报告，并由所属经济联社提供证明，确认被征收人是房屋权利人，再予以补偿。

第四条 名词解释

4.1 合法权属证明：不动产权属证书或者登记证明如集体土地使用权证、集体建设土地使用权证、宅基地证、房屋产权证、不动产权证等；用地、建房批准文件如村镇建房许可证、建设用地许可证、建设用地批准书、用地规划许可证、建设工程规划许

可证等(须经所属村集体经济组织和属地街道办事处对其进行统一列表登记并核实认定); 人民法院、仲裁机构生效的法律文书等。如房屋登记簿上记载的房屋建筑面积与补偿对象持有的房屋权证载明信息不一致的, 以房屋登记机关登记簿为准。

4.2 视同合法补偿面积: 符合下述条件并能提供相关证明材料的房屋面积: 在 1992 年 8 月 15 日《广东省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》前已建成的无报建、无证房屋及没有登记在宅基地证内的阳台、梯屋, 须提供有资质的房屋鉴定机构出具的鉴定报告; 在 2009 年 12 月 31 日前已建成的房屋, 须提供有关批准使用房屋宅基地的证明或区政府实施村民建房登记管理的证明、属“一户一宅”建设的确认文件。上述资料在征地预告发布后, 由所属街道办事处和村集体经济组织对其进行统一列表登记并核实。

4.3 合法补偿房屋面积: 合法权属证明可认定的面积和视同合法补偿面积统称为合法补偿房屋面积, 对应的房屋统称为合法补偿房屋。

4.4 实测房屋面积: 房屋测量调查成果载明的房屋实测建筑面积。

4.5 实测超合法补偿房屋面积: 实测房屋面积与合法补偿房屋面积之差。

第五条 征收补偿安置方式

5.1 本标准的房屋补偿采取货币补偿、安置补偿(含复建安置、产权调换、房票安置)或两者相结合的补偿方式。

5.2 对下列情形的建筑物及构筑物不予补偿:

- (1) 按法律、法规等规定认定为违法建设的建筑物及构筑物;
- (2) 超过批准使用期限的临时建筑物及构筑物;
- (3) 新房建成后应当拆除的旧房;
- (4) 征地预公告发布后的抢建部分。

第六条 货币补偿

6.1 货币补偿标准

6.1.1 被征收人选择货币补偿的，合法补偿房屋面积补偿标准为 22000 元/平方米。

6.1.2 对于实测超合法补偿房屋面积(除 5.2 规定情形外且符合“一户一宅”要求)，住宅在四层以内(含四层)且不超过 280 平方米的，按照 8000 元/平方米补偿。如被征收人配合房屋征收工作的，住宅在四层以内(含四层)实测超合法补偿房屋面积超 280 平方米的部分按本条款给予补偿。

6.1.3 其余实测房屋面积按照 3000 元/平方米补偿。

6.1.4 被征收人选择 6.1.1、6.1.2 货币补偿标准的，按 5000 元/平方米给予征收奖励；若在本标准正式发布 30 日内被征收人签订《补偿安置协议》的，按 3000 元/平方米给予货币补偿补助费。以上合计 8000 元/平方米，一次性发放被征收人。

6.1.5 房屋夹层、阁楼的补偿标准(夹层、阁楼认定标准为上、下高达 2.2 米或 2.2 米以上)：

框架结构：1300 元/平方米；

混合结构：1200 元/平方米；

砖木结构：1100 元/平方米。

6.1.6 果树、绿化树的补偿标准

被征收人庭院种植的果树、绿化树结合具体情况，按市有关补偿标准进行补偿。

如被征收人对上述补偿标准有异议需要评估的，可由被征收人与征收单位共同协商选定具有相应资质的评估机构进行评估，在本标准发布后 30 个工作日内协商不成的，由征收单位组织被征收人在名录中自愿接受委托的评估机构范围内通过摇珠或抽签的方式随机确定，并按评估价进行协商。评估时点为征地补偿安置公告发布之日（可先以征地预公告发布之日为评估时点，待征地补偿安置公告发布时再作相应调整）。

第七条 房屋安置补偿

安置补偿包括复建安置、产权调换和房票安置 3 种方式。

7.1 复建安置方式

选择复建安置方式的，应安置面积由 7.1.1、7.1.2 之和计算得出（套内面积）：

7.1.1 合法补偿房屋面积按“1:1”补偿方式计算应安置面积。

7.1.2 实测超合法补偿房屋面积的（除 5.2 规定情形外且符合“一户一宅”要求），按以下方式安置补偿：

在 2009 年 12 月 31 日前已建成（依据广州市城市规划勘测设计研究院提供的 2010 年航拍影像图核算或有资质的房屋鉴定机构出具的鉴定报告）、四层以内（含第四层）部分，按“1:0.8”补偿方式计算应安置面积。

其余实测房屋面积，按照 6.1.3 进行货币补偿。

7.1.3 权益面积补偿：

有合法权属证明的房屋，可申请回购和申购权益面积。

权益面积的计算公式为：〔证载合法建基面积 x 4 - 已选择 7.1.1 和 7.1.2 复建安置方式进行补偿所对应的原址房屋面积〕x 0.8。

权益面积有对应实体建筑的，对实体建筑面积按标准补偿后，被征收人再按 4960 元/平方米回购权益面积。

权益面积无对应实体建筑的，被征收人按 4960 元/平方米申购权益面积。

7.1.4 复建安置地点：儿童公园西侧地块安置房（期房）、坑口小学北侧地块安置房（期房）等，以最终批复的实施方案为准。

7.2 产权调换方式

选择存量商品房安置房方式的，参照《广州市城中村改造建设指挥部办公室关于使用城中村改造专项借款购买存量商品住房作为安置房的工作指引（试行）》的相关规定结合荔湾区实际执行。

7.3 房票安置方式

被征收人选择房票安置方式的，按照房票政策的相关细则执行。

7.4 两者相结合方式

7.4.1 合法补偿房屋面积选择 6.1.1、6.1.5 和 7.1.1 相结合方式补偿的，不享受 7.1.2 和 7.1.3 条款。

7.4.2 在 2009 年 12 月 31 日前已建成、实测房屋面积超合法房屋面积的四层以内（含第四层）部分，选择 6.1.2、6.1.3 和 7.1.2 相结合方式补偿的，不享受 7.1.3 条款。

7.4.3 选择 7.1 和 7.2 相结合方式补偿的，仅享有一次 7.5 规定的权利。

7.4.4 选择 7.1 和 7.3 相结合方式补偿的，按照房票政策相关细则执行。

对于选择 7.1、7.2、7.3、7.4 方式进行补偿的，如合法补偿房屋面积小于 280 平方米的，总安置面积（应安置面积与权益面积之和）不得超过 280 平方米。如合法补偿房屋面积大于 280 平方米，按照 280 平方米核定总安置面积（应安置面积与权益面积之和），超出 280 平方米部分按照 6.1 的标准予以货币补偿。

7.5 因安置房户型面积不可分割原因，不足总安置面积部分（总安置面积减去已选安置房的总套内面积）按 6.1 的标准予以货币补偿或增加一套安置房进行安置。如选择增加一套安置房进行安置，实际安置面积超出总安置面积的部分折算套内面积后按以下标准购买：

7.5.1 被征收人选择 7.1 标准进行补偿的，套内面积在 5 平方米以内(含 5 平方米)的，按项目安置房评估单价的 40%购买；套内面积在 5 平方米以上、10 平方米以内(含 10 平方米)的，按项目安置房评估单价的 60%购买；套内面积在 10 平方米以上、20 平方米以内(含 20 平方米)的，按项目安置房评估单价的 80%标准购买；套内面积在 20 平方米以上的，按项目安置房评估单价购买(超出部分的套内面积原则上不能超过 30 平方米)。

7.5.2 被征收人选择 7.2 标准进行补偿的，套内面积在 10 平方米以内（含 10 平方米）的，按 26000 元/平方米的标准购买；

套内面积在 10 平方米以上、20 平方米以内（含 20 平方米）的，按 36000 元/平方米的标准购买；套内面积超出 20 平方米以上的，按 46000 元/平方米的标准购买（超出部分的套内面积原则上不能超过 30 平方米）。

上述超出总安置面积购买优惠以产权人为单位计算，若被征收人有多处宅基地证（或其他合法权属证明），须合并安置并计算总安置面积，超出部分产生的相应土地出让金、维修基金、税费等相关费用由被征收人缴纳。待被征收人缴纳上述费用后，按政策规定办理安置房相关手续。

被征收人因本条款或产权调换导致公用分摊面积超出被征收房屋公用分摊面积的部分，由被征收人再按 4960 元/平方米购买。

第八条 临迁补助费及临时安置费

8.1 临迁补助费

8.1.1 被征收人选择货币补偿并配合征收工作的，按合法补偿房屋面积以 40 元/平方米·月的标准一次性发放 3 个月的临迁补助费。

8.1.2 被征收人选择房屋安置补偿并配合征收工作的，按应安置面积（按 7.1.1 和 7.1.2 计算出的安置面积之和）以 40 元/平方米·月的标准一次性发放 3 个月的临迁补助费。

8.2 临时安置费

被征收人选择房屋安置补偿且选择期房安置的，按应安置面积（按 7.1.1 和 7.1.2 计算出的安置面积之和）以 40 元/平方米·月

的标准给予临时安置费。被征收人全部选择期房安置的，每月临时安置费不足 2000 元/月的按 2000 元/月支付。临时安置费发放期限从被征收人移交房屋之日起至书面通知期房交付之日止。

如期房三年内未能交付被征收人，自被征收人搬出房屋之日起，临时安置费标准每三年滚动递增 10%。计发临时安置费期房面积与安置房产权证登记面积不一致的，临时安置费不予以结差。

第九条 征收房屋签约、搬迁时限奖励及搬家费标准

9.1 签约奖励

对于合法补偿房屋，被征收人在本标准正式公布后 30 日内签订《补偿安置协议》的，按 30000 元/栋的标准向被征收人发放签约奖励。

9.2 搬迁时限奖励

对于合法补偿房屋，被征收人签订《补偿安置协议》并按协议约定时间搬迁移交房屋的，按 20000 元/栋的标准发放搬迁时限奖励。

9.3 搬家费

9.3.1 被征收人选择安置补偿方式的，以栋为单位，按 5000 元/栋的标准给予搬家费。如被征收人选择期房安置且需临时安置的，搬迁费按两倍计算并一次性发放。

9.3.2 被征收人选择货币补偿方式的，以栋为单位，按 5000 元/栋的标准给予搬家费。

9.3.3 被征收人已按照 9.3.1、9.3.2 取得搬家费的，由被征收人自行负责搬迁。

9.4 相关设施、设备搬迁费用

生活相关设施、线路补偿为 2000 元/栋（包括但不限于电话号、有线电视、宽带网络、户外独立水表、户外独立电表等补偿）
管道燃气（天然气）补偿费：3500 元/栋。

第十条 构筑物等地上附着物补偿标准

简易结构（有墙体构筑物）：550 元/平方米

简易结构（无墙体构筑物）：250 元/平方米；

自搭阁楼（高度低于 2.2 米）：300 元/平方米；

简易围墙：180 元/平方米（按墙体面积计算）；

实体围墙：280 元/平方米（有砖有柱有基础的围墙）；

花岗岩钢枝：450 元/平方米；

砖砌水池：120 元/立方米；

砼水池：180 元/立方米；

化粪池：2500 元/个；

水井：5000 元/个；

机井：10000 元/个；

花池：100 元/平方米；

庭院门（含门柱、钢大门）：6000 元/个（宽 4 米以上按评估补偿）；

庭院门（含门楼、钢大门）：12000 元/个（宽 4 米以上按评估补偿）；

厚度 15 厘米以下的户外水泥地面（非公共通道）：120 元/平方米；

厚度 15 厘米以上的户外水泥地面（非公共通道）：180 元/

平方米；

厚度 10-20 厘米的行车道路：180 元/平方米；

厚度 20-25 厘米的行车道路：240 元/平方米；

厚度 25 厘米以上的行车道路：280 元/平方米。

因建（构）筑物的特殊性未能按以上标准补偿、需要评估的，可由被征收人与征收部门共同协商选定具有相应资质的评估机构进行评估。在本标准发布 30 个工作日内协商不成的，由征收单位组织被征收人在名录中自愿接受委托的评估机构范围内通过摇珠或抽签的方式随机确定，并按评估价给予补偿。

第十一条 历史用房的补偿标准

对符合 4.3 条款规定之外的历史用房，被征收人配合征收工作的，属生活必须使用的建筑物，参照 6.1.3 进行货币补偿。

第十二条 其他事项

12.1 征收有合法产权，但因原产权人已故或暂无法查找等历史原因造成房屋最终权属人未明确的房屋，有权利主张且能提供合法依据的房屋实际控制人，可以按房屋等面积置换原则保障其居住权利，提供合适房源先行签订安置协议，待日后依法确定房屋的最终权利归属后，另行补充完善后续征补手续。

12.2 征收有产权纠纷或产权人下落不明的房屋，如征收期内未能解决纠纷或办理合法继承手续的，由属地街道办事处向公证机构办理被征收房屋的证据保全手续，补偿方式原则上采取安置补偿。

12.3 征收已依法抵押的房屋，如抵押人和抵押权人在征收期内未就房屋补偿的处理分配达成协议的，由属地街道办事处向公

证机构办理被征收房屋的证据保全和货币补偿款、安置房的提存公证手续。

第十三条 争议解决办法

13.1 征收范围内集体土地上房屋涉及合建、转让、出租、继承、析产等出现纠纷的，由被征收人与争议人自行协商或通过法律途径解决，房屋的补偿对象根据本标准第三条按原房屋权属人对应的身份确定。

13.2 房屋补偿安置争议的处理

对个别未达成《补偿安置协议》的，由区人民政府在征收土地公告期满后，依据补偿安置标准和补偿登记结果作出征地补偿安置决定。依法实施征地补偿安置后，被征收土地所有权人、使用权人未按照征地补偿安置协议交出土地，经催告后仍不履行的，或者未在征地补偿安置决定规定的期限内交出土地的，由区人民政府作出责令交出土地的决定；拒不履行的，依法申请人民法院强制执行。

第十四条 本标准未尽事宜，按市、区有关会议精神执行。