

山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

本标准适用于山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。上述资料在征地预公告发布后，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 被征收人按 6.1.1、6.1.2、6.1.3 计算的补偿款, 可选择房票安置, 按照房票政策相关细则执行。

6.1.5 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。

6.1.6 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。

6.1.7 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 \times 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] \times 0.8。

权益面积有对应实体建筑的，对实体建筑面积按 6.1.3 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：卷烟厂（三社地块）回迁安置房（期房）、桥梓大街安置房（期房）、肠衣厂地块回迁安置房（期房）等，以最终批复的实施方案为准。

7.2 产权调换方式

7.2.1 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）》等相关规定结合荔湾区实际执行。

7.2.2 政府统筹安置房源：广钢新城安置房、汾水花园安置房、丽和华庭安置房、鹅潭湾安置房等安置房。

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 和 7.1.1 相结合方式补偿的，选择 6.1.1 补偿的部分不再享受 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 和 7.1.2 相结合方式补偿的，选择 6.1.2 补偿的部分不再享受 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 16000 元/平方米的标准购买; 套内面积在 5 平方米以上、10 平方米以内(含 10 平方米)的, 按 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; 套内面积在 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)。

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

收人有多个宅基地证（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。

第十二条 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。

第十三条 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。