

# 山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

为进一步规范山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

本标准适用于山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标准规定时间内签订《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标准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（详见附表二）

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标准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重建补偿标准

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重建安置面积，最终核定的重建安置面积以经批复的项目改造方案为准。

5.3.2 被征收人选择物业重建补偿的，按应核定的重建面积给予临时安置费（含租金），临时安置费（含租金）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标准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标准规定时间内签订《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标准规定时间内协商

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 <sup>2</sup> )	停产停业损失补偿 (元/ m <sup>2</sup> · 月)	物业租金损失补偿 (元/m <sup>2</sup> · 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	50	8000	20000
2	办公	评估价减该区域基准地价	100			
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/m²)	停产停业损失补偿 (元/m² · 月)	物业租金损失补偿 (元/m² · 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	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	——
		实体围墙	平方米	280	有砖有柱有基础的围墙
		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	口	3000	——
		水井	口	5000	——
		机井	口	10000	——
5	沼气池		口	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	
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。