**广州市黄埔区 广州开发区临港片区农民**

**集体所有土地征收补偿指导意见**

**（20220329稿）**

1. 总则

**第一条** 为规范临港片区内农民集体所有土地（以下简称集体土地）的征收补偿行为，保障被征收人的合法权益，高效、有序地推进征收工作，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》及省市关于征收的政策文件规定，结合区内实际，制定本意见。

**第二条** 临港片区包括黄埔街道、红山街道、鱼珠街道、大沙街道、文冲街道、南岗街道、穗东街道、云埔街道（沧联社区）和长洲街道，片区内集体所有土地的征收补偿适用本意见。

**第三条** 本意见所称被征收人，指被征收土地、建构筑物（含房屋）及其他一般附着物的所有权单位或个人。被征收人已对土地或房屋设立抵押、租赁、居住权等他物权的，由被征收人负责清理，且不增加总补偿费用。

本意见所称征收人是指受黄埔区人民政府、广州开发区管委会委托组织实施土地、建构筑物（含房屋）及其他一般附着物征收补偿的征收单位。征收人可以委托征收项目所在地街道办事处为征收实施单位。

本意见所称本村村民是指符合以下两个条件之一的被征收人。条件一是征收项目所在村、社（以下统称“村”）现有集体经济组织成员；条件二是本村集体经济组织成员的配偶和子女（含自然血亲子女和拟制血亲子女）。

本意见所称产权证明是指合法有效的产权证明，包括集体土地所有权证、集体土地使用权证、集体建设土地使用权证、宅基地使用证、房地产权证、不动产权证、历史上街镇及村部门核发的建筑申请文件和建房批准文件、可证明产权的历史上因政府征拆安置建设的相关文书和人民法院或仲裁委员会的生效法律文书、侨房证等。

本意见所称合法房屋是指具有产权证明的房屋。合法非住宅房屋是指具有产权证明的功能属非住宅的房屋。合法住宅房屋是指具有产权证明的功能属住宅的房屋。

本意见所称历史房屋是指2009年12月31日之前建设且无法提供产权证明，完善历史用地手续后，符合用地规划管理相关规定、包括但不限于被征收人书面说明并在集体内公示且无异议、经村集体批准的房屋（含房屋中的部分面积）。历史非住宅房屋是指功能属非住宅的历史房屋。历史住宅房屋是指功能属住宅的不超过四层（含）的历史房屋。

**第四条** 征地预公告（拟征收通知）或者建设通告发布之日起，在拟征地范围内抢栽、抢种的青苗和抢建的地上附着物，一律不予补偿。

区城市管理综合执法局指导各街综合行政执法办依法依规查处，对征收期限内未自行拆除的违法建筑依法、及时进行查处。对征收过程中，群众或其他单位提供的违法建筑线索要高度重视，对线索涉及的违法建筑要加快查处。

**第五条** 征地预公告（拟征收通知）或者建设通告发布之日起，在拟征地范围内暂停办理以下事项，下列违反规定的行为，不增加补偿费用：

（一）新批宅基地和其他建设用地；

（二）审批新建、改建、扩建房屋；

（三）办理入户和分户，但因婚姻、出生、回国、军人退伍转业、高校毕业生户籍回迁、刑满释放等原因应当入户、分户的除外；

（四）以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记、变更手续；

（五）改变土地、房屋用途；

（六）房屋、土地的转让、租赁和抵押；

（七）已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋的续建。

规划与自然资源主管部门应当就前款事项书面通知相关部门五年内暂停办理相关手续。

1. 集体土地征地补偿

**第六条** 征收集体土地,征收人按征地包干价支付给被征收人，征地包干价包括征收农用地区片综合地价（以下简称区片价）、奖励和其他补偿（助）费。

征地包干价按46.5万元/亩计算。

区片价执行《关于公布实施征收农用地区片综合地价的公告》，补偿标准为29万元/亩，其中土地补偿费7.25万元/亩，安置补助费21.75万元/亩。今后调整区片价的，本意见应同步调整。

被征收人配合征地工作的，并按程序完成土地移交后，征收人可按不超过1.5万元/亩的标准给予被征收人奖励。

其他补偿（助）费包括青苗补偿费（含鱼塘干塘补偿费、一般附着物补偿费，建议以7.2万元/亩计算），根据需要也可设置农田建设补偿费（含前期土地平整、农田防护、农耕道路等设施设备的补偿费）、水利设施补偿费（含灌溉与排水等小型水利设施补偿费）、集体经济发展扶持基金补助等子项。在控制补偿标准不提高的前提下，征收人、征收实施单位可根据项目需要设置并调整本款上述所列每个子项的标准。

地上建（构）筑物按测量机构及征收人、被征地单位（或个人）和被委托单位共同确认的测量数据进行评估，按评估结果及市、区相关标准确定补偿金额，按确定的补偿金额实施补偿。

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工作意见的通知》（粤府办〔2021〕22号）、《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）等有关规定，单列计提被征地农民征地社保费，并纳入征收成本。

**第七条** 征收集体土地留用地安置按区内相关规定执行。折算货币补偿的，则按196万元/亩的标准计算，并纳入征收成本。有关政策作相应调整，则按最新政策执行。

征收留用地时，被征地单位选择通过实物安置兑现留用地的，该留用地块上的非住宅房屋的按照重置评估价予以补偿，同时不再适用第九条所规定的补偿。

**第八条** 对在征地过程中形成的属于同一个村集体，不具备独立耕作条件，形状不规则，确实难以利用、无法利用的夹心地、边角地或征收项目需永久使用的土地等特殊情况，可以参照本意见一并予以补偿（不核留用地指标、不计提被征地农民征地社保费）。该补偿事项由街道会同区规划和自然资源局、长岭居管委会(区重点项目办)、用地单位、征收人共同研究确定。

第三章 集体土地上非住宅房屋征收补偿

**第九条** 集体所有的合法非住宅房屋，原则上以产权证明记载情况确定房屋用途，以产权证明记载且建设或实际存在（以实测为准）的情况确定房屋面积。征收人根据评估确定的市场价值对被征收人予以货币补偿。对于评估价低于9500元/平方米商铺首层，可按9500元/平方米补偿；二层或二层以上的商铺评估价低于6500元/平方米的，按6500元/平方米补偿。（商铺的认定：产权证明注明为商用的；或持续经营一年以上的临街物业。）对于评估价低于6200元/平方米的框架结构类（A）商铺以外的非住宅房屋，可按6200元/平方米补偿；对于评估价低于5800元/平方米的混合结构类（B）商铺以外的非住宅房屋，可按5800元/平方米补偿；对于评估价低于5600元/平方米的砖木结构类（C）商铺以外的非住宅房屋，可按5600元/平方米补偿。  
 前款所列补偿，已包含了非住宅房屋的重置成本补偿和对应集体建设用地使用权价值的补偿。房屋实际受益人与土地所有人不相同时，重置成本部分按评估确定，补偿给房屋实际受益人或按二者之间的协议分配；集体建设用地使用权价值按总补偿额减去重置成本部分确定，该部分补偿款由房屋实际受益人与土地所有人进行分配，其中房屋实际受益人占比=可继续使用月数/600，其余归土地所有人所有。  
 钢结构的合法非住宅房屋比较本条第一款实施补偿。  
 集体所有的历史非住宅房屋参照本条第一款实施补偿。  
 农业配套的棚屋按重置成本给予补偿。

集体土地上除房屋以外的其他建（构)筑物，按评估价给予补偿。

被拆迁的村民住宅房屋，按本条相关规定认定为商铺且被征收人同意按商铺补偿的，可按商铺的标准进行补偿，但该房屋认定为商铺的部分不再享有住宅房屋所有的补偿及安置。

未经村集体批准，私自建设的部分建筑面积，按评估的建安成本价给予货币补偿。

对2009年12月31日之后建设认定为违法建筑的不予补偿。

**第十条** 被征收的集体所有的商铺确有特殊原因且具备城市更新改造安置条件的，根据被征收人意愿，由被征收人书面申请，村、街道及征收单位确认，经区政府同意后，也可选择在本村的城市更新改造范围内给予安置，过渡期间的安置工作由政府统筹协调。若本村城市更新改造项目在5年内仍未取得批复的，必须按货币补偿，补偿款应在签订协议时按第九条予以确定。

**第十一条** 有合法经营手续的各种经营性场所（含经营性场地和房屋），因征收造成停产停业的可给予停产停业补偿。可给予停产停业补偿的标的物必须同时满足以下四个条件：

（一）必须在征地红线范围内，或该标的物为不可分割且部分在征地红线范围之内；

（二）必须是合法经营的场地或场所；

（三）必须是有实际经营行为的场地或场所；

（四）必须是停产停业，或该标的物在征地红线范围之内部分停产停业所导致的同一标的物其他不可分割部分不能营业。

**第十二条** 停产停业补偿时间根据用地、房屋及设备、货物搬迁等实际情况确定，补偿时间原则上为3至12个月。其中一般经营性场地原则上为3个月，无证房屋原则上为6个月，有证房屋原则上为12个月，税审报告、财务报表齐全并且有固定设备的货运场可按12个月，其他特殊情况另行确定。

补偿标准原则上以征地预公告（拟征收通知）或者建设通告发布前1年内实际月平均税后利润为准。

对于不能提供纳税情况、财务报表等证明材料或者无法核算税后利润的，停产停业补偿按如下标准执行。

（一）经营性场地补偿单价参考如下标准：

1.居住用地12元/平方米/月；

2.商业服务业设施13.5元/平方米/月；

3.工业用地、物流仓储用地12元/平方米/月；

4.其他类用地8元/平方米/月。

（二）经营性房屋根据不同经营性质予以分类补偿，参考如下标准：

1.用于商业或服务业的，首层为70元/平方米/月、二层为50元/平方米/月、三层为40元/平方米/月、四层（含四层）以上为30元/平方米/月；

2.用于办公场所或公益性事务的，首层为60元/平方米/月、二层为50元/平方米/月、三层为40元/平方米/月、四层（含四层）以上为30元/平方米/月；

3.用于厂房、仓库的不分楼层，统一为25元/平方米/月。

被征收房屋生产、经营单位或个人不是被征收人的，被征收人负有清退被征收房屋的责任。被征收人与生产、经营单位或个人有合同约定的，依照约定分配停产停业补偿；没有约定的，由被征收人与生产、经营单位或个人协商分配。

**第十三条** 因停产停业导致解除劳动合同的，征收人应承担被征收人向劳动者支付的经济补偿金。经济补偿金由评估机构依据被征收人提供的从业人员相关材料，按照《中华人民共和国劳动合同法》等法律、法规进行评估，经济补偿具体数额经人社部门审核确定。被征收人应先行向劳动者支付经济补偿金，征收人再按实际支付经济补偿金的数额补偿给被征收人。经被征收人申请，征收人可预付该部分款项，据实结算，多退少补。

**第十四条** 征收非住宅房屋的，征收人应当向被征收人支付搬迁费。搬迁费包括机器设备的拆卸费、搬运费、安装费、调试费和搬迁后无法恢复使用的生产设备（以下简称“不可搬迁设备”）重置费（按重置成新价计算）等费用，具体以评估为准。  
 不可搬迁设备包含以下三种类型：  
 （一）生产设备与土地上的建（构）筑物嵌合为一体，不可拆卸、搬运，已成为建（构）筑物的附属物；  
 （二）经评估，拆卸费、搬运费、安装费、调试费总和大于重置费的生产设备；  
 （三）有特殊要求的高精度、高精密生产设备，经拆卸重装后不能恢复原有功能。  
 是否属于不可搬迁设备，由评估公司先提出建议，然后由所在街道牵头组织生产企业（机构）的行业主管部门、业主单位、代建单位共同研究确定。  
 征收非住宅房屋规模较小的，与被征收人协商一致后，征收人也可按户为单位向被征收人支付搬迁费。其中50平方米以内（含50平方米）的2000元/户，50至200平方米以内（含200平方米）的3000元/户，200平方米以上（不含200平方米）的5000元/户。本款中的“户”以营业执照计，一照为一户；多个经营者共用一个营业执照的，按l户计。以上所指面积均为实测面积。

**第十五条** 用于生产经营的厂房、场地、场所被征收后，因不符合重建条件而不能在3年内从事同类行业生产性经营的企业或机构的专业设备，被征收人可按规定申请专业设备处置补偿费。专业设备处置补偿费=专业设备重置成新价-专业设备拍卖成交价+拍卖处置费用，其中“专业设备重置成新价-专业设备拍卖成交价<0”时，按“0”计算。

不符合重建条件，由被征收人提出书面申请（申请内容应包括不符合重建的原因，及3年内不能异地重建的理由），由代建单位核查后上报所在街道,并由街道牵头组织征收人、征收人的主管部门、区规划和自然资源部门、区投资促进部门、业主单位共同研定。

是否属于专业设备（不包括一般通用设备及存货），由评估公司先提出建议后，所在街道牵头组织生产企业（机构）的行业主管部门、业主单位、代建单位共同研定。

申请专业设备处置补偿费的被征收人，应在提交书面申请获批后的30天内（最后一日是节假日的，则顺延至下一个工作日）自行联系有资质的拍卖机构拍卖。拍卖底价按不低于专业设备重置成新价的70%确定。出现流拍情况，将拍卖底价视为专业设备拍卖成交价计算专业设备处置补偿费，专业设备由被征收人继续处理，不再增加补偿款。

申请了专业设备处置补偿费对应的专业设备，不再计算搬迁费。

**第十六条** 根据征收项目进度需要，被征收人配合征收、在规定时间内完成签约并自行搬迁腾空、移交物业（包括房屋、简易棚、临时建筑等）的，可根据签约时段和项目情况，按核定安置（或拆除）面积给予签约奖励，标准上限为200元/平方米。

**第十七条** 非住宅房屋的临时安置费标准参照项目所在地同类物业的租金评估确定。商铺给予30-60元/平方米/月的临时安置费，其他物业给予30元/平方米/月的临时安置费。

集体经济组织物业经申请批准复建或安置的，按核定复建或安置面积向被征收人支付临时安置费，临迁期时间（即计算临时安置费的时间）从被征收人迁出被征收房屋并整体搬迁腾空、移交房屋及产权证明之日起至政府发出交付安置房屋的书面通知、交付钥匙之日后3个月止。村民委员会、祠堂等农村集体经济组织的公共建筑物复建安置的，临时安置费从被征收人迁出房屋并整体搬迁腾空、移交房屋及产权证明之日起至复建验收完毕之日止。选择在城市更新改造中安置的集体所有商铺，临时安置费最多支付5年。

选择货币补偿（不复建或安置）的非住宅房屋，按房屋实测面积一次性给予被征收人3个月的临时安置费。

第四章 集体土地上住宅房屋征收补偿

**第十八条** 征收集体土地上合法住宅房屋，原则上以产权证明记载情况确定房屋用途，以产权证明记载且建设或实际存在（以测量为准）的情况确定房屋面积（以下称合法房屋面积）。

征收集体土地上历史住宅房屋的建设时间、权属、用途及测量面积，由被征收人书面确认后，在村集体内公示且无异议，村同意报街道核定（经核定的测量面积以下称历史房屋面积）。

合法房屋面积与历史房屋面积之和为有效房屋面积。

**第十九条** 被征收人可选择产权调换和货币补偿两种安置方式。产权调换是指被征收人在规定的面积内，在指定的安置房源内选择安置房进行安置，征收人应与区安置房管理单位按就近安置的原则确定安置房源；货币补偿是指被征收人按房屋货币补偿标准所得直接领取所有补偿款，并放弃产权调换安置。根据被征收人意愿，也可选择部分产权调换，部分货币补偿。

**第二十条** 区财政投资以外的项目，业主单位应提供安置房源，不能提供安置房源的应按货币安置的标准计算安置房款，由区相关职能部门统筹落实安置。

**第二十一条** 根据有效房屋面积，结合实测情况核定本村村民的安置面积，安置面积是指安置补偿的建筑面积（含分摊面积）。具体按照以下方式核定：

1. 按照有效房屋面积计算应安置补偿面积；按不超过建基面积的4倍或实测房屋面积（以有资质的测绘单位出具的现状房屋测量面积为准）计算出应安置补偿面积，但应安置补偿面积必须在规定的建基80平方米且不超过四层的标准之内。计算出应安置补偿面积后，如应安置补偿面积大于实测建筑面积，不足部分面积（即应安置补偿面积减去实测建筑面积）由被征收人按1500元/平方米购买后，按照应安置补偿面积给予安置补偿。此外，实测建筑面积超过应安置补偿面积的部分（实测建筑面积减去应安置补偿面积），按照本意见第二十五条处理。

（二）飘楼、阳台的有效房屋面积已包含在证载合法建筑面积之内的，不再另算。

（三）持有合法房产证的房屋已拆除未建设、现状为空地且无争议的，经被征收人申请、村审核及街道复核，可按该合法房产证所对应的建基（不超过80平方米，超过80平方米的以80平方米计算）不超过4层的原则计算安置指标面积。且被征收人须按1500元/平方米的价格购买安置指标后，按照应安置指标给予安置补偿。

（四）本条对于证载合法建筑面积大于实测建筑面积，而又无与本房屋相连无争议祖屋空地（不含公共道路和冷巷）的，一律以实测建筑面积作为应安置补偿面积。

**第二十二条** 选择产权调换的，被征收人依据核定的安置补偿面积，在指定的安置房源内，按被征收人签订房屋征收补偿安置协议的先后顺序和相关规定选择安置房。安置房为国有土地房屋，由区国土房管部门按规定核发房地产证。

被征收人在选定安置房的户型时，应科学搭配，选定户型面积尽量与安置补偿面积相当。安置对象所选安置房面积之和小于应安置补偿面积的，剩余部分可在本项目安置对象中流转（流转的面积应小于最小可选安置房户型面积），也可按第二十三条选择货币补偿。如出现被征收人选择的安置房总建筑面积大于应安置补偿面积的，超出部分面积须在20平方米以内（含）。其中5平方米以内（含）可直接安置，5-10平方米（含）允许被征收人以3600元/平方米购买，10-20平方米的允许以第二十三条货币补偿价购买。

被征收人选择部分货币补偿的，原则上不能增购，因户型实际面积大于应安置面积等客观原因确需增购的，应先抵扣货币补偿面积再按规定进行增购，征收人已支付弃产部分补偿款的，被征收人应退回相关款项，据实结算。

被征收人原则上应按本意见的要求进行安置。确有特殊原因且具备城市更新改造安置条件的，根据被征收人意愿，由被征收人书面申请，村、街道及征收人确认，经区政府同意后，可对被征收人的房屋先行按本意见征收补偿标准办理征收手续，被征收人的补偿与旧村改造补偿标准存在差额的，在旧村改造实施时，政府支持由改造主体补齐差额部分。

**第二十三条** 被征收人选择货币补偿并放弃产权调换的，征收人按本意见规定的货币补偿价格（附件）补偿给被征收人。

**第二十四条** 本村村民的被征收房屋为其唯一住宅的，被征收人不得全部选择货币补偿，选择产权调换部分不得低于40平方米/人。

**第二十五条** 未经村集体批准，私自建设的不予安置的部分建筑面积，按评估的建安成本价给予货币补偿。

对历史房屋产权证上备注的“加建部分属违章建筑未处理”，该加建部分建筑按照本条第一款第三款、第三条、第十八条处理。

对2009年12月31日之后建设认定为违法建筑的不予补偿。

**第二十六条** 被征收人按照房屋征收补偿安置协议的约定迁出原址房屋，将原址房屋交付给征收人之日起，征收人按其核定安置面积计发临时安置费给被征收人，临时安置费标准为每月30元/平方米。选择产权调换的，临时安置费发放至征收人通知被征收人签订安置房购房合同之日后3个月止。选择货币安置的，给予被征收人一次性3个月的临时安置费。

**第二十七条** 搬迁费用计算以栋为单位，被搬迁房屋的实测建筑面积在150平方米（含150平方米）以下的，搬迁费用为5000元／栋；实测建筑面积在150平方米以上的，搬迁费用为7000元／栋。搬迁费用包括空调、电话、电视、煤气、网络等一切迁移、拆装费用。

**第二十八条** 征收住宅房屋，按照第十六条规定给予奖励。

**第二十九条** 被征收人为非本村村民的，在本村建有或继承合法房屋的（含在本村有合法产权，现侨居海外、港澳台的村民），其合法房屋面积部分可参照本村村民进行处理。原则上选择货币补偿，在广州范围内无其他住宅房屋的，被征收人可选择部分产权调换，但实物安置最多不超过120平方米。

1. 其他

**第三十条** 征收实施单位应按照规定委托清拆工作。

在拆除废料回收价值较大建构筑物或包含不可搬迁设备的厂房时，计算物料残值与拆卸费差额，据实结算，征收实施单位应按规定聘请清拆公司。

**第三十一条** 征收范围内历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑、历史风貌区和传统村落的征收与补偿工作，按照《广州市历史文化名城保护条例》等相关规定执行。

征收范围内涉及古树名木的，按照《广州市古树名木迁移管理办法》等相关规定妥善处理。

**第三十二条** 拟征收土地所有权和使用权有争议，以及拟征房屋有产权纠纷、依法抵押或房屋共有人不能协商达成一致等情况，由当事人协商解决；协商不成的，按相关规定处理，也可依法提起民事诉讼。

争议不影响征收工作。争议纠纷未解决前，争议双方应配合征收工作。由街道负责协调并向公证机构办理各类证据保全和征收补偿费的提存，待争议解决后，再据实补偿。该过程中所产生费用由征收人承担，列入征收成本。

**第三十三条** 被征收农村集体经济组织在决定各项补偿安置费用分配、使用时，应当严格按照《广东省农村集体经济组织管理规定》（省政府令第189号）第十条规定召开农村集体经济组织成员大会或成员代表会议讨论决定。

**第三十四条** 收回国有农用地补偿参照本意见或原有办法执行；收回国有土地使用权及征收国有土地上房屋按照相关规定执行。

临时借地涉及的奖励、临时安置费、搬迁费、停产停业、青苗等补偿可参照本意见执行，涉及的各类房屋拆迁，不能参照本意见所列标准进行补偿或安置，应按重置成本评估价给予补偿，有条件的也可由用地单位（建设单位）组织原址复建。

在政府征收补偿项目与三旧改造项目红线有重叠的，同一标的物不得重复核算拆迁安置补偿。

**第三十五条** 本意见所称安置面积是指经房屋面积计量监督管理部门认定的建筑面积。

**第三十六条** 本意见自颁布之日起，本区域内新增项目（包括国家、省、市、区的项目）都按本意见组织实施。街道可按照本意见，在不超过本意见规定的标准范围之内，结合项目制订具体征收补偿方案组织实施。

本意见颁布之日前已开展实际工作的项目，原则上继续按原项目征收补偿方案或原有政策执行。

**第三十七条** 本意见未包含的征收补偿内容按市有关规定执行。本意见没有规定的，以国家、省、市相关规定为准。基于保障被征收人利益及政策平衡原则，本意见与国家、省、市相关法规文件等对同一事项规定不一致的，可按被征收人意愿选择适用相应法规文件，具体实施时须按照同一法规文件（含政策办法）整体执行，不引用单一条款实施补偿安置。

本意见印发后，《广州市黄埔区临港片区集体所有土地征收补偿指导意见（试行）》《关于适用广州市黄埔区临港片区集体所有土地征收补偿指导意见（试行）若干事项的解释》同时废止。

本意见自颁布之日起实施，有效期5年。

附件

临港片区各街道集体土地上住宅货币安置标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 片区 | 范围 | 货币补偿价格（元/㎡） |
| 临港片区 | 鱼珠街 | 13260 |
| 黄埔街 | 12920 |
| 大沙街 | 12800 |
| 文冲街 | 12260 |
| 长洲街 | 12000 |
| 红山街 | 11520 |
| 穗东街 | 11420 |
| 南岗街 | 11290 |
| 云埔街（沧联社区） | 10570 |