附件

广州市黄埔区九佛街五村七片(莲塘村、重岗村、燕塘村、蟹庄村、山龙村)城中村改造项目（埔联片区）房屋征收补偿安置方案

广州市黄埔区九佛街五村七片(莲塘村、重岗村、燕塘村、蟹庄村、山龙村)城中村改造项目（埔联片区）房屋征收补偿安置方案

2021 年 4 月 6 日，广州市黄埔区龙湖街埔心村全体村民表决通过了《广州市黄埔区龙湖街埔心村旧村全面改造补偿安置方案》（以下简称“原安置方案”）。截至 2024 年 10 月 30 日，埔心村经济联合社按原安置方案开展拆迁补偿安置工作，已签约并拆除房屋约 1700 栋，签约率超 96%。

因市场环境及政策原因，埔心村改造项目由原旧村改造模式调整为《广州市城中村改造条例》规定的拆除新建类城中村改造模式，按照“依法征收，净地出让”模式实施改造。为妥善做好征收补偿安置工作的有效衔接，平稳有序地推进项目，根据《广州市城中村改造条例》等文件要求制定本方案。

第一部分 总则

一、补偿原则

广州市黄埔区九佛街五村七片(莲塘村、重岗村、燕塘村、蟹庄村、山龙村)城中村改造项目（埔联片区）（以下简称“本项目”）范围内的建筑物（包括住宅房屋和集体经济物业），以经区政府确认的城中村改造项目现状房屋数据和截止至本方案

公告发布之日（含当日，下同）的人口数据作为补偿依据，本方案公告发布之后新增的“栋”或“户”，均不予认定。

二、适用范围

本方案适用于本项目范围内的建筑物拆迁安置及补偿等工作。

三、适用对象

适用对象为本项目范围内所有建筑物的权属人，前述权属人为被征收人。其中，住宅房屋权属人作为被征收人的，分为本村村民和非本村村民（以下统称“被征收人”）。具体认定标准如下（以广州市黄埔区龙湖街埔心村经济联合社（以下简称“埔心村经联社”）核实、认定为准）：

（一）本村村民：

本村村民必须符合下列情形之一：

1.属于本村联社或各经济合作社的在册股东。

2.在本村出生且户口已迁入本村（“原本土村民”，下同）。

3.因学习、工作、婚姻等缘由将户口外迁的原本村村民（含外嫁女）。

4.祖辈为本村村民，现居海外、港澳台的世居祖屋权属人。

（二）非本村村民：

经认定在本村拥有住宅房屋，但不属于以上情形之一的房屋权属人，即为非本村村民。

四、补偿安置方式

（一）被征收人为经认定的本村村民的，可以“户”为单位选择复建安置、房票安置等补偿安置方式。

被征收人为非本村村民的，不提供复建安置，按经区政府确认的城中村改造项目现状房屋其住宅房屋的实测房屋建筑面积，以 1500 元/平方米标准予以房屋建筑成本补偿。

（二）集体经济物业可根据本方案规定选择按以经区政府确认的城中村改造项目现状房屋面积补偿安置或者按用地范围计算权益建筑面积补偿安置。

在《广州市城中村改造条例》实施前，被征收人按照原安置方案完全放弃回迁安置且已获得货币补偿的，不能再按照本方案规定重复获得复建安置补偿。

五、“一户”的认定标准

被征收人为经认定的本村村民的，按照以下方式认定为“一户”并按照本方案以“户”为单位进行补偿安置：

1.已婚夫妇及其未满 18 周岁的子女。

2.年满 18 周岁的未婚村民。

3.已离异或丧偶后未再婚的及其抚养的未满 18 周岁的子女。

4.父母死亡或迁出，未成年人自成一户。

六、复建安置房

用于复建安置补偿的复建安置房（含住宅房屋复建安置房、集体经济物业复建安置房）位于本项目范围内，具体位置以政府

批复的规划方案为准。复建安置房屋面积以建筑面积（含分摊建筑面积）计算进行安置补偿，最终以产权登记的面积为准。

第二部分 本村村民住宅房屋征收补偿

七、被征收人（本部分被征收人指属于本村村民的被征收人，下同）住宅房屋复建安置面积补偿和超建面积补偿

（一）被征收人（户）复建安置面积计算方法：

被征收人（户）复建安置面积由复建安置建筑面积和复建安置权益面积构成。

即被征收人（户）复建安置面积=复建安置建筑面积+复建安置权益面积。

（二）住宅房屋复建安置面积计算标准

被征收人及相关权利人员根据本方案第一部分总则第五条分户后，每被征收人（户）最高可获得不超过240平方米的复建安置面积，

对于已按照原安置方案签订《广州市黄埔区龙湖街埔心村旧村改造房屋补偿安置协议》的被征收人及相关权利人员，根据本方案第一部分总则第五条分户后，所有被征收人（户）最高可获得的总复建安置面积不得超过其已签订的《广州市黄埔区龙湖街埔心村旧村改造房屋补偿安置协议》约定的弃产（货币补偿）前回迁安置面积之和。

对于符合经区政府确认的城中村改造项目现状房屋但未按照原安置方案签订《广州市黄埔区龙湖街埔心村旧村改造房屋补偿安置协议》的被征收人及相关权利人员，根据本方案第一部分总则第五条分户后，所有被征收人（户）可获得的总复建安置面积不得超过其全部住宅房屋实测房屋建筑面积。

被征收人（户）为多个住宅房屋的权属人的，最高可获得的复建安置面积不超过240平方米。

（三）复建安置建筑面积、复建安置权益面积及超建面积

1.被征收人（户）全部住宅房屋实测房屋建筑面积小于复建安置面积（含本数）的部分即为复建安置建筑面积。

2.被征收人（户）复建安置建筑面积与复建安置面积的差额部分即为复建安置权益面积。被征收人可选择按1500元/平方米的标准购买复建安置权益面积。

3.被征收人（户）全部住宅房屋实测房屋建筑面积大于复建安置面积的部分为超建面积。

（四）超建面积的房屋建筑成本补偿

被征收人（户）根据前款规定享有超建面积的，超建面积按照1500元/平方米予以房屋建筑成本补偿。

（五）弃产（货币补偿）面积的核减

对于按照原安置方案选择弃产（货币补偿）的被征收人，其根据本方案可以获得的复建安置建筑面积或复建安置权益面积

须核减选择弃产（货币补偿）并已领取弃产补偿款对应的回迁安置建筑面积或回迁安置权益面积。

若被征收人根据本方案计算可获得的复建安置建筑面积或复建安置权益面积小于按照原安置方案选择弃产（货币补偿）并已领取弃产补偿款对应的回迁安置建筑面积或回迁安置权益面积，差额部分面积对应的弃产补偿款征收人将另行通知具体处理方式，被征收人须依法予以配合。

（六）“住改商”面积安置补偿办法

对于原安置方案中“住改商”面积安置补偿，被征收人“住改商”商铺的首层不再按照原安置方案提供商业回迁安置，统一按照住宅性质进行复建安置。

（七）特别约定

被征收人属于本村联社或各经济合作社的在册股东及其户内未成年人员，被征收的住宅房屋属市内唯一住宅，若被征收人（户）选择复建安置，且户内人均复建安置面积（含置换住宅复建区车位的复建安置面积及核减的弃产（货币补偿）面积）不足40平方米，经村联社审核、公示无异议并报送广州市黄埔区人民政府龙湖街道办事处备案后，可按户内人员补足至人均复建安置面积40平方米（补足部分为复建安置权益面积）。

八、复建区车位的分配原则

根据本方案享有复建安置面积的被征收人（户），每享有120平方米复建安置面积须使用其中的6平方米复建安置建筑面积置换一个住宅复建区车位。

置换车位的具体分配方式以选房阶段公布的选房方案为准。

九、地上附着物补偿

被征收人（户）和非本村村民的复式、夹层、阁楼、棚屋等及主体房屋外附属物和庭院内的果树青苗暂参照原安置方案规定的标准（详见附件：《材料损失费及附属物等补偿标准》）。房屋庭院外、天台、阳台种植的青苗、树木，由被改造房屋权属人自行移植，不作补偿。

若原安置方案的地上附着物补偿标准超过区征收标准的，以区征收标准执行。

十、房票安置

选择房票安置方式的按照《广州市房票安置实施方案》《广州开发区广州市黄埔区城中村改造项目房票安置实施细则》等政策规定执行。

十一、涉及恶意抢建或被认定为违法建设的，不予补偿。

十二、复建安置补偿其他规定

（一）复建安置区位于本项目复建安置地块，具体位置以政府批复的规划方案为准。

（二）征收人将提供多种户型供选择复建安置的被征收人（户）选择，被征收人（户）所选户型面积应以最接近可获得的

复建安置面积为原则，被征收人（户）选房后与选择的复建安置户型面积仍存有差额的，差额处理方式以选房阶段公布的选房方案为准。

第三部分 集体经济物业的征收补偿

十三、补偿安置方式

本项目范围内除住宅房屋外的集体经济物业，均为埔心村经联社名义进行安置补偿，埔心村经联社可选择按经区政府确认的城中村改造项目现状房屋建筑面积补偿安置或者按用地范围计算权益建筑面积补偿安置（同一地块或同一建筑物只能适用以下其中一种补偿方式）：

（一）以经区政府确认的城中村改造项目现状房屋建筑面积方式核算的，已办理合法权属证书或2009年12月31日之前已建成的，按1:1复建；

（二）以用地范围方式核定的，按用地面积和容积1.8(毛)计算权益建筑面积，建造费用由埔心村经联社承担。

第四部分 临时安置、搬迁、停产停业补偿及奖励

十四、本村村民住宅房屋临时安置费、搬迁补偿标准

（一）临时安置费。

1.被征收人（户）按复建安置建筑面积(不含复建安置权益面积)计算临时安置费

2.临时安置费标准为每月 20 元/平方米。

3.临时安置费计费时间从改造项目纳入城中村年度改造计划，且被征收人（户）按照房屋征收补偿安置协议的约定迁出原址房屋并将原址房屋交付给征收人之日起，征收人按其第七、八条确定的复建安置建筑面积并以本条规定标准计发临时安置费。临时安置费按月度发放。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。

（二）搬迁费。

搬迁费用计算以栋为单位，标准上限为 4550 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。

十五、集体经济物业临时安置费、搬迁费、停业停产补偿标准

（一）临时安置费。按准予复建建筑面积(不含权益建筑面积)向被征收人支付临时安置费，临时安置费标准为每月 35 元/平方米。

临迁期时间（即计算临时安置费的时间）从改造项目纳入城中村年度改造计划，且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，临时安置费发放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。所有非住宅房屋临时安置费计算总时长不超过60个月。

（二）搬迁费。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重置费（按重置成新价计算）等费用，具体以评估为准。

（三）停产停业补偿。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应当同时满足以下四个条件：

1.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；

2.是合法经营的场地或场所；

3.是有实际经营行为的场地或场所；

4.应当停产停业，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。

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，其他特殊情况另行确定。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。

十六、签约奖励

根据项目进度需要，被征收人配合征收、在规定时间内完成签约（含完成转签工作）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，按不超过核定的复建安置建筑面积给予签约奖励，奖励标准为 200 元/

平方米。《广州市城中村改造条例》实施前已获得签约奖励的被征收人，本方案不再另行奖励。

第五部分 其他

十七、对于本村域范围内已按照政府拆迁签订《房屋征收补偿协议书》或原安置方案签订《广州市黄埔区龙湖街埔心村旧村改造房屋补偿安置协议》等补偿协议的被征收人，按本方案规定计算并享有复建安置、补偿、奖励等权益。但被征收人原已享受政府安置补偿部分及根据上述补偿协议领取的各项拆迁安置补偿费用（包括但不限于搬迁费、附属物补偿款等）的，本方案不再另行补偿、奖励。

十八、被征收人及相关权利人员根据本方案分户标准分户后，所有被征收人（户）可获得的总复建安置面积（含置换住宅复建区车位的复建安置面积及核减的弃产（货币补偿）面积）少于其已签订的《广州市黄埔区龙湖街埔心村旧村改造房屋补偿安置协议》约定弃产前回迁安置面积的差额部分，征收人将根据政策法规另行通知处理方式，被征收人须予以配合。

十九、本方案按程序通过广州市黄埔区人民政府龙湖街道办事处报区人民政府备案后组织实施。广州市黄埔区人民政府龙湖街道办事处或其指定单位将根据实际情况公告通知被征收人签

订新的住宅房屋征收补偿安置协议。被征收人应根据公告通知及时办理转签和新签工作。

二十、本方案未作规定的，以国家、省、市、区相关规定为准。

二十一、本方案由广州市黄埔区人民政府龙湖街道办事处负责解释。

附件：《地上附属物、附着物补偿标准》				
序号	**项目名称**	**单位**	**补偿单价**	**备注**
1	不符合安置的框架结构房屋	平方米	1500	
2	不符合安置的混合结构房屋	平方米	1200	
3	不符合安置的砖木房屋	平方米	800	
4	梯间	平方米	800	
5	钢结构室外梯	平方米	300	
6	水泥结构室外梯	平方米	500	
7	猪栏、农用房、家禽养殖用房	平方米	300	
8	无墙体棚房	平方米	150	
9	有墙体棚房	平方米	300	
10	板房	平方米	500	
11	部分维护的简易棚房	平方米	200	
12	水泥结构的夹层、阁楼、地下室(净空 2.2 米以下)	平方米	500	
13	水泥结构的夹层、阁楼、地下室(净空 2.2 米以上)	平方米	1200	
14	钢架结构的夹层、阁楼	平方米	200	
15	木结构的夹层、阁楼	平方米	100	
16	花基	立方米	150	

17	水泥结构水池、鱼池、泳池	立方米	200	
18	水井(不足 30 米的)	口	3000	
19	水井(30 米及以上)	口	8000	
20	水塔	个	1500	
21	化粪池	个	2000	
22	门楼	平方米	600	
23	门柱（无盖）	立方米	480	
24	钢围栏	平方米	200	
25	围院大门(普通铁门)	平方米	300	
26	围院大门(铁艺、不锈钢门)	平方米	600	
27	水泥地面	平方米	120	
28	装饰地面	平方米	200	
29	18 墙、石砌墙	平方米	250	
30	单砖墙	平方米	200	
31	石砌挡土墙	立方米	380	
32	混泥土挡土墙	立方米	480	
33	水泥结构飘檐(20cm 外）	平方米	500	
34	砖木结构飘檐(20cm 外）	平方米	300	
35	荔枝/龙眼树(胸径 6-10cm)	棵	1000	
36	荔枝/龙眼树(胸径 11-20cm)	棵	2000	

37	荔枝/龙眼树(胸径 21-30cm)	棵	3000	
38	荔枝/龙眼树(胸径 31-40cm)	棵	4000	
39	荔枝/龙眼树(胸径 41-50cm)	棵	6000	
40	荔枝/龙眼树(胸径 50cm 以上)	棵	10000	
41	黄皮树(胸径 6-10cm)	棵	1000	
42	黄皮树(胸径 11-15cm)	棵	1500	
43	黄皮树(胸径 15cm 以上)	棵	2000	
44	其他果树（胸径 6-10cm）	棵	800	
45	其他果树（胸径 11-15cm）	棵	1200	
46	其他果树（胸径 15cm 以上）	棵	1800	
47	其他树木（胸径 6cm-10cm）	棵	200	
48	其他树木（胸径 11cm-20cm）	棵	600	
49	其他树木（胸径 21cm 以上）	棵	1000	