

附件

如意坊放射线系统工程（一、二期）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

1.1 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》、《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》（穗建规字〔2019〕13号印发）等法律法规和政策文件的规定，并结合荔湾区市政征收项目的实际情况制定本办法。

第二条 适用范围

2.1 如意坊放射线系统工程（一、二期）项目规划红线范围内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、未超过批准使用期限的临时建筑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，确认被征收人是集体组织成员和房屋权属人，再予以补偿。

3.3 有合法权属证明房屋的社员（股民）、原村民、居民，经所属经济联社确认同意后，按本标准给予补偿。

第四条 名词解释

4.1 合法权属证明：合法有效的宅基地使用权证、房地产权证、建房批准文件以及人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等。

4.2 证载合法房屋面积：产权证明上载明的房屋合法建筑面积。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。

4.3 视同合法面积：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集体经济组织对其进行统一列表登记并核实。

4.4 合法房屋面积：合法权属证明所载明的面积和视同合法面积统称为合法房屋面积。

4.5 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。

4.6 实测超合法房屋面积：实测房屋面积与合法房屋面积之差。

4.7 应安置面积：被征收人应得到的安置房套内面积（本标准所称安置面积均为套内面积）。

第五条 征收补偿安置方式及原则

5.1 本标准的房屋补偿采取货币补偿、安置补偿或两者相结合的补偿方式。

5.2 本标准结合相关经济联社的城中村改造制定。若日后本项目征收范围纳入城中村改造范围，本项目征拆补偿安置成本由城中村改造予以核算及归垫；如本标准与城中村改造项目补偿安置标准不一致，对于同类性质房屋由城中村改造项目根据实际情况予以结算。

5.3 对下列情形的房屋不予补偿：

- （1）法律、法规等规定的违法建设房屋；
- （2）超过批准使用期限的临时建设房屋；
- （3）新房建成后应当拆除的旧房；
- （4）征地预公告或者建设通告发布后的抢建部分；

第六条 房屋货币补偿

6.1 房屋货币补偿标准

6.1.1 合法房屋面积补偿标准为 22000 元/平方米。

6.1.2 有合法面积的房屋四层以内（含第四层）实测超出合法房屋面积的部分：补偿标准为 8000 元/平方米。

6.1.3 被征收人选择 6.1.1 及 6.1.2 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 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。

6.1.4 四层以上实测超证房屋面积部分，如被征收人配合房屋征收工作的，按 3000 元/平方米给予货币补偿。

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，由征收部门通过多数决定、随机选定等方式确定评估机构，并按评估价给予补

偿。

第七条 房屋安置补偿

7.1 安置面积计算（本文所称安置面积皆为套内面积）

7.1.1 合法房屋面积按“拆 1 补 1”补偿方式计算应安置面积。

7.1.2 实测房屋面积超过合法房屋面积的，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相关鉴定单位证明）、实测房屋面积超过合法房屋面积的四层以内（含第四层）部分，按“拆 1 补 0.8”补偿方式计算应安置面积。

四层以上实测超证房屋面积部分，按照 6.1.4 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 产权调换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 6.1.4 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 合法房屋面积选择 6.1.1（货币补偿）和 7.1.1（拆 1 补 1）相结合方式补偿的，不享受 7.1.2（拆 1 补 0.8）和 7.1.3（回购和申购权益面积）条款。

7.1.5 在 2009 年 12 月 31 日前已建成、实测房屋面积超过合法房屋面积的四层以内（含第四层）部分，选择 6.1.2（货币补偿）和 7.1.2（拆 1 补 0.8）相结合方式补偿的，不享受 7.1.3（回购和申购权益面积）条款。

7.1.6 权益面积有对应实体建筑的，该部分实体建筑的面积如选择 6.1.2（货币补偿）和回购权益面积相结合方式补偿的，不得再申购权益面积。

7.1.7 证载房屋面积小于 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。

7.2 本标准采用产权调换方式实施安置，安置点包括华大物流地块雅居乐安置房、丽和华庭安置房、康王下穿流花湖隧道回迁安置房（在建期房）、桥梓大街安置房（期房）、广钢新城安置房（最终以实际安置为准）、兴达地块安置房（期房）。

7.3 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建筑面积后按以下标准购买

建筑面积在 5 平方米以内（含 5 平方米）的，按 16000 元/平方米的标准购买；

建筑面积在 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；

建筑面积在 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；

建筑面积在 20 平方米以上的，按 46000 元/平方米的标准购买（超出部分的建筑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（或其它合法权属证明），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。

第八条 临时安置费及临迁补助费

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）对应的期房套内面积，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

对有合法面积的房屋，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

对有合法面积的房屋，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。

9.4 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的补偿标准

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，由征收部门通过多数决定、随机选定等方式确定评估机构，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 6.1.4 进行货币补偿。

第十二条 其他事项

12.1 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，由征收部门会同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产权调换。

12.2 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，由征收部门会同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

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》第六十二条的规定，向有管辖权的人民法院申请强制执行。

第十四条 本标准未尽事宜，按有关会议精神执行。

第十五条 本标准由荔湾区政府批准执行。

