

广州市荔湾区岭南 V 谷片区（海南村） 集体土地征收补偿方案

第一条 征收范围

广州市荔湾区岭南 V 谷片区（海南村）地块储备项目一期范围征收广州市荔湾区中南街海南股份合作经济联合社集体土地面积约 4.9388 公顷（74.0820 亩）。

第二条 补偿对象

征收补偿对象为征收范围内被征收集体土地的所有权人。

合法权属证包括：集体土地所有权证、集体土地使用权证。

第三条 征地补偿方式

根据《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）等相关法律法规，结合本项目实际情况，征收土地采用货币补偿方式。

第四条 征地补偿标准

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 青苗补偿费按 3 万元/亩的标准给予补偿（如有）。

4.3 集体组织青苗统筹款按 2 万元/亩给予补偿（如有）。

4.4 按时签约奖励：被征收人在补偿方案公布后 90 天内签订土地征收补偿协议的，给予 2.55 万元/亩的按时签约奖

励。

4.5 按时交地奖励：土地征收补偿协议签订之日起 3 个月内完成交地的，给予 5.1 万元/亩的按时交地奖励。

4.6 集体土地农民养老保险费（基本养老金、税费）暂以征地补偿的 1/10 为计算基数，最终以社保部门核定为准，由被征地的农村集体经济组织参照国家、省、市有关文件规定办理。

4.7 地上建构筑物、附着物等按评估价给予补偿。

4.8 如有对前款 4.2、4.3 项等征收补偿标准有异议的，具体可由双方共同协商选定市房管部门公布的具有相关资质的房地产价格评估机构进行评估；在规定时间内协商不成的，由征收部门组织通过多数决定、随机选定等方式确定，并按评估价给予补偿。征地补偿安置公告发布之日。

4.9 留用地

4.9.1 留用地指标面积的核定：根据《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）相关规定“留用地指标面积按实际征地面积的 10%核定”，暂按照实际征收面积的 10%计算，即 0.4939 公顷（7.4082 亩），另落实历史留用地指标 3901 平方米（5.8518 亩），共计落实留用地指标 0.8840 公顷（13.2600 亩）。本次征地落实前述留用地指标（最终以规划资源部门核定为准）。

4.9.2 由所属街道办事处收集集体经济组织办理留用地相关手续的材料，交由区征收部门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，按实际征收面积的 10%标准计算留用地面

积，以 2000 元/亩·月的标准，对本次征地的留用地进行补助（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；若留用地指标核定书在交地 2 年后仍未办理完成，则从该年起补助按每年 10% 的方式递增。

4.9.3 留用地货币补偿：被征收的集体经济组织同意采取留用地折算货币补偿兑现留用地的，由征地单位与被征地集体经济组织签订留用地折算补偿协议，补偿标准按征地项目发布征地预公告时被征收土地所在区域工业用地基准地价级别价的 2 倍进行货币补偿，或按上述补偿金额折算相应的安置用房进行补偿。

第五条 房屋货币补偿标准

5.1 房屋补偿标准

5.1.1 对在征收土地预公告公布前已建成并正在用于经营使用的无证非住宅房屋的补偿标准。

按照集体经济组织和街道办事处确认的主体结构（含 B,C,D,E 结构）测绘面积计算补偿。

房屋混合结构（B）：2500 元/平方米；

房屋砖木结构（C、D）：2000 元/平方米；

房屋简易结构（E）：550 元/平方米。

上述指导价已含房屋基本装修费不含土地，如被征收人对上述指导价有异议的，可由双方共同在具有相应资质的评估机构中协商选定；在规定时间内协商不成的，由征收部门组织通过多数决定、随机选定等方式确定评估机构，并按评



估价给予补偿。征地补偿安置公告发布之日。

5.1.2 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) 征地预告发布后的抢建部分。

5.1.3 对无报建、无任何产权资料、属生活必须使用的附属设施给予如下补偿:

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。

5.1.4 构筑物等地上附着物的补偿标准:

简易结构(有墙体): 550 元/平方米;

简易结构(无墙体构筑物): 250 元/平方米;

自搭高度低于 2.2 米的阁楼: 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;

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的，需要评估的，可由权利人共同在具有相应资质的评估机构中协商选定；在规定时间内协商不成的，由征收部门组织通过多数决定、随机选定等方式确定评估机构，并按评估价给予补偿。征地补偿安置公告发布之日。

第六条 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，由区政府依据《中华人民共和国土地管理法实施条例（2021 修订）》第六十二条的规定，向有管辖权的人民法院申请强制执行。

第七条 本标准如与国家、省、市今后颁布施行的有关法律、法规、规章不一致的，依照有关法律、法规、规章执行。

第八条 本标准未尽事宜，按市、区有关会议精神执行。

