

# 广州市越秀区矿泉街瑶台城中村改造项目集体 土地征收补偿安置方案

## 第一章 总 则

### 第一条 制定依据。

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）、《广州市越秀区人民政府办公室关于印发广州市越秀区集体土地征收补偿安置办法的通知》（越府办规〔2025〕1号）等法律法规和政策文件的规定，结合越秀区矿泉街瑶台城中村改造项目的实际情况，制定本方案。

### 第二条 适用范围。

本方案适用于越秀区矿泉街瑶台城中村改造项目涉及的集体土地及地上建（构）筑物、地上附着物、青苗征收补偿等。

### 第三条 抢栽抢建。

自本项目《征收土地预公告》发布之日起，在拟征收土地范围内通过抢栽抢建等不正当方式增加补偿费用的，包括新建、改建、扩建房屋或者其他建筑物、构筑物，种树、种草或者种植其他作物等，对违反规定抢栽抢建部分不予补偿。

### 第四条 土地现状调查。

征收土地预公告发布后，由属地街道组织有资质的测绘单位

对拟征收范围内土地的位置、权属、地类、面积，房屋、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况进行摸查、测绘、清点，组织被征收土地的所有权人、使用权人及其他相关权利人对土地现状调查结果予以确认。被征收土地的所有权人、使用权人及其他相关权利人因客观原因无法确认或者不配合调查确认的，应当进一步与被征收土地的所有权人、使用权人及其他相关权利人充分协商。对不配合协商或者经协商后不配合调查确认的，属地街道应书面发出拟征收土地现状调查结果确认书、敦促确认土地现状调查结果通知书。经协商和书面告知后仍无法确认或者拒不确认的，采取见证、公证等方式留存协商、书面告知和调查结果的记录，并在拟征收土地所在的街道和村、村民小组范围内公示，时间不少于十个工作日。公示期间有异议的，应当及时核查处理。

#### **第五条 补偿费用。**

征收补偿费用包括征收集体土地片区综合地价补偿费（包含土地补偿费及安置补助费）、青苗补偿费、地上建（构）筑物及附着物补偿费，以及相关法律、法规、规定的其他补偿费。

以上所有补偿费用都必须按照相关法律、法规、规章的规定明确受偿对象，并将相关费用补偿到相应的村、社、权属人或农户，确保补偿落实到位，留用地和被征地农民养老保险费按规定执行。

## **第二章 集体土地征收补偿**

## **第六条 集体土地补偿费及安置补助费。**

根据《广东省自然资源厅关于广州市征收农用地片区综合地价成果的批复》（粤自然资函〔2024〕103号），矿泉街集体土地补偿费及安置补助费合计补偿标准为51万元/亩。

## **第七条 青苗补偿费。**

根据广州市越秀区征收农村村民住宅、其他地上附着物以及青苗补偿费用标准，青苗补偿费按附件1执行。

## **第八条 按时签约奖励。**

自本项目征地补偿安置公告发布之日起3个月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；自本项目征地补偿安置公告发布之日起3个月之后签订土地征收补偿协议的，不给予按时签约奖励。

## **第九条 按时交地奖励。**

自土地征收补偿协议签订之日起3个月内完成交地的，给予2.55万元/亩的按时交地奖励；自土地征收补偿协议签订之日起3个月之后完成交地的，不给予按时交地奖励。

## **第十条 夹心地、边角地、插花地。**

因为征收土地造成的不具备独立耕作条件，形状不规则，农村集体经济组织确实难以利用或者无法利用的夹心地、边角地、插花地，经征收实施单位、被征收方、项目业主单位共同认定后，按片区综合地价标准予以货币补偿，费用纳入土地征收成本。

# **第三章 被征地农民养老保障**

### **第十一条 被征地农民养老保障。**

被征地农民社会养老保障按照《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）等有关规定执行：

（一）征收农用地片区综合地价在20万元/亩以上的，按不低于10%计提计入征地成本，本档最低计提标准为5.5万元/亩，计提比例计算的征地社保费低于本档最低计提标准的，按本档最低计提标准执行。

（二）区人力资源和社会保障局负责按照征地社保费计提标准测算需预存的征地社保费。

## **第四章 留用地**

### **第十二条 留用地指标。**

征收农村集体土地，由规划和自然资源部门根据广东省、广州市有关规定核定留用地指标。

### **第十三条 留用地兑现方式及补助。**

留用地采用货币补偿、置换物业等方式兑现。

#### **（一）货币补偿**

留用地采用货币补偿方式兑现的，由属地街道与被征地农村集体经济组织签订留用地货币补偿协议或者将兑现事项统一纳入征地补偿安置协议中，按246万元/亩给予补偿。

## （二）置换物业。

被征地农村集体经济组织选择留用地置换物业的，设定基准容积率上限为 2.0，由属地街道与被征地农村集体经济组织协商签订留用地置换物业协议或者将兑现事项统一纳入征地补偿安置协议中，约定置换物业面积、位置、用途、交付时间、交付标准和物业返租等内容。置换物业可由项目业主单位提供，或通过购买被征收土地周边区域经营性物业予以落实，建设及购买成本、不动产登记费用纳入征地成本，由项目业主单位承担。

本方案实施前，已签订留用地置换物业协议的，按已签订协议约定执行。

## （三）留用地开发补助。

1. 留用地选择置换物业方式兑现的，为保障留用地与征地项目同步落实，切实保障被征地集体经济组织的合法权益，被征地集体经济组织交付全部被征收土地后，属地镇街按照规划和自然资源部门核定的留用地面积，以 2000 元/亩/月的标准给予被征地集体经济组织留用地开发补助。

2. 留用地开发补助应支付至置换物业交付予被征地集体经济组织之日止。

（1）若被征地集体经济组织在交地后 2 年内仍未置换物业的，则留用地开发补助自交地后第 3 年起按每年 10% 的方式递增。

（2）经认定因被征地集体经济组织原因造成不能置换物业的，留用地开发补助的支付期限以 5 年为限。具体由属地街道与被征地农村集体经济组织协商签订协议或者将兑现事项统一纳入征地补偿安置协议中。

## 第五章 集体土地上非住宅房屋征收补偿

### 第十四条 集体土地上非住宅房屋安置补偿方式。

农村集体经济组织和村民委员会办公场所、祠堂、圩集、庙观等农村集体经济组织的公共建筑物和公共设施及其他有合法产权的农村集体经济组织物业，可以按照“拆一补一”的原则复建安置或者产权调换。不具备复建安置和产权调换条件的，可以实行货币补偿。选择复建安置的不再予以第十五条、第十六条的补偿或补助。

复建量指标按照“村集体合法收益不降低”的原则，可按村集体上一年度收入除以第三方评估机构评估预期复建物业租金平均水平进行计算。如复建量指标超出留用地置换物业及合法产权物业“拆一补一”计算的复建量指标之和的，超出部分在规划可承载的前提下叠加在留用地置换物业及合法产权物业“拆一补一”计算的复建量指标之和上。

村集体上一年度收入以村社提供经“三资管理平台”登记的资产交易平台数据为准。因历史原因未在“三资管理平台”登记的，以属地街道按集体经济组织提交的相关的合同、收入凭据等材料核实的数据为准。

### 第十五条 集体土地上非住宅房屋产权认定及补偿原则[注<sup>1</sup>]。

（一）持有依法批准产权证或权属证明文件的房屋视为有合法产权，不选择复建安置或产权置换的，按本方案第十六条第（一）（三）项补偿单价补偿。

---

注1：本条所指的补偿、补助是指按第十九条规定对建筑物本身进行的补偿、补助。

(二)已办理规划和自然资源部门批准的《建设工程规划许可证》或建设部门批准的《建筑工程施工许可证》等相关手续的房屋,根据行政许可批复的建设量按本方案第十六条第(一)(三)项补偿单价补偿或参照本条第(一)项给予复建安置或产权置换;超出行政许可批复的建设量部分按本方案第十六条第(二)项、第二十二条标准执行。

(三)2009年12月31日及之前建成的未完善手续非住宅房屋,由属地街道对房屋历史建设情况予以核查,核查结果经属地街道及属地村集体经济组织共同进行审核确认并公示无异议后,按本方案第十六条第(二)(三)项所列的建安成本给予补助。

(四)2010年1月1日之后未经政府有关部门[注<sup>2</sup>]许可(批准)建成的非住宅房屋一律不给予补偿或补助。

(五)《征收土地预公告》发布之后建成的非住宅房屋一律不给予补偿或补助。

(六)被征收非住宅房屋涉及在《征收土地预公告》发布前,已由行政执法部门完成立案查处,作出行政处罚决定等执法文书,并已发生法律效力的一律不予以补偿或补助。

## **第十六条 集体土地上非住宅房屋的补偿标准。[注<sup>3</sup>]**

(一)具有合法产权房屋按以下指导价标准执行[注<sup>4</sup>][注<sup>5</sup>]:

---

注2 政府有关部门指的是有许可(批准)职能的国土、规划、建设、房管、街道等。

注3:本条中涉及的指导价格为《广州市越秀区征收农村村民住宅、其他地上附着物以及青苗补偿费用标准》中建筑物重置价标准。

注4 以上补偿价已包含配套户内排水沟、管、化粪池等作为主体结构的附属设施和装修,其他附属设施不再另行补偿。

注5 被征收人如对上述补偿标准有异议的,可申请评估。对评估结果存在异议的,可向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的,可向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

| 类别          | 框架结构(A) | 砖混结构(B) | 砖木结构(C) | 简易结构(D) |
|-------------|---------|---------|---------|---------|
| 补偿单价(元/平方米) | 4200    | 4000    | 3100    | 960     |

(二) 2009年12月31日及之前建成的未完善手续非住宅房屋按以下建安成本指导价执行:

| 类别          | 框架结构(A) | 砖混结构(B) | 砖木结构(C) | 简易结构(D) |
|-------------|---------|---------|---------|---------|
| 建安成本(元/平方米) | 2800    | 2660    | 2040    | 560     |

(三) 钢结构(M)的补偿, 按以下指导价执行:

| 类别     | 补偿单价(元/平方米) | 建安成本(元/平方米) |
|--------|-------------|-------------|
| 钢结构(M) | 2500        | 1630        |

(四) 其他结构的补偿, 以评估为准。对评估结果存在异议的, 可向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的, 可向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

### 第十七条 搬迁费。

集体土地上非住宅房屋的搬迁费, 按以下标准补偿:

(一) 符合本方案第十五条第(一)(二)(三)项规定的非住宅房屋及2010年1月1日之后建成的非住宅房屋搬迁补偿标准可按100元/平方米进行补偿。

(二) 如对上述补偿价格有异议的, 可按照规定申请评估, 按评估结果给予搬迁费补偿, 不再执行上述补偿标准。被征收人无法恢复使用的设备, 按重置价格结合成新评估给予补偿。

### 第十八条 停产停业损失[注<sup>6</sup>]。

(一) 已办理营业执照的按以下标准补偿。

1. 项目《征收土地预公告》发布前已办理有效的营业执照且

注6 停产停业损失补偿的标准原则上按下述第(一)、(二)项执行, 如对补偿价格有异议, 可申请评估。



存在实际经营情况，但尚未办理纳税凭证的按 150 元 / 平方米的标准给予停产停业损失补偿，补偿面积以实际测绘的征收面积为准。

2. 如对前述停产停业损失计算标准有异议的，也可根据房屋被征收前的效益、停产停业期（按 6 个月计）等因素确定。房屋被征收前的效益原则上以《征地补偿安置公告》作出前 1 年内实际月平均税后利润为准，不能提供纳税情况等证明或者无法核算税后利润的，按上年度本地区同行业平均税后利润额或者同类房屋市场租金计算。

3. 项目《征收土地预公告》发布前已办理有效的营业执照且存在实际经营情况的场地〔注<sup>7</sup>〕，参考本条第（一）第 2 点规定，评估确定停产停业损失。

（二）未办理营业执照的按以下标准补偿。

未办理营业执照的经营者，提供项目《征收土地预公告》发布前一个月的建筑物有效租赁合同、租金缴费单、水电缴费单的，可按租赁合同月租金标准一次性给予 6 个月的补偿，但补偿最高不能超过本条第（一）项第 1 点规定的补偿标准。

### **第十九条 集体物业租金补偿。**

为维护被征地集体经济组织的合法权益，保障被征地集体经济组织收益不因征地而降低，对于征收土地范围内属于集体经济组织的已出租的物业或土地，应当给予集体经济组织租金损失补偿。

租赁合同经属地街道三资管理部门确认登记的，按三资管理平台登记的租赁合同的月收入（即项目《征收土地预公告》发布

---

注7 如停车场、驾校、充电桩等场地。

前一个月的租赁合同月租金标准)支付30个月的补偿;租赁合同因历史原因未在属地街道三资管理部门确认登记的,由集体经济组织提交相关的有效租赁合同、租金收入凭据等材料,经属地街道核实合同的真实性及租金收入后,支付30个月的补偿。

选择复建安置的,若30个月内未能向被征收人发出交楼通知书,则继续按上述标准以3个月为一期的方式支付集体物业租金补偿,直至征收实施单位向被征收人发出交楼通知之日后的3个月止。

## **第二十条 按时搬迁奖励[注<sup>8</sup>]。**

符合本方案第十五条第(一)(二)(三)项规定的非住宅房屋给予按时搬迁奖励。

自征地补偿安置公告发布之日起3个月内签订土地征收补偿协议并完成搬迁的,按补偿金额的15%给予奖励;3个月之后、6个月内签订补偿协议并完成搬迁的,按补偿金额的10%给予奖励;未在上述规定的搬迁期限内签订征收补偿协议并完成搬迁的,不能获得搬迁奖励。

本条所述的补偿金额为建筑物补偿、补助费用。

## **第二十一条 清退。**

被征收房屋的生产、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。

## **第二十二条 配合搬迁奖励。**

无法提供本方案第十五条第(一)(二)(三)项所列材料的,且于2010年1月1日至《征收土地预公告》发布之前建成

---

注8 对于选择复建安置或产权调换的情形,本条所述补偿金额参照货币补偿方式计算。

的或符合本方案第十五条第（六）项认定的非住宅房屋和简易结构构筑物，被征收人积极配合政府征收工作并履行清退被征收房屋责任的，按照如下标准给予奖励：

自征地补偿安置公告发布之日起 6 个月内签订搬迁协议并完成搬迁的，框架结构、砖混结构、砖木结构、简易结构、钢结构及其他结构按照 630 元/平方米给予奖励。

## **第六章 集体土地上住宅房屋征收补偿**

本方案所提及的被征收范围内集体土地上住宅房屋，是指实际为居住用途的集体土地上住宅房屋。如涉及小作坊、厂场、仓库办公楼或商铺、超市、饭店、旅馆、疗养院、托儿所、病房、人防地下室、公共宿舍等用途[注<sup>9</sup>]，不适用本章节实施补偿。

### **第二十三条 集体土地上住宅房屋安置补偿原则。**

征收集体土地涉及的住宅房屋，农村村民住宅权利人可以选择货币补偿、复建安置或者产权调换的方式进行补偿安置。

#### **（一）货币补偿**

农村村民住宅权利人选择货币补偿方式的，房屋产权的认定及补偿按照本方案第二十四条至第三十一条的规定执行。

#### **（二）复建安置或者产权调换**

符合《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）等政策的，符合本方案第二十四条第（一）（二）项规定的集体土地上住宅房屋，按照农村村民一户只能拥有一处宅基地的法律规定，农村

---

注9： 以属地街道办事处及村集体经济组织共同进行审核确认并公示无异议的结果为准。

村民住宅合法产权建筑面积小于或等于 280 平方米的，可以根据农村村民住宅权利人意愿按 280 平方米予以复建安置。不具备复建安置条件的，由区人民政府筹建安置房源作为产权调换。农村村民住宅合法产权建筑面积超过标准 280 平方米的，超出部分建筑面积不予复建安置或者产权调换，仅给予货币补偿。具体复建安置面积的核定按照本方案第三十二条执行。

**第二十四条** 集体土地上住宅房屋产权认定及货币补偿原则。

（一）符合以下情形之一的住宅房屋视为有合法产权，按本方案第二十五条第（一）项补偿单价补偿：

1. 持有依法批准产权证或权属证明文件的房屋[注<sup>10</sup>][注<sup>11</sup>][注<sup>12</sup>];

2. 持有依法批准宅基地使用证[注<sup>10</sup>][注<sup>11</sup>][注<sup>12</sup>];

（二）无法提供本方案第二十四条第（一）项材料，但符合以下情形之一的住宅房屋可参照取得合法产权的集体土地上住宅房屋，按本方案第二十五条第（一）项补偿单价补偿：

1. 1986 年 12 月 31 日前已建成的住宅房屋(至今未扩建或翻建)，由属地街道对房屋历史建设情况予以核查[注<sup>13</sup>]，核查结果经属地街道及属地村集体经济组织共同进行审核确认并公示无

---

注10：房屋测绘面积小于合法产权证明材料证载面积或批准资料的面积，则以房屋的实际测绘面积给予补偿。

注11：房屋测绘面积大于合法产权证明材料证载面积或批准资料的面积，其超出证载面积或批准资料面积的部分按本方案第二十四条第（二）、（三）项和第二十五条的规定进行认定和补偿。

注12：征收房屋的权属证明或行政许可批复文件需在规划和自然资源部门实施查册，并由属地街道办事处负责结合相关时间节点的佐证材料予以核查。相关时间节点的佐证材料包括：（1）遥感影像图；（2）地形图、地籍图；（3）房屋历史建设佐证材料及现状房屋情况等资料。权属证明需至少结合上述其中一种资料予以核查。

注13：属地街道办事处负责结合相关时间节点的佐证资料予以核查。相关时间节点的佐证资料包括：（1）遥感影像图；（2）地形图、地籍图；（3）房屋历史建设佐证材料及现状房屋情况等资料。权属证明需至少结合上述其中一种资料予以核查。

异议的，房屋实际测绘面积[注<sup>14</sup>]可参照合法产权补偿。

2. 1987年1月1日至1998年12月31日已建成的住宅房屋，持有属地街道建设管理部门审核盖章的报建表或属地街道核发的《广州市农村居民住宅建设批准书》批复的建设量[注<sup>10</sup>][注<sup>11</sup>][注<sup>12</sup>]可参照合法产权补偿；未持有上述行政许可批复来源材料的，由属地街道对房屋历史建设情况予以核查[注<sup>13</sup>]，核查结果经属地街道及属地村集体经济组织共同进行审核确认并公示无异议的，符合“一户一宅”[注<sup>15</sup>]，房屋实际测绘面积小于或等于280平方米的部分可参照合法产权补偿。

3. 1999年1月1日至2009年12月31日已建成的住宅房屋，由属地街道对房屋历史建设情况予以核查[注<sup>13</sup>]，核查结果经属地街道及属地村集体经济组织共同进行审核确认并公示无异议的，符合“一户一宅”[注<sup>15</sup>]，房屋实际测绘面积小于或等于280平方米的部分可参照合法产权补偿。

4. 2010年1月1日至2015年7月14日建成的住宅房屋，由属地街道对房屋历史建设情况予以核查[注<sup>13</sup>]，核查结果经属地街道及属地村集体经济组织共同进行审核确认并公示无异议的，且经区规划和自然资源部门确定房屋符合确权登记原则，符合“一户一宅”[注<sup>15</sup>]，房屋实际测绘面积小于或等于280平方米的部分可参照合法产权补偿。

（三）无法根据本方案第二十四条第（一）（二）项规定予以认定的住宅房屋，属地街道对房屋历史建设情况予以核查[注<sup>13</sup>]，核查结果经属地街道及属地村集体经济组织共同进行审核确

---

注14：本方案中房屋实际测绘面积由房屋使用面积、辅助面积和结构面积组成。

注15：“一户一宅”由属地街道办事处牵头负责，按照《广州市人民政府办公厅关于加强农村住宅建设管理的实施意见》（穗府办规〔2020〕18号）等文件进行核实。

认并公示无异议后，按以下标准给予补偿或补助：

1. 1987年1月1日至2009年12月31日已建成的住宅房屋，根据本方案第二十四条第（一）（二）项规定不能认定为合法产权的房屋实际测绘面积部分，按本方案第二十五条第（二）项补偿单价补偿。

2. 2010年1月1日至本项目《征收土地预公告》发布之前建成的住宅房屋，根据本方案第二十四条第（一）（二）项规定不能认定为合法产权的房屋实际测绘面积部分，按本方案第二十五条第（三）项所列标准给予补助。

（四）本项目《征收土地预公告》发布之后在拟征收范围内抢建(包括新建、改建、扩建)的建(构)筑物一律不给予补偿或补助。

（五）被征收房屋涉及在《征收土地预公告》发布前，已由行政执法部门完成立案查处，作出行政处罚决定等执法文书，并已发生法律效力的一律不予以补偿或补助。

**第二十五条 集体土地上住宅房屋补偿标准[注<sup>3</sup>]**

（一）视为有合法产权或可参照合法产权的住宅房屋按以下指导价标准执行[注<sup>16</sup>][注<sup>17</sup>][注<sup>18</sup>][注<sup>19</sup>]:

| 类别 | 框架结构(A) | 砖混结构(B) | 砖木结构(C) | 简易结构(D) |
|----|---------|---------|---------|---------|
|----|---------|---------|---------|---------|

注16：指导价标准已包含配套户内沟、管、水泥地、化粪池、女儿墙等作为主体结构的附属设施的补偿。如有特殊装修的，以评估公司出具的评估报告为准。

注17：房屋测绘面积小于合法产权证明材料证载面积或批准资料的面积，则以房屋的实际测绘面积给予补偿。

注18：房屋测绘面积大于合法产权证明材料证载面积或批准资料的面积，其超出证载面积或批准资料面积的部分按本方案第二十四条第（二）、（三）项和第二十五条的规定进行认定和补偿。

注19：符合补偿规定的住宅房屋被征收人对房屋补偿价格有异议的，可以与征收人共同或分别委托具备房屋征收评估资格的评估机构进行评估，评估结果经双方确认无异议后作为补偿的依据。

|                 |      |      |      |      |
|-----------------|------|------|------|------|
| 补偿单价<br>(元/平方米) | 4400 | 4200 | 3300 | 1000 |
|-----------------|------|------|------|------|

(二) 1987年1月1日至2009年12月31日已建成的住宅房屋，根据本方案第二十四条第(一)(二)项规定不能认定为合法产权的房屋实际测绘面积部分，按以下建安成本指导价执行[注<sup>16</sup>][注<sup>17</sup>][注<sup>18</sup>][注<sup>19</sup>]:

| 类别              | 框架结构(A) | 砖混结构(B) | 砖木结构(C) | 简易结构(D) |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|
| 补偿单价<br>(元/平方米) | 3230    | 3080    | 2420    | 730     |

(三) 2010年1月1日至本项目《征收土地预公告》发布之前建成的住宅房屋，根据本方案第二十四条第(一)(二)项规定不能认定为合法产权的房屋实际测绘面积部分，按以下补助标准执行:

| 序号 | 类别                   | 框架结构<br>(A) | 砖混结构<br>(B) | 砖木结构<br>(C) | 简易结构<br>(D) |
|----|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1  | 280平方米及以下<br>(元/平方米) | 3230        | 3080        | 2420        | 730         |
| 2  | 280平方米以外<br>(元/平方米)  | 1615        | 1540        | 1210        | 365         |

## 第二十六条 征收奖励。

被征收人可按照以下标准给予征收奖励:

(一) 符合本方案第二十四条第(一)(二)项的住宅房屋，其在前述规定中可进行合法产权补偿的房屋面积[注<sup>20</sup>]，可享受3000元/平方米的征收奖励，选择回购安置房的安置面积部分不予征收奖励。

注20: 如房屋合法产权证明资料证载面积或批准资料面积大于房屋实际测绘面积，则按照房屋实际测绘面积给予征收奖励；如房屋合法产权证明资料证载面积或批准资料面积小于房屋实际测绘面积，其超出证载面积或批准资料面积的部分按第二十六条第(二)项的标准给予征收奖励。

(二) 无法根据本方案第二十四条第(一)(二)项规定认定的未完善相关手续的历史房屋,其建成时间经村、属地街道审核确认在本项目《征收土地预公告》发布之日前建成的,房屋实际测绘面积小于或等于280平方米的部分可享受3000元/平方米的征收奖励,房屋实际测绘面积超出280平方米的部分和选择回购、申购安置房的安置面积不给予征收奖励。

### **第二十七条 弃产奖励。**

被征收人可按以下标准给予弃产奖励:

符合本方案第二十四条第(一)(二)项规定的住宅房屋,其在前述规定中可进行合法产权补偿的房屋面积,在征收奖励的基础上,再给予2000元/平方米的弃产奖励,选择回购安置房的安置面积部分不再给予弃产奖励。

### **第二十八条 临时安置补助费。**

(一)选择或者按照本方案规定应给予货币补偿的住宅房屋被征收人,按在前述规定中可进行合法产权补偿的房屋面积(本村村民、原村民[注<sup>21</sup>]最高不超过280平方米,除本村村民、原村民以外的非本村村民最高不超过120平方米),以40元/平方米/月的标准一次性给予12个月的临时安置补助费,按在前述规定中可进行合法产权补偿的房屋面积超出280平方米的部分不给予临时安置补助费。

(二)选择复建安置的住宅房屋被征收人,自签订住宅房屋征收补偿协议并完成搬迁之日起,按在前述规定中可进行合法产权补偿的房屋面积(本村村民、原村民最高不超过280平方米,

---

注21:根据《越秀区矿泉街瑶台城中村“一户一宅”核定工作方案》《瑶台村经济联合社城中村改造村民界定办法》等进行认定,认定被征收住宅房屋权属人是否为村民、原村民的工作,由属地街道牵头负责。



除本村村民、原村民以外的非本村村民最高不超过 120 平方米),以 40 元/平方米/月的标准给予临时安置补助费,按在前述规定中可进行合法产权补偿的房屋面积超过 280 平方米的部分不给予临时安置补助费。

首期给予 12 个月的临时安置补助费;若 12 个月内未能向被征收人发出交楼通知书,则继续按上述标准以 3 个月为一期的方式支付临时安置补助费,直至征收实施单位向被征收人发出交楼通知之日后的 3 个月止。

如 36 个月后安置房未竣工的,按 3 个月为一期继续支付临时安置补助费至安置房竣工并发出交楼通知书为止,同时在原临时安置补助费 40 元/平方米/月的基础上,按照 40 元/平方米/月的标准增加支付延期交付补助(延期交付补助从被征收人签订住宅房屋征收补偿协议并完成搬迁之日起 36 个月后开始计算)。

### **第二十九条 搬迁费补助。**

住宅房屋以“户”为单位,符合安置条件的被征收人选择货币补偿的,搬迁补助费按每户 5000 元/次,共计 1 次;符合安置条件的被征收人选择房屋安置的,搬迁补助费按每户 5000 元/次,共计 2 次计算。

### **第三十条 按时搬迁奖励[注<sup>8</sup>]。**

符合本方案第二十四条第(一)(二)(三)项规定的住宅房屋给予按时搬迁奖励。

自征地补偿安置公告发布之日起 3 个月内签订住宅房屋征收补偿协议并完成搬迁的,按补偿金额的 15%给予奖励;3 个月之后、6 个月内签订住宅房屋征收补偿协议并完成搬迁的,按补

偿金额的 10%给予奖励；未在上述规定的搬迁期限内签订住宅房屋征收补偿协议并完成搬迁的，不能获得搬迁奖励。

本条所述的补偿金额包含建筑物补偿、补助费用[注<sup>22</sup>]及征收奖励。

### **第三十一条 配合搬迁奖励。**

符合本方案第二十四条第（五）项规定的住宅房屋，被征收人积极配合政府征收工作的，按照以下标准给予奖励：

（一）符合“一户一宅”的住宅房屋自征地补偿安置公告发布之日起 3 个月内签订搬迁协议并完成搬迁的，按本方案第二十五条第（三）项所列标准给予配合搬迁奖励。

（二）非“一户一宅”的住宅房屋自征地补偿安置公告发布之日起 3 个月内签订搬迁协议并完成搬迁的，按照 660 元/平方米给予配合搬迁奖励。

### **第三十二条 复建安置方式及要求。**

（一）本方案采用先补偿、后回购安置房的方式实施复建安置，于复建安置房屋交付时结清差价，仅对框架结构(A)、砖混结构(B)、砖木结构(C)的住宅房屋予以安置。

（二）复建安置面积的核定。

被征收住宅房屋权属人为本村村民、原村民，经属地街道及村集体经济组织审核确定，被征收房屋视为有合法产权或可参照合法产权认定的房屋面积小于或等于 280 平方米的，以视为有合法产权或可参照合法产权认定的房屋面积核定安置面积；被征收房屋视为有合法产权或可参照合法产权认定的房屋面积大于 280 平方米的，以“一户一宅”280 平方米核定安置面积，超出“一

---

注22：补助费用包括临时安置补助费、搬迁费补助。临时安置补偿费按 12 个月计算。

户一宅”280平方米的部分不给予核定安置面积。核定安置面积为建筑面积。

（三）复建安置具体规定如下：

1. 核定安置面积的回购价为3460元/平方米。

2. 被征收房屋权属人为本村村民，且被征收房屋视为有合法产权或可参照合法产权认定的房屋面积小于280平方米的，原则上可以按照280平方米计算安置面积，但差额部分面积则需按4520元/平方米标准由被征收人申购。存在以下情形之一的，以视为有合法产权或可参照合法产权认定的房屋面积核定安置面积，不得申购差额部分：（1）一户拥有多处宅基地且合计合法产权面积或可参照合法产权认定的房屋面积超过280平方米；

（2）已视为多户合并建房，并认定为“一户一宅”的每一单户。

3. 被征收人若回购最大安置面积280平方米后仍无法满足人均[注<sup>23</sup>]40平方米住房面积，可按40平方米/人的标准申购人均安置指标，此申购指标需按（人均权益面积申购价格）4520元/平方米予以购买。

4. 除本村村民、原村民以外的非本村村民，对其在征收范围内唯一的合法产权住宅房屋[注<sup>24</sup>]，可按照“拆一补一”的原则进行复建安置，但同一权属人名下房屋可核定安置面积最高不超过120平方米。

5. 如因安置房规划设计的户型、建筑面积或摇号等原因，造成被征收人选择的竣工后安置房建筑面积与补偿安置协议约定的安置房建筑面积有差异的：

---

注23：人均权益面积以征收项目《征收土地预公告》发布前被征收房屋所在地址户口本记载的人口数和自然出生尚未入户的新生儿（需为房屋权属人直系亲属）作为核算依据。

注24：合法产权住宅房屋按本方案第二十四条第（一）、（二）项认定。

(1) 总安置面积与可安置户型标准存在差异的，在安置房户型面积公布后的三个月内，被征收人可申请申购调剂，由属地街道严格把关，最多不超过 15 平方米，经批准同意后，10 平方米以内（含 10 平方米）以 7400 元/平方米（补差面积申购价格）进行申购调剂，10 平方米以上 15 平方米以内的以 20000 元/平方米（补差面积申购价格）进行申购调剂，且仅有一次机会给予调整。

(2) 被征收人放弃部分安置面积的，其放弃的安置面积（即被征收人实际安置面积，不包含申购指标和调剂指标部分面积）部分，按照本方案第二十四、二十五、二十六、二十七条规定执行。

(四) 安置房套内装修参照广州市保障房交楼标准执行。

(五) 以签约时段先后确定选房顺序，先签约的被征收人优先选取安置房。同一签约时段的选房顺序通过摇珠方式确定，具体分配方式由属地街道牵头另行制定办法。

### **第三十三条 集体公寓楼（集资房）的补偿安置。**

#### **(一) 集体公寓楼（集资房）住宅**

1. 被征收集体公寓楼（集资房）参照本方案第二十四条第（一）（二）项标准视为有合法产权或可参照合法产权认定的房屋面积[注<sup>25</sup>][注<sup>26</sup>]，按照“拆一补一”的原则核定安置面积，并可参照本方案第二十五条至第三十一条的规定给予货币补偿或补助、奖励。

2. 复建安置面积的核定：本项目征收范围内的本村村民、原

---

注25：集体公寓楼（集资房）不涉及“一户一宅”认定工作，无需符合“一户一宅”情形。

注26：集体公寓楼（集资房）未办理个人产权证明的，房屋实际测绘面积大于 280 平方米的部分亦可参照合法产权补偿。

村民，以视为有合法产权或可参照合法产权认定的房屋面积核定安置面积。未办理个人产权证明的，安置面积分配由村集体统筹；已办理个人产权证明的，同一权属人如在本项目征收范围内有多套集体公寓楼（集资房）的，多套集体公寓楼（集资房）面积需合并计算仅按一宅计，且可核定安置面积最高不超过 280 平方米，超出 280 平方米的部分不予核定安置面积。核定安置面积为建筑面积。

3. 复建安置具体规定如下：

（1）核定安置面积的回购价为 3460 元/平方米。

（2）除本村村民、原村民以外的非本村村民，对其在征收范围内唯一的合法产权集体公寓楼（集资房）住宅房屋[注<sup>27</sup>]，可按照“拆一补一”的原则进行复建安置，但同一权属人名下房屋可核定安置面积最高不超过 120 平方米。

（3）无法参照本方案第二十四条第（一）（二）项规定予以认定的集体公寓楼（集资房）住宅房屋，参照本方案第二十四条第（三）（四）（五）项规定执行。

（4）选择货币补偿的，参照本方案第二十三条第（一）项执行。

（二）集体公寓楼（集资房）非住宅，参照第五章“集体土地上非住宅房屋征收补偿”的补偿安置原则执行。

## 第七章 集体土地上构筑物及附属设施征收补偿

---

注27：合法产权住宅房屋按本方案第二十四条第（一）项认定。

### **第三十四条 适用范围。**

本方案所提及的地上构筑物及附属设施，是指集体土地上的构筑物及附属设施。如涉及国有土地上的构筑物及附属设施，参照《广州市人民政府关于印发广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（穗府规〔2021〕2号）的规定，进行评估后予以补偿。

### **第三十五条 构筑物及附属设施补偿**

（一）交通设施、拉闸、牌坊、广告牌，按重置价予以补偿；交通标志、公交车站等按重置价予以补偿或恢复[注<sup>28</sup>]。

（二）其他构筑物及附属设施补偿标准详见附件2。

（三）被征收人如对以上标准存在异议的，可申请评估，评估结果经被征收人和征收实施单位双方确认后作为补偿依据。

### **第三十六条 按时搬迁奖励。**

自征地补偿安置公告发布之日起3个月内签订征收补偿协议并搬迁的，按构筑物和附属设施[注<sup>29</sup>]补偿金额的15%给予奖励；3个月之后、6个月内签订补偿协议并搬迁的，按构筑物和附属设施[注<sup>26</sup>]补偿金额的10%给予奖励；未在规定的搬迁期限内签订征收补偿协议并搬迁的，不能获得按时搬迁奖励。

### **第三十七条 补偿对象。**

除房屋外的一般地上附着物的补偿对象为所有权人，如无产权证明，则为建设人、使用人，但相关权利人签订的合法协议另有约定的除外。

---

注28：无相关行业主管部门批准设立的广告牌及无报建手续的公交站不作补偿。

注29：经认定属于本方案第二十二条、第三十一条的建筑物及简易结构，其附属的自搭阁楼、飘板等与房屋结构一体的构筑物和附属设施除外。

## 第八章 占、借地补偿

### 第三十八条 占地补偿。

(一) 集体土地占地补偿。占用集体土地的集体土地补偿费及安置补助费合计补偿标准为 51 万元/亩。

管线迁改等工程涉及的土地占用补偿,补偿标准参照本方案予以补偿。土地占用期限至构筑物灭失为止。按照《广州市电力基础设施建设指挥部关于印发广州市重大基础设施建设项目电力迁改实施方案的通知》(穗电建指〔2018〕1号),留用地及社保采取货币补偿处理。

(二) 青苗补偿费。青苗补偿费标准按照本方案的第七条规定执行。

(三) 因管线迁改占地及改路、改河(沟、渠)工程补充用地涉及用地红线范围外不可分割鱼塘补偿按附件 1 执行。

(四) 按时签约奖励标准按照本方案的第八条执行。

(五) 按时交地奖励标准按照本方案的第九条执行。

(六) 如被占用的土地今后再次发生被征收,则不再重复补偿。

### 第三十九条 借地补偿(含税费)。

1. 建设用地(含停车场用地): 16 元/平方米/月;

2. 农用地: 10 元/平方米/月;

3. 未利用地: 10 元/平方米/月。

借地以借用前实际使用用途确定土地借用补偿单价,用地补偿标准未含场地恢复费用,借用土地完工后由使用单位负责场地

平整及恢复，或另行协商恢复费用。

4. 权属单位如对借地补偿标准存在异议的，可申请评估。

5. 借地涉及的一般青苗按 0.5 万元/亩进行补偿；涉及的长生青苗按 1 万元/亩进行补偿；涉及的水产品（养殖业）补偿按附件 1 执行。如有特殊情况的，可按照规定申请评估，按照评估结果予以补偿。

6. 借地涉及建（构）筑物补偿的，按本方案集体土地上建（构）筑物的补偿或补助标准执行。

## 第九章 房屋临迁补偿

本章节适用范围为项目用地红线范围外配合项目建设进行临时搬迁不予拆除的房屋。

### 第四十条 临迁费。

按照《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）、《广州市人民政府关于印发广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（穗府规〔2021〕2号）的相关规定，根据市住房城乡建设行政主管部门最近一次公布的临迁房屋所处区位同类型房屋租金参考价格，按照临迁房屋建筑面积、临迁时间，进行估价后予以补偿。

### 第四十一条 搬迁费和停产停业损失补偿。

按照本方案中关于搬迁费及停产停业损失补偿办法进行估



价后予以补偿。临迁房屋的搬迁费和停产停业损失补偿标准不高于本方案中被征收房屋的搬迁费和停产停业损失的补偿标准。

临迁费、搬迁费、停产停业损失补偿不计算按时搬迁奖励。

## **第十章 其他财产征收补偿**

### **第四十二条 公用配套设施重建。**

村社集体原有的用于教育、科学、文化、医疗卫生、体育等方面的公用配套设施，征收人应按照国家规划要求或原面积予以重建。按照国家规划要求无法重建的，由评估机构按照现时重置价予以评估，按照评估结果予以补偿。

符合重建条件的，可按规定给予临时安置费。根据市住房城乡建设行政主管部门公布的被征收房屋所处区位同类型房屋租金参考价格及被征收房屋建筑面积进行评估补偿。临时安置费自被征收人签订征收补偿协议并完成搬迁之日起计算，计至向被征收人发出交楼通知之日为止。

### **第四十三条 特殊财产。**

法律、法规、规章对征收外国领事馆房屋、军事设施、华侨房屋、教堂、寺庙、不可移动文物、历史建筑、历史文化保护区内的建筑物等特殊种类房屋另有规定的，依照有关的法律、法规、规章执行。

### **第四十四条 其他财产补偿。**

本方案未明确规定的其他被征收财产，根据有关法律、法规、规章规定的补偿标准进行补偿。没有明确规定的，参考项目所在

相同区域或地段、相同项目类似的价值，由具备相应资质的评估机构进行估价后，按评估结果进行补偿。

## **第十一章 评估**

### **第四十五条 评估申请。**

被征收人可根据本方案规定向属地街道申请评估。被征收人申请评估的，相应的补偿金额以评估结果为准，不再适用本方案规定的补偿标准。

### **第四十六条 评估机构的选定。**

评估机构由被征收人在具有相应资质的估价机构中协商选择。在规定的时间内协商不成的，由属地街道组织通过多数决定、随机选定等方式确定。

评估时点为征地补偿安置公告发布之日。

## **第十二章 附则**

### **第四十七条 权属争议和纠纷。**

被征收的土地、房屋或其他财产存在权属争议或补偿款分配争议的，由区相关职能部门予以协调，协调不成的，争议权利人可以依法申请调解、仲裁或者提起诉讼。

在调解、仲裁或者诉讼明确具体权益分配前，由村集体经济组织配合属地街道申请公证机构办理被征收房屋的证据保存和征收补偿费的提存公证手续，相关证据保存及提存费用纳入土地

征收成本，办理证据保存和提存公证手续不影响征收程序的正常进行。

#### **第四十八条 抵押或查封房屋的征收。**

征收已依法抵押或查封的房屋，如房屋所有权人与抵押权人或债权人在征收期限内未就房屋补偿费的处理达成协议，由村集体经济组织配合属地街道申请公证机构办理被征收房屋的证据保存和征收补偿费的提存公证手续，相关证据保存及提存费用纳入土地征收成本，办理证据保存和提存公证手续不影响征收程序的正常进行。

#### **第四十九条 不可分割的房屋、其他地上附着物及鱼塘。**

如涉及不可分割的房屋、其他地上附着物或鱼塘骑压征收红线的，对于征收红线范围外不可分割的房屋、其他地上附着物或鱼塘部分，分别参照本方案规定的同类房屋、其他地上附着物及附件 1 的征收补偿标准予以补偿。

#### **第五十条 征地补偿安置决定。**

对个别未达成征地补偿安置协议的，由区人民政府在征收土地公告期满后，依据征地补偿安置方案和补偿登记结果作出征地补偿安置决定，具体按照广东省、广州市等有关要求办理。

#### **第五十一条 限期交付土地及房屋。**

区人民政府已按照征地补偿安置协议足额支付或者提存公证征收土地补偿费用，并落实被征地农民社会保障费用，被征收土地所有权人、使用权人未按照协议约定交出土地的，按照广东省、广州市等有关要求办理。

#### **第五十二条 产权注销（变更）登记手续。**

在征收土地补偿费用足额支付且相关职能部门按照约定履行安置义务后，被征收土地所有权人、使用权人应当及时申请办理不动产权证（包括集体土地所有权证、集体建设用地使用权证、宅基地使用权证、房屋所有权证、林权证、土地承包经营权证等物权凭证）的注销（变更）登记，注销被征收土地及所涉及房屋的权属。在补偿登记和征地补偿安置协议签订阶段已足额预付补偿费用的，征地实施单位可以同步组织被征收土地的所有权人、使用权人、被征收土地所涉及房屋所有权人申请产权注销（变更）登记。

未在约定时限内申请办理注销（变更）登记的，由区人民政府凭补偿费用足额支付或者足额提存公证凭证，生效的人民政府征收决定或者人民法院、仲裁机构的法律文书等文件，书面通知不动产登记机构办理注销登记，不动产登记机构应当按照通知等文件要求办理。

实行复建安置或者产权调换的，征地实施单位应当为被征收土地及所涉及房屋权利人办理所安置或者调换房屋的产权登记手续。

### **第五十三条 法律责任。**

被征收人或其他相关人员，认为自己的合法权益受到侵害，或对征收项目征收及补偿工作有异议或意见的，应当按照法律规定的程序，依法提起申诉、检举、复议、诉讼等，不得有任何阻碍征收工作人员执行公务或其他扰乱公共秩序的行为。

存在以下行为之一的，由公安机关依法进行处理：辱骂、恐吓、殴打、报复土地征收工作人员等阻碍征收工作人员执行公务

的；组织、煽动群众闹事或阻止施工等扰乱公共秩序的。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

本方案在实施过程中，如被征收人提供虚假资料骗取征收补偿款的，须退回相关款项并依法进行处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

#### **第五十四条 其他。**

本方案实施期间，遇有本方案未规定或确需调整的事项时，结合实际情况制定补偿安置方案报区政府批准后实施。

本方案涉及的相关法律、法规、规章、政策规定及补偿标准如有更新调整的，按更新调整后的法律、法规、规章、政策规定及补偿标准执行。

本方案施行前已经确定征地补偿安置方案的征收项目，按照原征地补偿安置方案执行。本方案未尽事宜，按有关法律、法规、规章和政策规定执行。

#### **第五十五条 实施日期。**

本方案自印发之日起实施。

## 附件 1

# 青苗补偿费用标准

| 序号 | 青苗类型 | 补偿项目  |                          |    | 补偿规格              | 单位 | 补偿标准（元） |
|----|------|-------|--------------------------|----|-------------------|----|---------|
| 1  | 一般青苗 | 粮食作物类 | 谷物、豆类、薯类                 |    | /                 | 亩  | 5000    |
| 2  |      | 经济作物类 | 油料作物                     | 花生 | /                 | 亩  | 5200    |
|    |      |       | 糖料作物                     | 糖蔗 | /                 | 亩  | 5500    |
|    |      |       |                          | 果蔗 | /                 | 亩  | 8500    |
| 3  |      | 蔬菜类   | 叶菜类、花菜类、根茎类、果菜类、真菌类      |    | /                 | 亩  | 8000    |
| 4  | 长生青苗 | 果木类   | 优质水果（含新引进的珍稀木本水果）、龙眼、荔枝等 |    | 胸径 5 厘米以下（含 5 厘米） | 棵  | 420     |
|    |      |       |                          |    | 5-10 厘米           | 棵  | 1000    |
|    |      |       |                          |    | 10-15 厘米          | 棵  | 1800    |
|    |      |       |                          |    | 15-20 厘米          | 棵  | 2500    |
|    |      |       |                          |    | 20-25 厘米          | 棵  | 3500    |
|    |      |       |                          |    | 25-30 厘米          | 棵  | 4500    |
|    |      |       |                          |    | 30-35 厘米          | 棵  | 5500    |

| 序号 | 青苗类型 | 补偿项目 |                                                 | 补偿规格              | 单位 | 补偿标准（元） |
|----|------|------|-------------------------------------------------|-------------------|----|---------|
|    |      |      |                                                 | 35-40 厘米          | 棵  | 7500    |
|    |      |      |                                                 | 40-45 厘米          | 棵  | 10500   |
|    |      |      |                                                 | 45-50 厘米          | 棵  | 13500   |
|    |      |      |                                                 | 50-55 厘米（含 55 厘米） | 棵  | 17000   |
|    |      |      |                                                 | 胸径超过 55 厘米以上      | 棵  | 20000   |
|    |      |      | 黄皮、枇杷、梨、白橄榄、柿、番石榴、番荔枝、杨桃、杨梅、人参果、青枣、芒果、桃树、杏树、李树等 | 胸径 5 厘米以下（含 5 厘米） | 棵  | 350     |
|    |      |      |                                                 | 5-10 厘米           | 棵  | 750     |
|    |      |      |                                                 | 10-15 厘米          | 棵  | 1400    |
|    |      |      |                                                 | 15-20 厘米          | 棵  | 2000    |
|    |      |      |                                                 | 20-25 厘米          | 棵  | 2500    |
|    |      |      |                                                 | 25-30 厘米          | 棵  | 3000    |
|    |      |      |                                                 | 30-35 厘米          | 棵  | 3300    |
|    |      |      |                                                 | 35-40 厘米          | 棵  | 3800    |
|    |      |      |                                                 | 40-45 厘米          | 棵  | 4200    |
|    |      |      |                                                 | 45-50 厘米          | 棵  | 4500    |
|    |      |      |                                                 | 50-55 厘米（含 55 厘米） | 棵  | 5000    |
|    |      |      |                                                 | 胸径超过 55 厘米以上      | 棵  | 5500    |

| 序号 | 青苗类型 | 补偿项目 |         |                                                                                    | 补偿规格              | 单位 | 补偿标准（元） |
|----|------|------|---------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---------|
| 5  |      |      | 柑、桔、橙、柚 |                                                                                    | 胸径 5 厘米以下（含 5 厘米） | 棵  | 200     |
|    |      |      |         |                                                                                    | 5-10 厘米           | 棵  | 400     |
|    |      |      |         |                                                                                    | 10-15 厘米          | 棵  | 600     |
|    |      |      |         |                                                                                    | 15-20 厘米          | 棵  | 1000    |
|    |      |      |         |                                                                                    | 20-25 厘米（含 25 厘米） | 棵  | 1300    |
|    |      |      |         |                                                                                    | 胸径超过 25 厘米以上      | 棵  | 1800    |
|    |      |      | 木瓜      |                                                                                    | /                 | 棵  | 60      |
|    |      |      | 蕉类      | 大蕉                                                                                 | /                 | 棵  | 100     |
|    |      |      |         | 香蕉                                                                                 | /                 | 棵  | 110     |
|    |      |      |         | 粉蕉                                                                                 | /                 | 棵  | 120     |
|    |      | 水产类  | 一般鱼类    | 青鱼、草鱼（鲩鱼）、鲢鱼、鳙鱼（大头鱼）、鲮鱼、鲤鱼、各类罗非鱼、埃及塘虱、泰国塘虱、南方大口鲶、淡水白鲳等品种主养                         | /                 | 亩  | 9800    |
|    |      |      | 优质品类    | 龙虱、虾类、鲷科类、笋壳类、中华胭脂鱼、蟹类、金钱鱼（金鼓）、鳗鱼、甲鱼（水鱼）、河豚（鸡抱、芭鱼）、鲟鱼类、红鼓（美国红鱼）、鲈鱼类、广东鲂（边鱼、大眼鸡）、长吻 | /                 | 亩  | 13200   |



| 序号 | 青苗类型 | 补偿项目 |                 |                                                                                                                   | 补偿规格 | 单位 | 补偿标准（元） |
|----|------|------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----|---------|
|    |      |      |                 | 鮠、瓜仔斑（黑瓜仔）、桂花鱼（鳊鱼）、黄鳍鲷（黄脚立）、海南红鲷（禾顺）、黄颡鱼（黄骨鱼）、乌头鲢、黄鲢、叉尾鲷、本地塘虱、生鱼、团头鲂（武昌鱼）、仙骨大头、缩骨大头、鲫鱼类、巴西鲷、蓝鳃太阳鱼、山斑鱼（月鳢）、蛙类等品种主养 |      |    |         |
|    |      |      | 珍稀养殖类、观赏鱼类、水产种苗 | 金钱龟、娃娃鱼、鳄鱼、鳄龟、日本锦鲤、热带鱼等观赏鱼主养                                                                                      | /    | 亩  | 16000   |

备注：

1、胸径指乔木主干高度 1.3 米处树干直径。分枝点低于 1.3 米的乔木，在靠近分枝点处测量；部分树木分枝点较低或地上部分气根较多难以测量胸径，则以地径为准；

2、盆栽苗木、花卉、盆景和苗圃等由其所有权人自行处理，按迁移费补偿，迁移费应包括起苗、包装、运输、重新种植、养护管理、成活风险等，具体标准由第三方专业机构进行评估，评估结果经确认后予以补偿；

3、绿化树补偿费用参考市林业和园林行政主管部门发布的标准执行；

4、水产养殖按搬迁费补偿，含鱼塘捕捞费用、新塘的前期处理费用、过塘运输费用、可能存在的死亡损失费用等，不包括鱼塘开发费、塘基上青苗及附着物补偿费用；

5、新塘的前期处理费用包含新塘排水、清淤、消毒（生石灰、漂白粉）及水产品过塘前使用水泵向新塘抽水的费用；

6、水产品养殖类补偿面积按鱼塘正常养殖蓄水的水面面积计补，具体为塘基到水面垂直高度约 40 厘米；

7、若存在鱼类混养，以主养用途进行补偿；

8、本表不能完全覆盖、存在异议或属古树名木、名贵药材、苗圃等特殊情况的，具体实施补偿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。

## 附件 2

# 其他地上附着物补偿费用标准

| 序号 | 补偿项目         |              | 单位  | 补偿标准<br>(元) | 备注                                          |
|----|--------------|--------------|-----|-------------|---------------------------------------------|
| 1  | 非住宅类<br>建筑物  | 框架结构         | 平方米 | 4200        | 1、非住宅类主要指集体土地上的厂房、写字楼、商铺等；<br>2、本标准仅为重置价标准。 |
|    |              | 砖混结构         | 平方米 | 4000        |                                             |
|    |              | 砖木结构         | 平方米 | 3100        |                                             |
|    |              | 简易结构         | 平方米 | 960         |                                             |
|    |              | 钢结构          | 平方米 | 2500        |                                             |
| 2  | 自搭阁楼         |              | 平方米 | 170         |                                             |
|    |              |              | 平方米 | 340         | 住人插层，下净高2.0米，上净高1.5米以上。                     |
| 3  | 棚            | 简易棚、绿化荫棚     | 平方米 | 140         |                                             |
|    |              | 蔬菜棚、架        | 平方米 | 60          |                                             |
| 4  | 围墙           | 简易围墙         | 平方米 | 200         |                                             |
|    |              | 实体围墙         | 平方米 | 320         | 有砖有柱有基础的围墙。                                 |
|    |              | 花岗岩钢枝        | 平方米 | 510         |                                             |
| 5  | 挡土墙          | 砖挡土墙         | 平方米 | 410         | 按可视立面面积计。                                   |
|    |              | 毛石挡土墙        | 平方米 | 630         |                                             |
|    |              | 钢筋混凝土挡土墙     | 平方米 | 900         |                                             |
| 6  | 院（晒）<br>坝、场地 | 厚度 15cm 以下   | 平方米 | 140         |                                             |
|    |              | 厚度 15cm 以上   | 平方米 | 200         |                                             |
| 7  | 行车道路         | 砼面厚度 10-20cm | 平方米 | 200         |                                             |
|    |              | 砼面厚度 20-25cm | 平方米 | 270         |                                             |
|    |              | 砼面厚度 25cm 以上 | 平方米 | 320         |                                             |
| 8  | 化粪池          | 独立的农用粪池      | 平方米 | 200         |                                             |
|    |              | 独立村民房屋化粪池    | 平方米 | 280         |                                             |
| 9  | 水井           | 手压井          | 口   | 3400        |                                             |

| 序号                                                                                                                          | 补偿项目         |          | 单位  | 补偿标准<br>(元) | 备注                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------|-----|-------------|-------------------------------|
|                                                                                                                             |              | 水井       | 口   | 5600        |                               |
|                                                                                                                             |              | 机井       | 口   | 11300       |                               |
| 10                                                                                                                          | 水池           | 砖砌水池     | 立方米 | 140         |                               |
|                                                                                                                             |              | 砼水池      | 立方米 | 200         |                               |
|                                                                                                                             |              | 不锈钢水池    | 立方米 | 560         |                               |
| 11                                                                                                                          | 坟墓迁移         | 骨坛       | 具   | 1100        | 如与市殡葬公司收费标准不一致，参照市殡葬公司收费标准执行。 |
|                                                                                                                             |              | 土坟       | 穴   | 2800        |                               |
|                                                                                                                             |              | 灰砂结构     | 穴   | 3400        |                               |
|                                                                                                                             |              | 砖砌结构     | 穴   | 5600        |                               |
| 12                                                                                                                          | 门            | 门柱、钢大门   | 个   | 6800        | 宽4米以上按评估补偿。                   |
|                                                                                                                             |              | 门楼、钢大门   | 个   | 13500       |                               |
|                                                                                                                             |              | 室外独立铁门   | 平方米 | 140         | 简易规格按70元/平方米。                 |
|                                                                                                                             |              | 室外独立不锈钢门 | 平方米 | 560         |                               |
| 13                                                                                                                          | 其他生活<br>附属设施 | 花基、花槽、花池 | 平方米 | 110         |                               |
|                                                                                                                             |              | 电话迁移     | 号   | 230         |                               |
|                                                                                                                             |              | 有线电视迁移   | 线   | 170         |                               |
|                                                                                                                             |              | 宽带网络迁移   | 线   | 230         |                               |
|                                                                                                                             |              | 空调移装费    | 台   | 500         |                               |
|                                                                                                                             |              | 户外独立水表   | 个   | 340         |                               |
|                                                                                                                             |              | 户外独立电表   | 个   | 560         |                               |
|                                                                                                                             |              | 管道煤气     | 户   | 3900        |                               |
| 备注：<br>1、牌坊、依法批准的广告牌，按原样原状恢复造价补偿；<br>2、电动闸门、交通标准、公交车站，按重置价格予以补偿或恢复；<br>3、本表不能完全覆盖或存在异议的，具体实施补偿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。 |              |          |     |             |                               |