

如意坊放射线系统工程（二期）项目集体土地及集体经济组织物业征收补偿标准

第一条 征收范围

如意坊放射线系统工程（二期）项目规划红线范围内的集体土地及集体经济组织物业。

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、集体土地上集体经济组织物业、附属设施的所有权人、合法使用权属人，历史建筑，未超过批准使用期限的临时建筑的使用权属人。

合法权属证包括：集体土地所有权证、集体土地使用权证、宅基地使用权证、不动产权证、房地产权属证明书、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。2009年12月31日前建成的无合法证明的建筑由村集体经济组织出具情况说明并提供相应的地形图、影像图、航拍图或其他能够证明建设、使用、处置情况的客观证明材料，并由村集体经济组织和属地街道对其进行登记并核实，区土地行政主管部门组织确认。

第三条 征地及征收集体经济组织物业补偿安置方式

根据《广州市农民集体所有土地征收补偿试行办法的通知》

（穗府办规〔2023〕3号）、《广州市住房和城乡建设局关于继续实施广州市旧村庄全面改造成本核算办法的通知》（穗建规字〔2024〕19号）及相关法律法规，结合本项目实际情况，征收土地和集体经济组织物业采用货币补偿方式和产权调换方式。

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 青苗补偿按 3 万元/亩的标准补偿。

4.3 集体经济组织青苗统筹款 2 万元/亩。

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 集体基础配套设施实行包干补偿（含绿化、道路、桥梁、堤坝、水利灌溉、给排水、电力设施等），包干补偿价 1.5 万元/亩。

4.7 如有对上述征地及附属物等标准有异议的，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。评估时点为征地预公告发布之日。

4.8 社会养老保险金及相关税费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。

4.9 留用地

4.9.1 留用地指标面积的核定：按照实际征收面积的 10% 计算（最终以规划资源部门核定为准）。

4.9.2 留用地办理和补助：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，暂按实际征收面积的 10% 计算，以 2000 元/亩·月的标准，对留用地进行补助（最终以国规部门核定面积计算，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 对下列情形的集体经济组织物业不予补偿。

- (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。

第六条 集体经济组织物业补偿标准

6.1 集体经济组织物业货币补偿标准

6.1.1 有合法证载的集体经济组织物业货币补偿标准

6.1.1.1 产权证记载用途办公、厂房或仓库等

房屋框架结构 (A): 4200 元/平方米;

房屋混合结构 (B): 3940 元/平方米;

房屋砖木结构 (C、D): 3680 元/平方米。

6.1.1.2 产权证记载用途为商业

房屋框架结构 (A): 6500 元/平方米;

房屋混合结构 (B): 6250 元/平方米;

房屋砖木结构 (C、D): 6000 元/平方米。

6.1.2 对在征收土地预告公布前已建成并正在用于经营使用的无证集体经济组织物业货币补偿标准，被征收人配合征收工作的，按 3000 元/平方米给予货币补偿（含框架、混合、砖木结构）。

上述指导价已含房屋基本装修费（300 元/平方米）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。评估单价高于指导价的，按评估单价补偿被征收人，评估费由征收人负责支付。评估时间为征地预告或者建设通告发布

之日。

6.2 集体经济组织物业补偿标准

根据《广州市住房和城乡建设局关于继续实施广州市旧村庄全面改造成本核算办法的通知》（穗建规字〔2024〕19号），集体物业的合法建筑面积按 1:1 核定复建量；集体物业以 2009 年 12 月 31 日前已建设使用为时间节点，在该时间节点前建成的无合法证明建筑，按照现有建筑面积 2:1 核定复建量。核定的复建面积采取在留用地上叠加复建，相关复建费用按原址集体物业重置价值进行评估并予以补偿。核定复建指标的建筑量以测绘、鉴定单位实勘结果及经荔湾区征收办、被征地单位所属街道、联社共同核定为准。

集体经济组织物业从场地移交之日起给予三年临迁补偿（参照联社三资平台交易价格或市场评估价格），由本项目支付至复建物业投入使用之日止，支付期最长不超过 5 年。

剩余面积（含 2009 年 12 月 31 日后建成）无产权集体物业按照本办法 6.1.2 的补偿标准给予货币补偿。

6.3 集体经济组织物业停产停业损失、租金损失补偿标准

被征收集体经济联社选择货币补偿的，按照合法产权面积或集体经济组织和街道办事处确认的主体结构（含 A，B，C、D、E 结构）测绘面积计算停产停业损失、租金损失补偿。

6.3.1 集体经济组织物业一次性给予 6 个月的租金损失补偿。补偿价为 50 元/平方米·月。

6.3.2 集体经济组织物业停产停业损失补偿参照国有土地上

房屋征收的停产停业损失补偿标准予以补偿。

6.3.3 集体经济组织物业的特殊设备的补偿，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。评估时点为征地预公告发布之日。

第七条 构筑物等地上附着物的补偿标准：

7.1 附着物补偿

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：60 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。

评估时间为征地预告发布之日。

7.2 集体、企业所有庭院种植的果树、绿化树的补偿标准。

庭院种植的果树、绿化树按市有关补偿标准给予补偿。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。评估时间为征地预告之日。

第八条 征收集体经济组织物业搬迁、借地标准及相关奖励标准

8.1 征收奖励

8.1.1 被征收人选择 6.1.1 货币补偿的，按 5000 元/平方米给予征收奖励，若在本标准正式公布后 90 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，合计 8000 元/平方米一次性奖励给予被征收集体经济联社。

8.1.2 被征收集体经济联社选择 6.2 补偿的，在征收土地预告公布后 90 天内签订补偿安置协议，并在规定的时间内搬迁，一次性给予 20000 元/栋搬迁奖励。

8.2 征收集体经济组织物业搬迁费用标准

8.2.1 搬迁费

集体经济组织物业搬迁费：

50 平方米（含 50 平方米）以下的 2000 元/户；

50~200 平方米（含 200 平方米）以内的 6000 元/户；

200 平方米以上的 10000 元/户；

因搬迁对象的特殊性不适用上述补偿标准需要评估的，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。评估时间为征地预告或者建设通告发布之日。

8.3 相关设施、设备搬迁费用

生活相关设施、线路补偿为 2000 元/户（包括电话号补偿、有线电视补偿、宽带网络、户外独立水表、户外独立电表等）；管道煤气（天然气）补偿费：3500 元/户。

上述集体经济组织物业的“户”以营业执照计，营业场所内部有多个独立经营者的，按照每个独立经营者为 1 户计算。

8.4 借用集体土地按以下标准给予借地补偿

农地、停车场 18 元/平方米·月、庭院地 12 元/平方米·月、其他空地 8 元/平方米·月，借用集体物业按农业三资交易平台成交价计算租借费，若对上述补偿标准有异议的，可委托有资质的评估机构进行评估。

第九条 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》第四十五条的规定，向有管辖权的人民法院申请强制执行。

第十条 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。

第十一条 本标准未尽事宜，按市、区有关会议精神执行。