

HP0320230002

广州开发区长岭居管理委员会
(广州开发区重点项目工作办公室)
广州市黄埔区住房和城乡建设局
广州开发区建设和交通局

文件

穗开长管规字〔2023〕1号

关于印发广州市黄埔区 广州开发区关于
实施《广州市国有土地上房屋征收与
补偿实施办法》细则的通知

黄埔区各街、镇，区府属各单位；广州开发区管委会直属各单位：

《广州市黄埔区 广州开发区关于实施〈广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法〉细则》业经区政府、管委会

同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向广州开发区长岭居管理委员会（广州开发区重点项目工作办公室）反映。



广州开发区长岭居管理委员会
(广州开发区重点项目工作办公室)



黄埔区住房和城乡建设局



广州开发区建设和交通局

2023年1月4日

广州市黄埔区 广州开发区关于实施 《广州市国有土地上房屋征收与 补偿实施办法》细则

第一章 总 则

第一条 为保障被征收人的合法权益，维护公共利益，更好地实施《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》，高效、有序地推进国有土地上房屋征收补偿及国有土地使用权收回工作，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》《国有土地上房屋征收与补偿条例》，结合本区实际，制定本细则。

第二条 本细则所称被征收人，是指被征收国有土地上的房屋及附属物的所有权单位或个人。被征收人已对土地或房屋设立抵押、租赁、居住等权利的，由被征收人负责清理，且不增加总补偿费用。

本细则所称征收人是指根据职责，在黄埔区、广州开发区范围内组织实施国有土地上房屋、其他建（构）筑物及附属物征收补偿和国有土地使用权收回的征收部门（单位）。

征收人可以委托被征收房屋所在地的镇政府、街道办事处及有征收拆迁职能、经验的事业单位或其他机构为征收实施单位。

第三条 征收人在拟征收房屋及收回国有土地使用权范围（以下统称“征收范围”）内发出拟征收通知，明确征收范围，并对征收范围内土地及房屋的情况进行摸底、调查，被征收人应当予以配合。调查结果应当在征收范围内向被征收人公布。

征收范围确定后，不得在征收范围内实施新建、扩建、改建永久性房屋及其附属物和永久性改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

征收范围确定后，有下列违反规定的行为的，不增加补偿费用：

- （一）以被征收房屋为注册地址的注册登记手续办理；
- （二）房屋的转让、租赁和抵押；
- （三）已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋的续建；
- （四）其他不当增加补偿费用的行为。

征收人应当将本条的要求在征收范围内予以公告，并抄送区规划和自然资源、城市管理综合执法等有关部门。公告和书面通知应当载明暂停期限和征收范围，并附征收范围图。

第四条 区城市管理综合执法部门应当加大对违法建筑的查处力度。对征收期限内未自行拆除的违法建筑依法、及时进行查处。对征收过程中，群众或其他单位提供的违法建筑线索要高度重视，对线索涉及的违法建筑要依法加快查

处。

区审计部门依法对政府投资和以政府投资为主的建设项目涉及的征收补偿费用管理和使用情况进行审计监督。

镇政府、街道办事处等有关单位应按照职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作进行顺利。

第二章 征收补偿

第五条 征收范围内被征收房屋价值的补偿，征收人依据房屋征收决定公告之日（拟征收通知发布之日，下同）的市场评估价（按照被征收房屋类似房地产的同地段市场价格进行评估）补偿给被征收人，对应国有土地使用权同时收回。

第六条 由被征收人申请，征收人可根据征收时土地面积、区位、用途、使用年限等评估的土地使用权价值补偿给被征收人。同时土地上的建（构）筑物（含房屋）按房屋征收决定公告之日评估的重置价实施补偿。

已选择本条评估补偿方式的被征收人，在同一项目中的其他被征收房屋均应选择本条规定的评估补偿方式，且不再适用第五条规定的评估补偿方式。

第七条 征收人可根据项目需求和被征收人配合程度，给予被征收人奖励。奖励包括搬迁时限奖励和征收奖励。

第八条 根据征收项目进度需要，实行搬迁时限奖励制度。被征收人配合征收并在规定时间内完成签约且自行搬迁

交出房屋或土地的，可由征收人根据签约时段和项目情况，给予被征收人搬迁时限奖励，奖励标准应控制在被征收房屋、棚屋、临时建筑等建（构）筑物及收回土地的补偿款额的 15% 以内。

第九条 全区范围内的征收按照以下标准计算征收奖励。同一项目中的同一被征收人只能选择以下第（一）项或第（二）项计算征收奖励：

（一）征收人按被征收房屋、棚屋、临时建筑等建（构）筑物及收回的余地（无建构筑物投影对应的空地）的面积给予被征收人每平方米 200 元的征收奖励。

（二）由被征收人申请，征收人也可按被征收房屋、棚屋、临时建筑等建（构）筑物及收回土地的补偿款额的 10% 给予被征收人征收奖励。

第十条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

第十一条 被征收人选择房屋产权调换的，征收人与被征收人应当计算补偿款加上奖励之和与产权调换房屋价值，结清差价。

住宅房屋的产权调换，征收人应当提供住宅房屋给被征收人选择调换，除征收人与被征收人协商一致以外，征收人提供的产权调换房屋的套内建筑面积不得少于被征收房屋的套内建筑面积。产权调换房屋公用分摊面积超出被征收房屋公用分摊面积的部分，由征收人按产权调换房屋的建安成

本价格与被征收人进行结算。

非住宅房屋的产权调换，征收人应当提供房屋（房屋用途与被征收房屋用途可以不同）给被征收人选择调换。征收人与被征收人应当计算补偿款加上奖励之和与产权调换房屋价值，结清差价。

第十二条 征收普通住宅房屋的，征收人按户为单位向被征收人支付搬迁费为 7000 元/户。

搬迁费已包含电话移机以及有线电视、管道煤气、宽带网、空调迁装等费用。

第十三条 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（以下简称“不可搬迁设备”）重置费（按重置成新价计算，重置成新价是指用价值时点的建筑材料和建筑技术，按价值时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用并且在相同成新状态下的正常建筑安装工程价格）等费用，具体以评估为准。

不可搬迁设备包含以下三种类型：

（一）生产设备与土地上的建（构）筑物嵌合为一体，不可拆卸、搬运，已成为建（构）筑物的附属物；

（二）经评估，拆卸费、搬运费、安装费、调试费总和大于重置费的生产设备；

（三）有特殊要求的高精度、高精密生产设备，经拆卸重装后不能恢复原有功能的。

是否属于不可搬迁设备，评估公司提出建议后，由所在街镇牵头组织生产企业（机构）的行业主管部门、业主单位、代建单位共同研究确定。

征收非住宅房屋规模较小的，与被征收人协商一致后，征收人也可按户为单位向被征收人支付搬迁费。其中 50 平方米以内（含 50 平方米）的 2000 元/户，50 至 200 平方米（含 200 平方米）的 3000 元/户，200 平方米以上（不含 200 平方米）的 5000 元/户。本款中的“户”以营业执照计，一照为一户；多个经营者共用一个营业执照的，按一户计。以上所指面积均为实测面积。

第十四条 用于生产经营的厂房、场地、场所被征收后，因不符合重建条件而不能在 3 年内从事同类行业生产性经营的企业或机构的专业设备，被征收人可按规定申请专业设备处置补偿费。专业设备处置补偿费=专业设备重置成新价-专业设备拍卖成交价+拍卖处置费用，其中“专业设备重置成新价-专业设备拍卖成交价<0”时，按“0”计算。

不符合重建条件，由被征收人提出书面申请（申请内容应包括不符合重建的原因，及 3 年内不能异地重建的理由），由代建单位核查后上报所在街镇，并由街镇牵头组织征收人、征收人的主管部门、区规划和自然资源部门、业主单位等单位共同研究。

是否属于专业设备（专业设备是指用于生产的设备但不包括一般通用设备、办公设备及存货），评估公司提出建议

后，所在街镇牵头组织生产企业（机构）的行业主管部门、业主单位、代建单位共同研究。

申请专业设备处置补偿费的被征收人，应在提交书面申请获批后的 30 天内（最后一日是节假日的，则顺延至下一个工作日）自行联系有资质的拍卖机构拍卖。拍卖底价按不低于专业设备重置成新价的 70% 确定。出现流拍情况，将拍卖底价视为专业设备拍卖成交价计算专业设备处置补偿费，专业设备由被征收人继续处理，不再增加补偿款。

申请了专业设备处置补偿费对应的专业设备，不再计算搬迁费。

第十五条 征收人应按被征收房屋的合法建筑面积向被征收人支付临时安置费。

黄埔街、红山街、鱼珠街、大沙街、文冲街、南岗街、穗东街、长洲街、云埔街（沧联社区）的临时安置费标准为 30 元/平方米/月。夏港街、联和街、永和街、萝岗街、长岭街、云埔街（火村社区、刘村社区、笔岗社区、东荟城社区、东区社区、新东社区、中海誉东社区、誉品社区、金梦社区、雅筑社区）、九佛街、龙湖街、新龙镇的临时安置费标准为 25 元/平方米/月。

被征收人选择货币补偿的，征收人向被征收人一次性支付 3 个月的临时安置费。

被征收人选择房屋产权调换且自行安排临时住处的，从被征收人全部移交房屋及产权资料之日起至被征收人收到

(含应当收到)选房通知之日起3个月内,征收人向被征收人按本条第二款规定的标准支付临时安置费。

第十六条 对因征收造成停产停业损失的补偿,由征收人根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定并补偿给被征收人。其中,房屋被征收前的效益原则上以房屋征收决定作出前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。也可按以下标准执行。

(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。

停产停业补偿时间原则上为 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，税审报告、财务报表齐全并且有固定设备的货运场可按 12 个月，其他特殊情况另行确定。

因停产停业导致解除劳动合同的，征收人应承担被征收人向劳动者支付的经济补偿金。经济补偿金由评估机构依据被征收人提供的从业人员相关材料，按照《中华人民共和国劳动合同法》等法律、法规进行评估，经济补偿具体数额经区人力资源社会保障部门审核确定。被征收人应先行向劳动者支付经济补偿金，征收人再按区人力资源社会保障部门核定的经济补偿金数额补偿给被征收人。经被征收人申请，征收人可预付该部分款项，据实结算，多退少补。

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。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损失补偿；没有约定的，由被征收人与生产、经营单位或个人协商分配。

第十七条 拥有合法产权，但被征收人自行将性质为住宅或工业用途的房屋改为商业用途的且持续按改变后的用途使用至被征收时的，按以下方式给予补偿：

（一）1987 年 1 月 1 日《广州市城市规划管理办法》施

行前已改变的，被征收人能提供有效证明（指合法有效的工商执照、依法纳税证明，并实际正在营业的材料，本条下同），“住改商”的房屋，征收人可按照现用途房地产市场评估价的 70% 给予补偿，“工改商”的房屋，征收人可按照现用途房地产市场评估价的 35% 给予补偿。

（二）1987 年 1 月 1 日《广州市城市规划管理办法》施行后至 1997 年 4 月 1 日《广州市城市规划条例》施行前已改变的，被征收人能提供有效证明，“住改商”的房屋，征收人可按照现用途房地产市场评估价的 60% 给予补偿，“工改商”的房屋，征收人可按照现用途房地产市场评估价的 30% 给予补偿。

（三）1997 年 4 月 1 日《广州市城市规划条例》施行后至 2001 年 2 月 6 日《广州市住宅建筑改变使用功能规划处理办法》施行前已改变的，被征收人能提供有效证明，“住改商”的房屋，征收人可按照现用途房地产市场评估价的 50% 给予补偿，“工改商”的房屋，征收人可按照现用途房地产市场评估价的 25% 给予补偿。

（四）2001 年 2 月 6 日《广州市住宅建筑改变使用功能规划处理办法》施行后改变的，征收人按照原用途给予补偿。

按上述第（一）、（二）、（三）项计算的货币补偿总额低于按照本细则有关原用途房地产计算处理的补偿总额（即房地产价值补偿加上奖励）的，应当按照原用途房地产的补偿总额确定补偿。

第十八条 对未经产权登记的建筑，属于未超过批准期限的临时建筑的，按重置价给予补偿。

认定为违法的建筑以及超过批准期限的临时建筑不予补偿。

不属于第一款、第二款情形的未经产权登记的建筑，存在以下情况的，给予货币补偿：

（一）1967年1月1日前建设的未经产权登记的建筑，征收人可按照实际使用性质给予货币补偿。

（二）1967年1月1日后至2009年12月31日前建设的未经产权登记的建筑，征收人可按照不超过征收决定公告之日被征收房屋实际使用性质房地产市场评估价的60%给予货币补偿。

（三）1967年1月1日后至2009年12月31日前已履行部分但未完成所有征地手续且未经产权登记的土地（不含已按本款第（二）项进行补偿的情形），征收人可按照不超过征收决定公告之日工业用地市场评估价的60%给予货币补偿（可使用年限大于或等于50年的土地，市场评估价的60%低于700元/平方米的可按700元/平方米给予货币补偿，使用年限低于50年，且市场评估价的60%低于700元/平方米的特殊情况由业主单位、街镇可按照不低于420元/平方米且不高于700元/平方米区间内研究确定）。同时，历史上政府（含代表政府行使征地职能的政府部门及相关机构）未向集体支付征地款（含类似征地款项），征收时则由征收人

按现行标准计算征地款，补偿给土地所在集体。历史上政府以外的组织或个人已支付征地补偿款（含类似征地款项）给集体，在征收中由所在街镇主导妥善解决该征地款的归属或分配问题。上述土地上建（构）筑物按重置价给予货币补偿。

第三章 征收实施

第十九条 征收实施单位应按照规定实施清拆工作。

在拆除包含第十三条第二款规定的设备的厂房时，应对设备残值进行评估，并计算残值与清拆费的差额，据实结算，征收实施单位应按规定选取清拆公司。

第二十条 征收中遇到有产权纠纷、依法抵押或房屋共有人不能协商达成一致等情况，由属地街镇负责协调并向公证机构办理各类证据保全和征收补偿费的提存，所产生费用由征收人承担。

第二十一条 临时借地涉及上盖建（构）筑物、其他附着物等补偿可参照本细则执行。但临时借地所涉及需拆除的房屋应按重置成本评估价给予补偿。

第二十二条 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以及古树名木迁移保护等另有规定的，依照有关的法律、法规、规章执行。

城市更新项目按省、市及我区的城市更新相关规定执

行。

第四章 附 则

第二十三条 收回国有农用地补偿及到期国有土地收回补偿不适用本细则。

第二十四条 区内新增项目或新安排任务（包括国家、省、市、区的项目）按本细则组织实施。各街镇可在符合本细则规定的前提下，结合项目实际情况制订具体征收补偿方案组织实施。

本细则施行前已依法开展的项目，继续沿用原有规定办理。

第二十五条 本细则未包含的其他方面，按照省市相关法规、政策等执行。

为充分保障被征收人合法权益，经被征收人申请，征收人可按本细则、《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（穗府规〔2021〕2号）及省市相关有效文件的具体有利于被征收人的规定实施征收补偿，具体实施时所有补偿应执行同一文件。

被收回国有土地使用权的单位或个人的补偿参照本细则执行。

第二十六条 本细则自印发之日起施行，有效期5年。

公开方式：主动公开

抄送：高新区投资集团、科学城投资集团、知识城投资集团、开发区投资集团、开发区控股集团、开发区交通投资集团。

广州开发区长岭居管理委员会
(广州开发区重点项目工作办公室)

综合处

广州市黄埔区住房和城乡建设局

广州开发区建设和交通局

办公室

2023年1月12日印发
