

广州市白云区人民政府办公室文件

云府办〔2024〕44号

广州市白云区人民政府办公室关于印发 广州民营科技园核心区土地及房屋 征收补偿安置方案的通知

太和镇人民政府，龙归街、大源街道办事处，区发展改革局、区科工商信局、区公安分局、区民政局、区司法局、区财政局、区人力资源社会保障局、区规划和自然资源分局、市生态环境局白云分局、区住房建设交通局、区水务局、区农业农村局、区文化广电旅游体育局、区审计局、区市场监管局、区城市管理综合执法局、区信访局、区投资促进局、区税务局、民科园管委会、区土地开发中心、区做地办、白云供电局、白云投资：

《广州民营科技园核心区土地及房屋征收补偿安置方案》已

经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向民科园管委会反映。



广州市白云区人民政府办公室
2024年4月3日

广州民营科技园核心区土地及房屋 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》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《广东省土地管理条例》、《广东省自然资源厅关于广州市征收农用地区片综合地价成果的批复》（粤自然资函〔2024〕103号）、《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）、《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）、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市支持统筹做地推进高质量发展工作措施的通知》（穗府办函〔2023〕12号）、《广州市规划和自然资源局 广州市住房和城乡建设局关于印发广州市统筹做地推进高质量发展工作方案的通知》（穗规划资源字〔2023〕5号）、《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）、《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）、《广州市统筹做地指挥部办公室关于印发〈广州市统筹做地系列工作指引〉的通知》（穗做地办函〔2023〕2号）、《广州市白云区人民政府关于公布白云区征收农用地平均区片价的公告》（云府规〔2022〕2号）及《广州市白云区人民政府办公室关于印发广州市白云区征收项目土地及房屋征收补偿安置方案（模板）的通知》（云府办〔2023〕39号）等法律法规和政策文件的规定，并结合白云区做地项目的实际情况，制定本方案。

第二条 适用范围。

本方案适用于广州民营科技园核心区涉及的土地及地上建（构）筑物、附属物征收补偿。

第三条 抢种、抢栽、抢建。

自本做地项目《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 测绘。

由做地实施部门组织有资质的测绘单位对拟征收范围内地块的权属、地类、面积、建（构）筑物及附着物、青苗等进行摸查、测绘、清点，并与涉及的村、社以及相关权属人进行确认。

第五条 补偿费用。

征收补偿包括征收、收回、收购国有土地及房屋补偿费、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、规章规定的其他补偿费。

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，被征地农民养老保险费按规定执行。

第二章 国有土地使用权及房屋征收、收回、收购补偿

第六条 国有土地使用权及房屋征收、收回、收购补偿。

（一）因城市建设需要对国有土地上房屋进行征收的，按照《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）、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5号）的规定，由具备相应资质的评估机构进行估价后，按照评估价予以补偿，国有土地使用权同时收回。

（二）国有土地征收补偿根据国家法律法规、政策文件，由做地实施部门与土地使用权人根据土地评估结果进行协商，经确认后予以补偿。

（三）在签约搬迁期限内，被征收人签订补偿协议并移交土

地及房屋的，按照以下几种形式给予搬迁时限奖励。

1. 被征收人自评估单位出具正式评估报告之日 2 个月内签订补偿协议并移交土地及房屋的，按征收、收回、收购房屋价值评估价的 15% 给予奖励；

2. 被征收人自评估单位出具正式评估报告之日 2 个月之后、3 个月内签订补偿协议并移交土地及房屋的，按征收、收回、收购房屋价值评估价的 10% 给予奖励；

3. 被征收人自评估单位出具正式评估报告之日 3 个月之后、4 个月内签订补偿协议并移交土地及房屋的，按征收、收回、收购房屋价值评估价的 5% 给予奖励；

4. 被征收人自评估单位出具正式评估报告之日起 4 个月之后未签订补偿协议或未移交土地及房屋的，不给予奖励。

第三章 集体土地征收补偿

第七条 征收集体土地地区片综合地价标准。

根据《广东省自然资源厅关于广州市征收农用地地区片综合地价成果的批复》（粤自然资函〔2024〕103号）、《广州市白云区人民政府关于公布白云区征收农用地平均区片价的公告》（云府规〔2022〕2号）标准，白云区各镇街征收集体土地地区片综合地价标准（包含土地补偿费及安置补助费）按附件 1 执行。

第八条 青苗补偿费。

（一）一般青苗、特殊青苗、果树和长生经济作物、水产品（养殖业）等成片青苗类补偿标准为 4.8 万元/亩。

（二）项目做地红线范围内的宅前屋后、路边等不成片零星（单株）青苗补偿标准按附件 6 执行。

（三）如有特殊情况不宜适用上述情形（标准）的，可按照规定申请评估，按照评估结果予以补偿。

第九条 按时签约奖励。

自本项目勘测定界报告正式出具之日起 2 个月内签订土地征收补偿协议的，给予按时签约奖励，奖励费用标准按附件 2 执行；自本项目勘测定界报告正式出具之日起 2 个月之后签订土地征收补偿协议的，不给予按时签约奖励。

第十条 按时交地奖励。

自土地征收补偿协议签订之日起 2 个月内完成交地的，给予按时交地奖励，奖励费用标准按附件 2 执行；自土地征收补偿协议签订之日起 2 个月之后完成交地的，不给予按时交地奖励。

第十一条 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，经民科园管委会、属地镇街、被征地单位、区规划和自然资源局、区住房城乡建设交通局、区水务局、区农业农村局、做地主体共同认定后，按区片综合地价标准的 60% 予以货币补偿，费用纳入土地征收成本。

第四章 被征地农民养老保险

第十二条 被征地农民养老保险。

被征地农民购买社会养老保险按照《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）及《广州市白云区人民政府关于公布白云区征收农用地平均区片价的公告》（云府规〔2022〕2号）等有关规定执行，征收农用地筹集社保费最终以区人力资源社会保障局核定为准。

第五章 留用地及村集体经济收入保障

第十三条 留用地指标。

按照《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）的规定执行，具体面积以区规划和自然资源分局核发的《关于核定农村集体经济发展留用地指标的函》为准。

第十四条 留用地兑现方式。

留用地采用实物留地、货币补偿、置换物业等方式兑现。

（一）实物留地。

符合国土空间总体规划的部分可采用实物留地的方式兑现，按照以下几种形式安排。

1. 在项目征地红线范围内兑现的，与主体项目一并办理补偿及报批。

2. 在项目征地红线外兑现的，选址应符合国土空间总体规划，优先在村留用地集中发展区选址。

3. 在项目征地红线范围外兑现的留用地，所涉及的区片综合地价补偿（包含土地补偿费和安置补助费）、建（构）筑物及附着物补偿、青苗补偿、按时签约奖励、按时交地奖励以及被征地农民养老保险等标准均参照主体项目补偿标准执行[注¹]。

4. 如涉及因留用地异村落地产生的返还留用地采用货币补偿或实物留地、置换物业方式兑现。

（二）货币补偿。

留用地采用货币补偿方式兑现的，由属地镇街与被征地农村集体经济组织签订留用地货币补偿协议，补偿标准按附件 3 执行。待调整国土空间总体规划的部分可采用货币补偿的方式兑现。

农村集体经济发展留用地再次被征收的，由征收部门参照国有建设用地进行评估给予货币或者同等价值的物业补偿，具备条件的，按原抵扣留用地指标面积等量返还留用地指标。

（三）置换物业。

注1：依据《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）等相关规定。

被征地农村集体经济组织选择留用地置换物业的，由属地镇街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，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。置换物业可由做地主体提供，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，由做地主体承担。

第十五条 报批管理。

由做地主体牵头，属地镇街负责收集村办理留用地相关手续的材料，区规划和自然资源分局负责与主体用地同步办理。

第十六条 留用地开发补助。

为保障留用地与被征地项目同步落实的要求，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，属地镇街按照区规划和自然资源分局核定的留用地面积，以 2000 元/亩/月的标准给予集体经济组织留用地开发补助。留用地开发补助支付到被征地集体经济组织取得《建设用地规划许可证》之日为止。若留用地《建设用地规划许可证》在交地后 2 年内仍未办理完成的，则留用地开发补助从交地后第 3 年起按每年 10% 的方式递增。

经区规划和自然资源分局、民科园管委会、属地镇街、做地主体等部门共同认定，因被征地集体经济组织原因或相关政策规定导致留用地《建设用地规划许可证》不能在 5 年内办理完成的，不再支付留用地开发补助。

第十七条 村集体经济收入保障。

按照“村集体合法收益不降低”的原则，以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，计算复建量指标。复建量指标超出留用地计算复建量指标的，超出部分在规划可承载的前期下叠加在留用地上。留用地性质为工业用地不适用叠加抵扣的，按规划容积率反算应安排的净用地。

村集体上一年度收入以村社提供经“三资管理平台”登记的资产交易合同数据为准。因历史原因未在“三资管理平台”登记的，参照第二十二条有关方式核定。

鼓励村集体与区属国企按照“打包整体运营”模式合作开发经营集体物业。

第六章 集体土地上非住宅房屋征收补偿

第十八条 集体土地上非住宅房屋产权认定及补偿原则。

（一）属于村、社经济发展用地或村、社征地留用地，并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《建设工程施工许可证》相关手续的，根据行政许可批复的建设量按本方案第十九条第（一）、（三）项补偿单价补偿；超出行政许可批复的建设量部分按本方案第十九条第（二）项、第二十五条标准执行。

（二）持有有效“两表一铭牌”的房屋，按本方案第十九条

第（二）、（三）项所列建安成本给予补助。

（三）2009年12月31日及之前建成的未完善手续非住宅房屋，由属地镇、街对房屋历史建设情况予以核查[注²]，核查结果经属地镇、街、村共同进行审核确认并公示无异议后，按本方案第十九条第（二）、（三）项所列建安成本给予补助。

（四）2010年1月1日之后未经政府有关部门[注³]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，已由区规划和自然资源分局或区城市管理综合执法局等执法部门完成立案查处，开具行政处罚决定书，并将行政处罚决定书送达当事人的一律不予以补偿或补助。

第十九条 集体土地上非住宅房屋的补偿标准。

（一）具有合法产权房屋按以下指导价标准执行[注⁴][注⁵]:

类别	框架结构（A）	混合结构（B）	砖木结构（C）
补偿单价（元/平方米）	3600	3360	3120

（二）持有有效“两表一铭牌”或2009年12月31日及之

注2：由区规划和自然资源分局、民科园管委会提供一张图平台、地籍图和“二调”成果等佐证材料，属地镇、街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）“二调”成果佐证资料；（4）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3：政府有关部门指的是有许可（批准）职能的国土、规划、建设、镇街等。

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。

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	等级	相关标准	建安成本（元/平方米）
框架结构 (A)	一等	已完成外墙贴装，已完成室内装修和水电敷设。	1800
	二等	只完成外墙贴装，或只完成室内装修和水电敷设。	1700
	三等	未完成外墙贴装，且未完成室内装修和水电敷设。	1600
混合结构 (B)	一等	已完成外墙贴装，已完成室内装修和水电敷设。	1680
	二等	只完成外墙贴装，或只完成室内装修和水电敷设。	1580
	三等	未完成外墙贴装，且未完成室内装修和水电敷设。	1480
砖木结构 (C)	一等	已完成外墙贴装，已完成室内装修和水电敷设。	1560
	二等	只完成外墙贴装，或只完成室内装修和水电敷设。	1460
	三等	未完成外墙贴装，且未完成室内装修和水电敷设。	1360

（三）钢结构（M）的补偿，以评估为准；钢、钢筋混凝土结构（N），按如下标准补偿或补助[注6]：

类别	类型	层高	补偿单价 (元/平方米)	建安成本 (元/平方米)
1	单跨度 25 米或以上（含 25 米）	屋面高 3 米以上	2800	1120
2	单跨度 20—25 米（含 20 米）	屋面高 3 米以上	2400	960
3	单跨度 15—20 米（含 15 米）	屋面高 3 米以上	2000	800
4	单跨度 15 米以下的以测绘单位认定的结构为准，补偿标准最高不得超过本表类别 3	—	—	—

第二十条 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）符合本方案第十八条第（一）、（二）、（三）项规定的非住宅房屋搬迁补偿标准可按 100 元/平方米进行补偿（简易结构除外）。

注6：被征收人如对以上标准存在异议的，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。

(二)2010年1月1日之后建成的非住宅房屋搬迁补偿标准可按80元/平方米进行补偿(简易结构除外)。

(三)如对上述(一)、(二)点补偿价格有异议的,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(一)、(二)点补偿标准。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。

(四)非住宅的“户”以营业执照为准,商场内部多个经营者共用一个营业执照的,均按1户计算。

第二十一条 停产停业损失[注7]。

(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(简易结构除外)。

2.项目《征收土地预公告》发布前已办理营业执照和纳税凭证的经营者,可按本条第(一)项第1点给予补偿;也可根据《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)第三十一条“对因征收房屋造成被征收人停产停业损失的补偿,根据房屋被征收前的效益、停产停业期等因素确定。其中,房屋被征收前的效益原则上以房

注7: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。根据广州市住房和城乡建设局公布的房地产估价机构名录中选取评估机构评估,补偿价格以评估的月平均利润价的6个月计算确定补偿金额(评估所需的企业经营税务资料由税务部门审查确认的征收公告发布前该企业1年的税后平均利润作为评估依据)。

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。停产停业期限的确定，选择货币补偿的按6个月计算”执行。

（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，但最高不能超过本条第（一）项第1点补偿标准。

第二十二条 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30个月的租金损失补偿。

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

第二十三条 按时搬迁奖励。

符合本方案第十八条第（一）、（二）、（三）项规定的非

住宅房屋给予按时搬迁奖励。

自测绘监理单位出具正式监理报告之日 2 个月内签订补偿协议并搬迁的，按补偿金额的 15% 给予奖励；2 个月之后、3 个月内签订补偿协议并搬迁的，按补偿金额的 10% 给予奖励；未在规定的搬迁期限内签订拆迁补偿协议并搬迁的，不能获得搬迁奖励。

本条所述的补偿金额为建筑物补偿或补助费用。

第二十四条 清退。

被征收房屋的生产、经营单位或个人不是被征收人的，被征收人须承担清退被征收房屋的义务。

第七章 集体土地上非住宅房屋配合搬迁奖励

第二十五条 配合搬迁奖励。

无法提供本方案第十八条第（一）、（二）项所列材料的，且于 2010 年 1 月 1 日至《征收土地预公告》发布之前建成的或符合本方案第十八条第（六）项认定的非住宅房屋和简易结构构筑物，对于积极配合政府征收工作的，按照如下标准给予奖励：

自测绘监理单位出具正式监理报告之日 6 个月内签订搬迁协议并完成搬迁的，A、B、C、M、N 结构按照 500 元/平方米、简易结构按照 150 元/平方米的标准给予奖励。

第八章 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，不适用本章节实施补偿。

第二十六条 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，行政许可批复的建设量按本方案第二十七条第（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⁸][注⁹];
2. 持有依法批准宅基地使用证[注⁸][注⁹][注¹⁰];

（二）无法提供第二十六条第（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，按本方案第二十七条第（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），由属地镇街对房屋历史建设情况予以核查[注¹¹]，核查结

注8：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9：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第二十六条第（二）、（三）项和第二十七条的标准补偿。

注10：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，并由属地镇街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11：属地镇、街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）卫星遥感影像图；（2）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。

果经属地镇街、村共同进行审核确认并公示无异议的，房屋实际测绘面积[注¹²]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，持有属地镇街建设管理部门审核盖章的报建表或属地镇街核发的《广州市农村居民住宅建设批准书》批复的建设量[注⁸][注⁹][注¹⁰]可参照合法产权补偿；未持有行政许可批复来源材料的，由属地镇街对房屋历史建设情况予以核查[注¹¹]，核查结果经属地镇街、村共同进行审核确认并公示无异议的，符合“一户一宅”[注¹³]，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，由属地镇街对房屋历史建设情况予以核查[注¹¹]，核查结果经属地镇街、村共同进行审核确认并公示无异议的，符合“一户一宅”[注¹³]，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，由属地镇街对房屋历史建设情况予以核查[注¹¹]，核查结果经属地镇街、村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[注¹⁴]，符合“一户一宅”[注¹³]，房屋实际测绘面积小于或等于280平方米的部分可参照

注12：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13：“一户一宅”由镇街牵头负责，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。

注14：具体认定办法（操作细则）由区规划和自然资源部门负责另行制定。

合法产权补偿。

（三）无法根据第二十六条第（一）、（二）项规定予以认定的住宅房屋，属地镇街对房屋历史建设情况予以核查[注¹¹]，核查结果经属地镇街、村共同进行审核确认并公示无异议后，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，根据第二十六条第（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，按本方案第二十七条第（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，根据第二十六条第（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，按本方案第二十七条第（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安置。

（五）被征收房屋涉及在《征收土地预公告》发布前，已由区规划和自然资源分局或区城市管理综合执法局等执法部门完成立案查处，开具行政处罚决定书，并将行政处罚决定书送达当事人的一律不予以补偿。

第二十七条 集体土地上住宅房屋补偿标准。

（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¹⁵][注¹⁶][注¹⁷][注¹⁸]:

类别	框架结构 (A)	混合结构 (B)	砖木结构 (C)
补偿单价 (元/平方米)	3600	3360	3120

(二) 1987年1月1日至2009年12月31日已建成的住宅房屋, 根据第二十六条第(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¹⁵][注¹⁶][注¹⁷][注¹⁸]:

类别	框架结构 (A)	混合结构 (B)	砖木结构 (C)
补偿单价 (元/平方米)	2750	2480	2230

(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, 根据第二十六条第(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 (A)	混合结构 (B)	砖木结构 (C)
1	280平方米及以下 (元/平方米)	2750	2480	2230
2	280平方米以外 (元/平方米)	1375	1240	1115

第二十八条 征收奖励。

被征收人可按照以下标准给予征收奖励:

注15: 指导价标准已包含配套的户内沟、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16: 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17: 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第二十六条第(二)、(三)项和第二十七条的标准补偿。

注18: 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。

（一）符合本方案第二十六条第（一）、（二）项的住宅房屋，可享受 3000 元/平方米的征收奖励[注¹⁹]，选择回购安置房的安置面积不再给予征收奖励。

（二）无法根据第二十六条第（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、属地镇街审核确认在本项目《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安置房的安置面积不给予征收奖励。

第二十九条 临时安置补助费。

（一）选择货币补偿的，临时安置标准按房屋实际测绘面积（最高不超过 280 平方米），以 20 元/平方米/月的标准一次性给予 12 个月的临时安置补助费，房屋实际测绘面积超出 280 平方米的部分不给予临时安置补助费。

（二）选择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，按房屋实际测绘面积（最高不超过 280 平方米），以 20 元/平方米/月的标准给予临时安置补助（房屋实际测绘面积超过 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

注19：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二十八条第（二）项的标准给予征收奖励。

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20元/平方米/月的基础上，按照20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）。

第三十条 搬迁费补助。

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

第三十一条 按时搬迁奖励。

符合本方案第二十六条第（一）、（二）、（三）项规定的住宅房屋给予按时搬迁奖励。

自测量监理单位出具正式监理报告之日2个月内签订补偿协议并搬迁的，按补偿金额的15%给予奖励；2个月之后、3个月内签订补偿协议并搬迁的，按补偿金额的10%给予奖励；未在规定的搬迁期限内签订补偿协议并搬迁的，不能获得搬迁奖励。

本条所述的补偿金额包含建筑物补偿、补助费用及征收奖励。

第三十二条 配合搬迁奖励。

属于本方案第二十六条第（五）项的住宅房屋，所有权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”的住宅房屋自测量监理单位出具正式监理报告之日2个月内签订搬迁协议并完成搬迁的，按本方案第二十七条第（三）项所列标准给予配合搬迁奖励。

（二）非“一户一宅”的住宅房屋自测量监理单位出具正式监理报告之日2个月内签订搬迁协议并完成搬迁的，按照500元/平方米给予配合搬迁奖励。

第九章 集体土地上住宅房屋征收复建安置

第三十三条 安置方式及要求。

（一）被征收住宅房屋权属人为本村村民^[注²⁰]或原户籍在本村，因婚姻、出国、服役、高等教育、服刑等原因将户籍迁出，在本项目征收范围内拥有住宅房屋的原村民唯一住宅且符合《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，可选择回购安置房。选择回购安置房的安置面积不再给予征收奖励。

注20：符合以下情形之一可认定为本村村民：（1）本项目《征收土地预公告》发布前户籍在本村所在地的村民（户籍迁入本村的，需由村集体经济组织出具认定为本村村民的证明材料）；（2）参考《广东省国土资源厅 广东省人民政府侨务办公室关于切实维护华侨在农村的宅基地权益的若干意见》（粤侨办〔2011〕3号），原户籍在本村，经村及区侨务主管部门确认侨居在外，在征收范围内拥有住宅房屋的原村民。“一户一宅”由镇街牵头负责，按照《广州市人民政府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。

(二) 本方案原则上采用回购公寓式住宅安置房的形式实施安置，仅对框架结构(A)、混合结构(B)、砖木结构(C)的住宅房屋予以安置。

(三) 经属地镇街及属地村委会审核确定，被征收房屋实际测绘面积小于或等于280平方米的，以实际测绘面积核定安置面积；被征收房屋实际测绘面积大于280平方米的，以280平方米核定安置面积，超出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。

(四) 安置房回购具体规定如下：

1. 核定安置面积的回购价为3120元/平方米。

2. 被征收房屋实际测绘面积小于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4268元/平方米标准由被征收人申购。

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²¹]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)4268元/平方米予以购买。

4. 原户籍在本村的港、澳、台同胞，华侨及外籍华人，对其在征收范围内作为权属人的合法产权住宅房屋[注²²]或无法提供合法产权证明资料但按第二十六条(三)项规定经核查、审核确

注21：人均权益面积以本项目《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22：合法产权住宅房屋按本方案第二十六条第(一)、(二)项认定；核定安置面积的规则按本方案第三十三条第(三)项认定。

认并公示无异议的住宅房屋，且属本村范围内唯一的住宅房屋，可参照本村村民安置补偿，但仅按一户核定安置面积且最高不超过 280 平方米。

5. 原户籍不在本村的港、澳、台同胞，华侨及外籍华人，对其自本村村民或原村民的直系亲属处[注²³]继承的合法产权住宅房屋[注²²]或无法提供合法产权证明资料但按第二十六条（三）项规定经核查、审核确认并公示无异议的住宅房屋，且属本村范围内唯一的住宅房屋，可参照本村村民安置补偿，但仅按一户核定安置面积且最高不超过 120 平方米。

6. 本方案第三十三条第（一）项规定的“本村村民及原村民”以外的其他境内自然人，对其在征收范围内自属本村村民及原村民的直系亲属处[注²³]继承的且属其在本村范围内唯一的合法产权住宅房屋[注²²]，可参照本村村民安置补偿，但仅按一户核定安置面积且最高不超过 120 平方米。

7. 如因安置房规划设计的户型、建筑面积或摇号等原因，造成权属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：

（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，由属地镇街严格把关，最多不超过 10 平方米，经批准同意后，以 6600 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

注23：直系亲属是指配偶及父母、子女、（外）祖父母、（外）孙子女、太（外）祖父母、曾（外）孙子女等具直系血亲关系的近亲属。

予调整。

(2) 被征收人放弃部分安置面积的，按其放弃的安置面积（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，按照本方案第二十六、二十七、二十八条执行。

(五) 安置房套内装修标准参照广州市保障房交楼标准进行装修。

(六) 安置房原则上在做地范围落实，由做地主体提供落实安置房源。

(七) 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镇街牵头另行制定办法。

(八) 选择回购安置房的被征收人，签订补偿协议时须按核定安置面积在住宅房屋补偿款中抵扣安置房回购款。如住宅房屋补偿款不足抵扣安置房回购款的，被征收人须在签订安置房回购结算协议时结算剩余回购款。

第十章 集体土地上构筑物及附属设施征收补偿

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²⁴]。

（二）其他构筑物及附属设施补偿标准详见附件4。

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

第三十六条 按时搬迁奖励。

自测绘监理单位出具正式监理报告之日2个月内签订补偿协议并搬迁的，按构筑物和附属设施[注²⁵]补偿金额的15%给予奖励；2个月之后、3个月内签订补偿协议并搬迁的，按构筑物和附属设施[注²⁵]补偿金额的10%给予奖励；未在规定的搬迁期限内签订拆迁补偿协议并搬迁的，不能获得搬迁奖励。

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24：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25：经认定属于本方案第二十五条、第三十二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物设施除外。

第十一章 其他财产征收补偿

第三十八条 公用配套设施复建。

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，做地主体应按照国家规划要求或原面积予以复建。按照国家规划要求无法复建的，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。

符合复建条件的，可给予复建临迁费。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。补偿时限为自被征收房屋签订相关移交协议之日起至征收部门交付复建房屋之日为止。

第三十九条 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。

第十二章 评 估

第四十一条 评估申请。

被征收人可根据本方案规定向征收实施单位申请评估。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。

第四十二条 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，由属地镇街组织通过多数决定、随机选定等方式确定。

项目已发布征地补偿安置公告的，评估时点为《征地补偿安置公告》发布之日；不具备前述条件的，评估时点可以《征收土地预公告》发布之日作为依据。

第十三章 附 则

第四十三条 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，或者补偿款的归属存在争议的，在征收过程中，由区相关职能部门负责协调解决；不能协调解决的，当事人可通过诉讼、仲裁等法律程序解决纠纷。

在征收过程中未能解决纠纷的，由村委会配合属地镇街申请

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，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。

第四十四条 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，由村委会配合属地镇街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，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。

第四十五条 不可分割的建（构）筑物及鱼塘。

如涉及不可分割的建（构）筑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建（构）筑物或鱼塘部分，分别参照本方案同类建（构）筑物及附件 5 的征收补偿标准予以补偿。

第四十六条 补偿确认及争议解决。

本项目有关征收补偿，均由被征收人、村、属地镇街、做地主体共同确认。

本方案在实施过程中如对补偿标准发生争议，各方应当本着互谅互让的原则，由属地镇街与被征收人协商解决。协商不成的，报请区人民政府研究确定。

第四十七条 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，明确征收范围、土地现状、征收目的、补偿方式和标准、安置对象、安置方式、社会保障、土地和房屋交出期限等内容，并依法组织实施。

第四十八条 限期交付土地及房屋。

做地主体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，区人民政府应当履行催告程序，向被征收土地所有权人、使用权人发出限期交出土地通知。

被征收土地所有权人、使用权人未按照征地补偿安置协议交出土地，经催告后仍不履行的，或者未在征地补偿安置决定规定的期限内交出土地的，由区人民政府作出责令交出土地的决定；拒不履行的，依法申请人民法院强制执行。

第四十九条 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，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。属地

镇街在征收补偿款支付到位的同时需向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收回不动产权证原件，进行登记管理，按不动产权证类型协助被征地单位或个人向区规划和自然资源部门申请产权注销（变更）登记手续。

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，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。

第五十条 妨碍公务、扰乱公共秩序。

被征收人或其他相关人员，认为自己的合法权益受到侵害，或对本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。

辱骂、恐吓、殴打、报复土地征收工作人员或阻碍征收工作人员执行公务的、或有组织煽动群众闹事或阻止施工等扰乱公共秩序行为的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》进行处理。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拆迁补偿款的，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。

第五十一条 实施日期。

本方案自印发之日起实施。《广州市白云区人民政府办公室关于印发民科园核心区一期启动区（太和镇、人和镇部分）集体土地及房屋征收补偿工作方案等4份文件的通知》（云府办〔2020〕32号）、《广州市白云区人民政府办公室关于印发民科园核心区二期、核心区创展中心配套地块土地及非住宅房屋征收补偿办法的通知》（云府办〔2021〕11号）、《广州市白云区人民政府办公室关于印发民科园核心区三期土地及非住宅房屋征收补偿办法的通知》（云府办〔2021〕91号）、《广州市白云区人民政府办公室关于印发民科园核心区东北侧安置地块土地及非住宅房屋征收补偿办法的通知》（云府办〔2021〕93号）、《广州市白云区人民政府办公室关于印发民科园核心区集体土地上住宅房屋征收补偿办法的通知》（云府办〔2021〕76号）废止。印发前已签订或正在签订的补偿协议，继续按原补偿办法执行。

- 附件：
1. 白云区征收农用地区片综合地价标准
 2. 按时签约及按时交地奖励标准
 3. 白云区留用地货币化补偿标准
 4. 构筑物及附属设施补偿标准
 5. 水产品（养殖业）类补偿标准
 6. 宅前屋后、路边等零星（单株）青苗补偿标准

附件 1

白云区征收农用地区片综合地价标准

序号	区片范围	区片综合地价（万元/亩）		
		土地补偿费	安置补助费	合计
1	三元里街道、景泰街道、云城街道、棠景街道、新市街道、同德街道、黄石街道、同和街道、京溪街道	21.00	21.00	42.00
2	石井街道、松洲街道、石门街道、鹤龙街道、金沙街道、白云湖街道、均禾街道、嘉禾街道、永平街道	19.50	19.50	39.00
3	人和镇、江高镇、原太和镇（已调整为太和镇、龙归街道和大源街道）、钟落潭镇	13.00	13.00	26.00

- 注：1. 不设定农用地地类调节系数；
2. 征收建设用地参照征收农用地区片综合地价执行；
3. 征收未利用地参照征收农用地区片综合地价执行。

附件 2

按时签约及按时交地奖励标准

序号	区片范围	按时签约奖励标准 (万元/亩)	按时交地奖励标准 (万元/亩)	合计
1	三元里街道、景泰街道、云城街道、棠景街道、新市街道、同德街道、黄石街道、同和街道、京溪街道	2.2	2.0	4.2
2	石井街道、松洲街道、石门街道、鹤龙街道、金沙街道、白云湖街道、嘉禾街道、均禾街道、永平街道	2.0	1.9	3.9
3	人和镇、江高镇、原太和镇（已调整为太和镇、龙归街道和大源街道）、钟落潭镇	2.0	0.6	2.6

附件 3

白云区留用地货币化补偿标准

序号	区片范围	留用地货币化补偿标准（万元/亩）
1	三元里街道、景泰街道、云城街道、棠景街道、新市街道、同德街道、黄石街道、同和街道、京溪街道	210
2	石井街道、松洲街道、石门街道、鹤龙街道、金沙街道、白云湖街道、嘉禾街道、均禾街道、永平街道	180
3	人和镇、江高镇、原太和镇（已调整为太和镇、龙归街道和大源街道）、钟落潭镇	160

附件 4

构筑物及附属设施补偿标准

名称	类别	单位	单价(元)	注释
一、现状桩基础	框架基础	平方米	300	
	砖混基础	平方米	150	
二、简易结构	非砖墙承重，并满足以下条件： 1. 砖墙围护且高度大于 1.5 米； 2. 锌铁或以上材质顶盖。	平方米	500	2009 年 12 月 31 日及之前建成
	非砖墙承重，并满足以下条件： 1. 锌铁或石棉瓦围护且高度大于 1.5 米； 2. 锌铁顶、石棉瓦顶。	平方米	350	
	非砖墙承重，并满足以下条件： 1. 以竹、木或水管、铁杆等作为顶部支撑，且高度不低于 1.5 米的无围护构筑物； 2. 锌铁顶。	平方米	150	
三、农地棚架	鱼塘上盖保温棚（含保鲜膜）	平方米	60	
	农田上盖保温棚（含保鲜膜，不含黑纱网）	平方米		
	农田上盖保温架（含保鲜膜）	平方米		
	农田上盖竹木棚	平方米		
	农田上盖保温棚（含保鲜膜与黑纱网）	平方米	70	
四、附属设施	1. 自搭阁楼	平方米	250	上高 1.5 米，下高 2.0 米。
	房屋飘板	平方米	60	超出建筑物外墙小于 30 厘米，不予补偿，大于（含）30 厘米，按照飘板水平投影面积计算，按照 60 元/平方米计算。

名称		类别		单位	单价(元)	注释
四、附属设施	2. 水池、水沟(渠)	混凝土水池		立方米	300	
		砖砌水池		立方米	250	
		不锈钢水池		立方米	500	
		水沟(渠)		立方米	300	
	3. 花池			平方米	130	已含花池内青苗, 如有特殊情况的, 可申请评估。
	4. 井	人力水井 (口径小于50厘米)	口径10厘米以下 (含10厘米)	口	800	深度10米以下(含10米)
					1040	深度11—15米
					1440	深度16—20米
					1840	深度21—25米
					2240	深度26—30米
					2600	深度30米以上
			口径11—20厘米	口	1000	深度10米以下(含10米)
					1300	深度11—15米
					1800	深度16—20米
					2300	深度21—25米
					2800	深度26—30米
					3250	深度30米以上
口径21—30厘米			口	1200	深度10米以下(含10米)	
				1570	深度11—15米	
				2200	深度16—20米	
				2830	深度21—25米	
				3470	深度26—30米	
				4060	深度30米以上	

名称		类别		单位	单价(元)	注释
四、附属设施	4. 井	人力水井 (口径小于50厘米)	口径31—40厘米	口	1500	深度10米以下(含10米)
					1950	深度11—15米
					2700	深度16—20米
					3450	深度21—25米
					4200	深度26—30米
					4880	深度30米以上
		口径41—50厘米	口	1800	深度10米以下(含10米)	
				2340	深度11—15米	
				3240	深度16—20米	
				4140	深度21—25米	
				5040	深度26—30米	
				5850	深度30米以上	
		机井		口	10000	机井包含潜水泵、电缆、上水管与内径铺管。
	5. 农用地独立化粪池	塑料(塑胶)		个	259	体积1立方米及以下
					535	体积1.1—3立方米
					1080	体积3.1—5立方米
					1620	体积5.1—7立方米
					2160	体积7.1—9立方米
					2700	体积9.1—11立方米
					3240	体积11立方米以上
砖石(砖砌)			个	425	体积1立方米及以下	
				708	体积1.1—3立方米	
				1275	体积3.1—5立方米	
				1841	体积5.1—7立方米	
				2407	体积7.1—9立方米	
				2974	体积9.1—11立方米	
				3540	体积11立方米以上	

名称		类别	单位	单价(元)	注释
四、附属设施	5. 农用地独立化粪池	水泥(混凝土)	个	583	体积1立方米及以下
				972	体积1.1—3立方米
				1750	体积3.1—5立方米
				2527	体积5.1—7立方米
				3305	体积7.1—9立方米
				4083	体积9.1—11立方米
				4860	体积11立方米以上
	6. 挡土墙	砖挡土墙	平方米	360	
		毛石挡土墙	平方米	560	
		混凝土挡土墙	平方米	800	
	7. 围墙	简易围墙	平方米	150	厚度180毫米以下(不含本数)。
		实体砖砌围墙	平方米	220	厚度180毫米—240毫米之间。
		实体砖砌围墙	平方米	280	厚度240毫米以上(不含本数)。
	8. 塘坝	石砌塘坝(毛石)	立方米	250	
		120毫米厚顶砖墙塘坝	平方米	100	
		180毫米厚顶砖墙塘坝	平方米	130	
		240毫米厚顶砖墙塘坝	平方米	180	
	9. 供电设施	市政用电	无	无	采用评估价及资金补偿方式予以补偿。
	10. 铁门、门柱、门楼、电动伸缩门、户外逃生通道外墙铁楼梯	室外独立的门柱安装钢大门	个	6000	宽4米以上。
		室外独立的门楼安装钢大门	个	12000	宽4米以上。
		室外独立铁门	平方米	170	简易规格按60元/平方米。
		电动伸缩门	个	600	伸长度≤10米的按600元/个或评估;伸长度>10米且≤15米按800元/个或评估;伸长度>15米的按1000元/个补偿或评估。
		户外逃生通道外墙铁楼梯	平方米	200	

名称	类别	单位	单价(元)	注释	
四、附属设施	11. 水泥地、水泥路	厚度为 15 厘米（含 15 厘米）以下的 120 元/平方米；厚度为 15—20 厘米（含 20 厘米）的 180 元/平方米；厚度为 20—25 厘米（含 25 厘米）的 240 元/平方米，厚度为 25 厘米以上的 280 元/平方米。			
	12. 碎石地	平方米	15	厚度 5 厘米以下	
			23	厚度 5—10 厘米（含 5 厘米）	
				厚度 10—15 厘米（含 10 厘米）	
				厚度 15 厘米以上（含 15 厘米）	
	13. 晒谷场	平方米	120		
	14. 水泥电线杆、路灯（含杆）	5—7 米高（含 5 米）	根	600	
		7—9 米高（含 7 米）	根	800	
		9—12 米高（含 9 米）	根	1000	
		12 米高（含 12 米）	根	1200	
		路灯（含杆）	—	—	按评估价格予以补偿。
	15. 景观假山及石山	立方米	500	如有异议，可申请评估。	
	16. 监控设备	个	100	只补偿网线迁移费，按照 100 元/个（含线）计算补偿或评估。	
	17. 太阳能热水器	20—23 条集热管规格	个	2700	如有异议，可申请评估。
		24—29 条集热管规格	个	2900	
		30—35 条集热管规格	个	3600	
		36—41 条集热管规格	个	4200	
		42 条集热管规格及以上	个	4600	
	18. 不锈钢储水罐	1 立方米规格	个	1000	如有异议，可申请评估。
		2 立方米规格	个	1300	
3 立方米规格		个	1500		
4 立方米规格		个	2200		
5 立方米规格		个	2700		
6 立方米规格		个	3200		
7 立方米规格		个	3700		

名称		类别	单位	单价(元)	注释
四、附属设施	18. 不锈钢储水罐	8 立方米规格	个	4400	如有异议, 可申请评估。
		9 立方米规格	个	5000	
		10 立方米规格	个	5500	
	19. 栏网	铁丝网	平方米	15	
		铁(钢)栏杆	平方米	160	
	20. 水泥墩、门墩、路牌、村牌石墩		立方米	600	
	21. 围护	铁皮围护	平方米	60	
		石棉瓦围护	平方米	50	
	22. 户外排污管道	钢铁材质	米	150	直径≤0.5 米的排污管按 150 元/米进行补偿; 直径>0.5 米且≤1 米的排污管按 300 元/米进行补偿。
		混凝土材质	米	120	直径≤0.5 米的排污管按 120 元/米进行补偿; 直径>0.5 米且≤1 米的排污管按 240 元/米进行补偿。
		塑料材质	米	100	直径≤0.5 米的排污管按 100 元/米进行补偿; 直径>0.5 米且≤1 米的排污管按 200 元/米进行补偿。
	23. PPR 塑料水管		米	17	直径 3 厘米以下
				28	直径 3 厘米—6 厘米(含 3 厘米)
				67	直径 6 厘米—9 厘米(含 6 厘米)
				124	直径 9 厘米—12 厘米(含 9 厘米)
				226	直径 12 厘米以上(含 12 厘米)
24. 喷淋系统		平方米	10		
25. 不可移动旗杆		根	500		
26. 不可移动篮球架		座	2000		
27. 非市政辅道地砖		平方米	150		
28. 混凝土花架		平方米	200		

名称	类别	单位	单价(元)	注释	
四、附属设施	29. 污(雨)水井盖、污(雨)水篦子	个	450		
	30. 其他(必须提供有效的证明材料)	电话迁移费	线	200	
		有线电视迁移费	线	150	
		宽带网络迁移费	线	200	
		户外独立水表	个	300	
		户外独立电表	个	500	
		管道燃气补偿费	户	3500	有报装发票, 以实际报装费用为准。
		空调迁移费	台	200	
	31. 发电机、室内冷库、行吊、通信塔、油罐、变压器	—	—	—	按评估价格予以补偿。
	32. 露天健身训练设备、集装箱房	—	—	—	按搬迁费评估补偿。
	33. 坟墓迁移	砖水泥砌坟(含1个骨坛)	穴	7500	1. 若坟墓(砖水泥砌坟、灰沙坟、土坟)内骨坛数超过1个的, 则按地上骨坛的补偿标准累计计算。 2. 如有异议, 可申请评估。
		灰沙坟(含1个骨坛)	穴	4000	
		土坟(含1个骨坛)	穴	3000	
		地上骨坛	具	1200	
	34. 菇房	设施所占面积不少于60%	平方米	250	(1) 内棚架1.5米以上。 (2) 无设施的不予补偿。 (3) 用途为栽培食用菌、食用菇。
		设施所占面积少于60%	平方米	200	
	35. 行李架		平方米	250	特殊结构的可申请评估。
36. 鱼棚	简易竹搭	平方米	20		
	铁丝网	平方米	15		
37. 集装箱(搬迁费)		个	780	面积5平方米及以下	
			1200	面积5平方米以上	

水产品（养殖业）类补偿标准

（按一造产值补偿）

序号	补偿项目		单位	补偿标准 (元)	备注	
1	鱼类	四大家鱼及一般淡水鱼类	四大家鱼（青鱼、草鱼（鲩鱼）、鲢鱼（鳊鱼）、鳙鱼（大头鱼））、鲮鱼、鲤鱼、各种罗非鱼、埃及塘虱、泰国塘虱、南方大口鲶、淡水白鲳等品种主养	亩	8000	1. 水产养殖按搬迁费补偿, 已含鱼塘捕捞费用、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。不包括塘基上青苗及附着物补偿费用。 2. 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。 3. 若存在鱼类混养, 以主养用途进行补偿。 4. 搬迁补偿费用是按鱼塘水域面积进行计补。鱼塘水域面积按鱼塘合理水面高度进行测量, 鱼塘合理水面高度为塘基到水面垂直高度约 40 厘米。 5. 空塘不进行搬迁补偿。
		优质品种鱼类	龙虱、鲷科类、笋壳类、中华胭脂鱼、鲟鱼类、金钱鱼（金鼓）、鳗鱼、河豚（鸡抱、芭鱼）、红鼓（美国红鱼）、加洲鲈、宝石鲈、广东鲂（边鱼、大眼鸡）、长吻鮠、瓜仔斑（黑瓜仔）、桂花鱼（鳊鱼）、黄鳍鲷（黄脚立）、海南红鲷（和顺）、黄颡鱼（黄骨鱼）、乌头鲢、黄鲢、叉尾鲷、本地塘虱、生鱼（黑鱼）、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）、脆肉鲩、蛙类、泥鳅等品种主养	亩	11500	
		名优特种鱼类	娃娃鱼、鳄鱼、日本锦鲤、热带鱼、石斑鱼类、花锦鳢（花鳗鱼）、香鱼等等品种主养	亩	13500	
2	虾蟹类	南美白对虾、罗氏沼虾、青虾、蟹类等		亩	11500	
3	龟鳖类	一般经济养殖品种	乌龟、甲鱼（水鱼）等	亩	11500	
		优质养殖品种	金钱龟、巴西龟、鳄龟等	亩	13500	

特殊事项说明:

- (1) 火焰龟、魔鬼鱼、龙虾等特殊水产品且有合法手续的较特殊养殖场, 可按照规定申请评估, 按照评估结果予以补偿。
- (2) 法律规定不能养殖的品种不作补偿。

附件 6

宅前屋后、路边等零星（单株）青苗补偿标准

序号	补偿项目			单位	补偿标准 (元)	备注	
1	花卉类	盆栽苗木	油盆	盆	150		
			底缸	盆	300		
			大龙缸	盆	350		
			单烧	盆	8		
			盆装	盆	5		
			竹萝装苗木	盆	15		
			袋装	盆	1		
		阴生植物	盆栽观叶植物	各品种规格观叶植物（包括盆桔、兰花等各种盆栽及袋装花卉）	株	130	
			大棚种盆花类	红掌类、凤梨	株	8	
		桃花	胸径（厘米）3 以下（含 3 厘米）		株	15	
			4—6 厘米		株	75	
			7—8 厘米		株	145	
			9—10 厘米		株	205	
			11—12 厘米		株	315	
	13—14 厘米		株	580			
	15 厘米及以上		株	660			
	观赏性 绿植	发财树、富贵 竹等	高度（米）1 以下（含 1 米）	株	10		
			1—2 米（含 2 米）	株	100		
			2—3 米（含 3 米）	株	420		
			3 米以上	株	500		
		绿萝	冠幅（厘米）20 以内（含 20 厘米）	株	2		
21—40 厘米			株	4			
41 厘米及以上			株	5			

序号	补偿项目		单位	补偿标准 (元)	备注		
2	果木类	乔木、 灌木类 果树	一类果树：荔 枝、龙眼	胸径（厘米）7 以下（含 7 厘米）	株	150	
				7—10 厘米	株	250	
				11—15 厘米	株	450	
				16—20 厘米	株	600	
				21—25 厘米	株	800	
				26—30 厘米	株	900	
				31—35 厘米	株	1000	
				36—40 厘米	株	1200	
			二类果树：黄 皮、杨桃、芒 果、柿子、栗 子、莲雾、柚 子、人参果、 番石榴、番荔 枝、李子、枇 杷、柑、桔、 橙、柠檬、桃 树、菠萝蜜、 无花果、果桑 等	胸径（厘米）7 以下（含 7 厘米）	株	100	
				7—10 厘米	株	230	
				11—15 厘米	株	450	
				16—20 厘米	株	580	
				21—25 厘米	株	750	
				26—30 厘米	株	850	
			31—35 厘米	株	950		
			36—40 厘米	株	1100		
			番木瓜	株	60		
		嘉宝果	地径<10 厘米	株	550		
			地径≥10 厘米	株	900		
		藤本类 果树	葡萄	株	75		
			火龙果	株	70		
			菠萝	株	5		
			百香果	株	130		
		多年生 草本类 果树	蕉类	香蕉	株	95	
				大蕉	株	85	
				蛋蕉（粉蕉）	株	110	
			草莓	株	3		

序号	补偿项目		单位	补偿标准 (元)	备注		
3	乔木类：盆架子、鸭脚木、细叶榕、大叶榕、鸡蛋花、七里香、罗汉松、玉兰、木棉花、黄花梨、樟树、槐树、杉树、无患子、桂花、米兰、铁树等	胸径（厘米）6 以下（含 6 厘米）	株	100			
		7—10 厘米	株	120			
		11—15 厘米	株	160			
		16—20 厘米	株	220			
		21—25 厘米	株	350			
		26—30 厘米	株	700			
		31—35 厘米	株	1100			
		36—40 厘米	株	1650			
		地栽单丛灌木	冠幅（厘米）20—39 厘米	株	5		
			40—59 厘米	株	9		
			60—79 厘米	株	16		
			80—119 厘米	株	35		
			120 厘米以上	株	68		
		棕榈类：大王椰、散尾葵	大王椰	高度（米）3 以下（含 3 米）	株	250	
				3—6 米（含 6 米）	株	420	
	6—9 米（含 9 米）			株	910		
	9—12 米（含 12 米）			株	1400		
	12—15 米（含 15 米）			株	1750		
	散尾葵		高度（米）1 以下（含 1 米）	株	60		
			1—2 米（含 2 米）	株	100		
			2—3 米（含 3 米）	株	280		
	用材林（桉树）	胸径（厘米）3 以下（含 3 厘米）	株	20			
		3—4 厘米	株	30			
5—7 厘米		株	42				
8—15 厘米		株	53				
15 厘米以上		株	70				

序号	补偿项目		单位	补偿标准 (元)	备注
3	林木类	零星竹子	株	15	
			丛	280	占地面积 6—8平方 米为一丛 (丛径)
		草皮	亩	6500	人工铺 植、养护 的绿化草 皮

备注：胸径 40 厘米或以上的老荔枝树、龙眼树等其他木本果树与胸径 40 厘米或以上的林木类青苗，具体补偿实施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。

公开方式：依申请公开

抄送：区委办公室，区人大办公室，区政协办公室，区纪委监委办公室。

广州市白云区人民政府办公室

2024 年 4 月 3 日印发
