

广州市花都区人民政府办公室文件

花府办〔2018〕1号

广州市花都区人民政府办公室关于印发 广州新白云国际机场第二高速公路北段 工程项目（花都段）农村集体土地 房屋征收补偿安置方案的通知

各街道办事处、各镇政府，区府直属各单位：

《广州新白云国际机场第二高速公路北段工程项目（花都段）农村集体土地房屋征收补偿安置方案》业经区政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

广州市花都区人民政府办公室

2018年1月16日



广州新白云国际机场第二高速公路北段 工程项目（花都段）农村集体土地 房屋征收补偿安置方案

第一章 总则

第一条 为确保广州新白云国际机场第二高速公路北段工程项目（花都段）征地拆迁安置工作的顺利推进，切实维护被征地农村集体经济组织、农民及其他权利人的合法权益，根据《广州市花都区人民政府办公室印发花都区农民集体所有土地上房屋征收安置补偿办法的通知》（花府办〔2016〕37号）和《广州市花都区人民政府办公室印发花都区征收农民集体所有土地上建（构）筑物、附着物补偿标准的通知》（花府办〔2017〕21号），结合本项目实际情况制定本方案，指导实施本项目集体土地房屋征收补偿安置工作。

第二条 本方案适用于广州新白云国际机场第二高速公路北段工程项目（花都段）沿线区域农村集体土地房屋征收补偿安置。

第二章 土地房屋征收补偿

第三条 土地征收补偿。

征地补偿主要包括土地补偿及安置补助费、青苗补偿及一次性耕作补助费、简易建（构）筑物及地上附着物的补偿

费。

（一）土地补偿及安置补助费按花东镇 13 万元/亩、机场控制区 16 万元/亩的标准实施。

（二）新征土地的青苗补偿标准为 1.5 万元/亩及一次性耕作补助标准为 3.5 万元/亩,合共 5 万元/亩。

（三）简易建（构）筑物及地上附着物补偿标准：

按照《广州市花都区人民政府办公室印发花都区征收农民集体所有土地上建（构）筑物、附着物补偿标准的通知》（花府办〔2017〕21 号）实施。征地预公告发布之日起（即 2017 年 1 月 4 日）进行抢建的，一律不予补偿。

（四）留用地和集体建设用地安置及经营补贴

新征留用地政策按照省、市、区有关规定实施，征收有合法产权的留用地实行 1:1 的比例进行安置。

1. 新征留用地经营补贴标准具体由花东镇根据实际情况确定，并报区政府研究审核。补贴期限自签订征地合同之日起计算，至取得留用地合法手续之日截止。

2. 被征收的集体建设用地按照 2 万元每亩每年的标准进行补偿。补贴期限自签订征地合同之日起计算，至取得异地安排用地合法手续或签订用地货币补偿合同（经国土部门认定无法异地安排用地）之日截止。

第四条 房屋征收补偿。

（一）房屋征收补偿安置对象认定

1. 被征地农民的合法住宅房屋（宅基地）的认定。村民合法住宅（宅基地）的认定包括：已取得权属证的村民住宅（宅基地），指持有真实有效《集体建设用地使用证》、《建设用地批准书》、《农房建设规划许可证》、《建设用地许可证》或人民法院、仲裁委员会的生效法律文书的村民住宅或宅基地。

2. 除上述情况外，如有漏登记发证、属于拆迁安置重建房、已经村（社）同意和花东镇备案（以广州新白云国际机场第二高速公路北段工程项目（花都段）征地预公告时间2017年1月4日为准）等特殊情况，报区政府（区协调交通重点项目办）审核确定视为合理，纳入安置范围。

上述第 1、2 款中所述房屋（宅基地）在下文中统称为“经认定的房屋（宅基地）”。

（二）房屋征收补偿标准

征收集体土地上普通房屋的建筑面积以项目业主、花东镇、村社代表和产权人现场调查并经过共同确认的征收数量为准，房屋征收补偿标准如下：

1. 三层半以内部分的拆迁补偿标准如下：

（1）框架结构房屋：一等 2115 元/平方米，二等 1725 元/平方米，三等 1660 元/平方米，四等 1605 元/平方米，

五等 1510 元/平方米，六等 1220 元/平方米，七等 800 元/平方米。

(2) 砖混结构房屋：一等 2045 元/平方米，二等 1650 元/平方米，三等 1585 元/平方米，四等 1535 元/平方米，五等 1440 元/平方米，六等 1010 元/平方米。

(3) 砖木结构房屋：一等 1020 元/平方米，二等 920 元/平方米，三等 765 元/平方米。

(4) 简易结构房屋：一等 600 元/平方米，二等 400 元/平方米。

(5) 经认定的房屋（宅基地）未建到三层半的，不足部分按照 500 元/平方米补偿。

2. 三层半以上部分的拆迁补偿标准如下：

(1) 框架结构房屋：一等 1269 元/平方米，二等 1035 元/平方米，三等 996 元/平方米，四等 963 元/平方米，五等 906 元/平方米，六等 732 元/平方米，七等 480 元/平方米。

(2) 砖混结构房屋：一等 1227 元/平方米，二等 990 元/平方米，三等 951 元/平方米，四等 921 元/平方米，五等 864 元/平方米，六等 606 元/平方米。

(3) 砖木结构房屋：一等 612 元/平方米，二等 552 元/平方米，三等 459 元/平方米。

(4) 简易结构房屋：一等 360 元/平方米，二等 240 元/平方米。

(注：等级标准详见附件 1)

第三章 房屋安置

第五条 被征收房屋权利人可以选择复建安置、产权调换、货币补偿的补偿安置方式。

除村民委员会、祠堂等农村集体经济组织的公共建筑物按照“拆一补一”的原则复建安置外，对被征地农民非住宅房屋原则上不作复建安置、产权调换，实行货币补偿。

选择复建安置的，被收房屋权利人应当与征收部门结清货币金额与复建安置的房屋价值的差价。

第六条 安置面积计算和认购。

(一) 经认定的房屋(宅基地)。按照每栋(宅)村民住房 280 平方米确定建筑面积进行复建安置，被征收房屋权利人以抽签的方式认购安置房。核定留用地指标的征地面积应当扣除所安排的复建房屋安置区用地面积。

1. 标准安置面积： $80 \text{ 平方米} \times 3.5 \text{ (三层半)} = 280 \text{ 平方米}$ 。

2. 建基面积大于 80 平方米的，安置面积按 280 平方米计算，被征收房屋权利人以 1000 元/平方米的优惠价进行认购。经认定的房屋(宅基地)安置面积总和超过 280 平方米

的，超出部分建筑面积不予以复建安置，按照 3600 元/平方米给予货币补偿。

3. 建基面积小于 80 平方米的，安置面积按建基面积 $\times 3.5$ （三层半）计算，被征收房屋权利人以 1000 元/平方米的优惠价进行认购。经认定的房屋（宅基地）安置面积不足 280 平方米的，符合农村村民一户只能拥有一处宅基地的法律规定，经公示以及村、镇审核并报区政府（区协调交通重点项目办）同意的，可根据被征收房屋权利人意愿按 280 平方米予以安置，不足部分也可由被征收房屋权利人以 1000 元/平方米的优惠价进行认购。

4. 建基面积确定。

（1）证载面积大于实际建基面积的，按证载面积确认；
（2）证载面积小于实际建基面积的，按实际建基面积确认；

（3）有证未建的宅基地，按证载面积确认；

（4）其它被认定的住宅房屋，按实际建基面积确认。

（二）原有村集体公寓楼安置。安置面积按建筑面积 1:1 计算，原则上置换安置，以抽签的方式选取安置房。如安置面积大于选取安置户型面积的，超出部分面积以 3600 元/平方米给予一次性补偿；如安置面积小于选取安置房户型面积的，且所选取的安置户型面积不超过安置面积 15 平方米的，

不足部分面积以 1000 元/平方米的优惠价进行认购。

（三）根据可认购安置面积选择安置房后余下面积的处理办法。

根据可认购安置面积，自由选择安置房户型搭配，余下面积按照 3600 元/平方米标准给予货币补偿。

例如：认购安置面积为 280 平方米，如选择面积为 110+85+70 平方米三种户型的安置房，余下的 15 平方米以 3600 元/平方米给予货币补偿。

第七条 货币补偿方式。

经认定的被征收房屋（宅基地）权利人选择货币补偿方式，不选择复建安置、产权调换的，除按本方案第四条进行房屋补偿外，另按照安置面积乘以 3600 元/平方米给予货币补偿。

第八条 房屋临迁安置补贴。

征收部门应当向被征收房屋权利人支付搬迁费；选择复建安置或产权调换的，在复建安置或产权调换房屋交付前，征收部门应当向被征收房屋权利人支付临时安置费或提供周转用房。临迁补贴具体标准如下：

（一）搬迁补贴

农业户按农业人口每人每次 500 元的标准发放搬家费，每户每次不足 2000 元的按 2000 元进行补贴；非农户按每户

每次 2000 元的标准发放搬家费。搬家费按两次（搬出、搬入）计算。

（二）临时过渡用房补贴

选择复建安置的，在安置区未建成前，采取临迁的方式安置被征收房屋权利人，农业户按人口每人每月补贴 400 元，每户每月不足 1600 元的，按每户 1600 元计算；非农户每户每月补贴 1600 元。临时过渡用房补贴计发期限为 39 个月，发放方式为每半年支付一次；安置区用地完成青苗及地上物补偿、安置房具备建设条件、房屋拆迁户签约超过 90%，同时具备上述三个条件之日起，超过 39 个月仍未交付安置房使用，则按每月双倍计发。

（三）小学生交通补贴

1. 按农户为标准，租房地点在本行政村之外家庭的学生，每人每月补贴 300 元。

2. 界定学生是否在校就读和在村外租房，以学校书面证明和租房合同并经花东镇政府审定为准。

3. 交通费计发期限为 30 个月，寒暑假节假日累计停发 2 个月，时间从签订《征收补偿安置合同》的次月计算，如时间有变化，按实际时间计发。

4. 如时间超过 30 个月仍未交付安置房，小学生交通补贴费据实发放；期间如有新入学小学生和毕业的，小学生交

通补贴费据实发放。

选择放弃安置采取货币补偿的，给予为期一年(12个月)的一次性临时过渡用房补贴。

第九条 奖励政策。

(一) 搬迁奖励

对签订《征收补偿安置合同》并按照约定时限迁出的被征收房屋权利人给予奖励。具体标准如下：

1. 被征收房屋权利人在本项目启动房屋拆迁动员大会之日起 20 天内签订《征收补偿安置合同》，并按时将房屋交付拆除的，按被拆迁人经认定房屋的实际建筑面积以每平方米 200 元的标准给予一次性奖励。

在签订《征收补偿安置合同》时另外给予 2 万元/宅奖励。

2. 被征收房屋权利人在本项目启动房屋拆迁动员大会之日起第 21 天至 40 天内签订《征收补偿安置合同》，并按时将房屋交付拆除的，按被拆迁人经认定房屋的实际建筑面积以每平方米 100 元的标准给予一次性奖励。

在签订《征收补偿安置合同》时另外给予 1 万元/宅奖励。

3. 超过 40 天后签订《征收补偿安置合同》的，不给予奖励。

（二）停车位优惠购置奖励

1. 被征收房屋权利人在本项目启动房屋拆迁动员大会之日起 20 天内签订《征收补偿安置合同》，并按时将房屋交付拆除的，每宅免费奖励一个车位，并可以 5 万元/个的价格再购买一个。

放弃已通过免费奖励方式取得的停车位，每个停车位给予 5 万元补偿。

2. 被征收房屋权利人在本项目启动房屋拆迁动员大会之日起第 21 天至 40 天内签订《征收补偿安置合同》，并按时将房屋交付拆除的，每宅按 3 万元/个的优惠价购买一个车位，并可以 6 万元/个的价格再购买一个。

3. 超过 40 天后签订《征收补偿安置合同》的，每宅按 5 万元/个的价格购买一个车位，并可以 10 万元/个的价格再购买一个。

4. 被征收房屋权利人选购不超过 85 平方米（含 85 平方米）总面积的安置房，只能得到一个车位。

5. 若安置区车位进行以上购置后仍有剩余的情况，被征收房屋权利人可以 10 万元/个的价格购买第三个车位。

6. 车位以就近安排的原则、通过抽签方式进行确定。

第十条 安置区建设模式。

采取建设公寓式小区安置模式。安置区建设在征求被拆

迁人意见，并由花东镇牵头，区各职能部门配合，按规定组织实施统一规划、统一设计、统一建设。建设标准如下：

（一）楼型与面积。安置区按照高层电梯住宅小区的标准建设，楼房结构为框架结构，套内建筑面积分 40、70、85、110、140 平方米五种户型。

（二）市政公建配套。按照规划要求配建小区公建配套设施，具体以规划审批为准。安置区的公共配套设施费用，由花东镇先提出建设费用预算，报项目业主和区财政评审部门审核，再呈区政府给予协调解决。

（三）商业配套和车位。安置区配建相应的商业配套和车位，具体以规划审批为准。

（四）安置房的装修标准。统一进行普通装修，主要包括：厅、房、过道墙体及天花油乳胶漆，地面铺抛光砖；厨房、卫生间墙面贴白瓷砖，地面（含阳台）铺防滑砖；门窗齐全；室内基本水、电、排水设施齐备。

（五）建设。安置区用地完成青苗及地上物补偿、安置房具备建设条件、房屋拆迁户签约超过 90%，同时具备上述三个条件之日起，39 个月内竣工交付使用。

（六）安置区管理。安置区建成并交接后，由村自行负责管理。

第四章 集体土地上企业厂房拆迁补偿

为有效推进农村集体土地上企业厂房、仓库、员工宿舍、堆场、商铺、餐饮等非住宅类用地及地上附着物的征收工作，按以下规定实施：

第十一条 经营性物业拆迁补偿

（一）土地及地上附着物补偿

1. 有合法产权的集体建设用地及地上附着物（建筑物、构筑物及其他附着物）：土地按批准面积 1: 1 等面积置换到留用地安置，补贴按照第三条第（四）项执行；地上附着物按评估价补偿。

2. 无合法产权的历史用地及地上附着物：土地视为新征用地，按征地价补偿，按 10%核定留用地，根据《广州市花都区人民政府办公室印发花都区留用地货币补偿标准的通知》（花府办〔2016〕13 号）按区域价进行一次性的货币补偿；地上附着物按评估价补偿。

3. 无合法产权的历史用地及地上附着物是否进行合理补偿由街（镇）审核，报区政府审定。

（二）设备搬迁补偿按评估价补偿。

第十二条 相关补贴

（一）停产停业损失补偿

对正常生产经营的经营户，因搬迁造成停产停业进行一次性的货币补偿（包括搬迁期间工人工资及临时安置费用），

对有合法营业执照的，按 100%计算；对无合法营业执照的，按 80%计算。补偿可选取以下其中一种方式计算：

1. 按企业征收前上年度的月平均税后利润为准，补偿 6 个月。

2. 按当地同类房屋租金评估价，按实际生产性用房面积计算，补偿 6 个月。

（二）出租经营补贴

对于承租集体土地后，在承租土地上建有建筑物、构筑物、经营场地等用于出租受益的权利人，因征地需要解除租赁合同，对出租方出租经营损失进行一次性的货币补偿，对已办理出租屋登记备案的，按 100%计算，对未办理出租屋登记备案的，按 80%计算。

1. 按出租面积以当地租金评估价计算，剩余租期超过 36 个月的，补偿 36 个月，剩余租期少于 36 个月的，按实际剩余租期补偿。

2. 对转租行为，只作一次补偿，补偿款由各出租人、转租人自行协商分配。

3. 对自建自用或集体物业，享受同等补偿。

对于无合法手续集体土地上厂房、商铺、仓库等建筑物拆迁，2007 年 6 月 30 日前建成的，视为历史建筑，给予出租经营补贴，但已就土地及建筑物作出行政处罚的除外；在

2007 年 7 月 1 日后建设的，不给予出租经营补贴。

第十三条 搬迁奖励

（一）被拆迁人在收到评估结果 7 天内签订协议的，按补偿价的 10%给予搬迁奖励。

（二）在收到评估结果第 8 天至第 10 天内签订补偿协议的，按补偿价的 7%给予搬迁奖励。

（三）在收到评估结果第 11 天至 15 天内签订补偿协议的，按补偿价的 3%给予搬迁奖励。

（四）超过 15 天后签订补偿协议的，不给予搬迁奖励。

（五）补偿价超过 2000 万元的，按 2000 万元基数计算搬迁奖励。

（六）各个补偿权益人按各自补偿额计算奖励。

（七）未按补偿协议约定时间完成搬迁的，不给予搬迁奖励。

对于无合法手续集体土地上厂房、商铺、仓库等建筑物拆迁，2007 年 6 月 30 日前建成的，视为历史建筑，给予搬迁奖励，但已对土地及建筑物作出行政处罚的除外；在 2007 年 7 月 1 日后建设的，不给予搬迁奖励。

第五章 其他事项

第十四条 本方案未明确的事项，按《广州市花都区人民政府办公室印发花都区农民集体所有土地上房屋征收安

置补偿办法的通知》（花府办〔2016〕37号）有关规定执行或另行补充。

第十五条 分户原则（详见附件2），适用于计算搬迁补贴或临时性过渡用房补贴。

第十六条 对特殊情况，个案提交区政府讨论决定。

第十七条 本方案由花都区人民政府协调省市交通重点项目推进工作领导小组办公室负责解释。

第十八条 被拆迁人不得提供虚假文件资料骗取补偿安置，否则取消给予被拆迁人在本方案中规定的各项优惠政策。如被拆迁人已经取得优惠补偿的，该部分予以追缴。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十九条 凡辱骂、恐吓、殴打、报复房屋拆迁工作人员或阻碍房屋拆迁工作人员执行公务的、组织煽动群众闹事或阻止施工的，由相关部门依法进行处罚；构成犯罪的，移送司法机关追究法律责任。

第二十条 本方案自印发之日起施行，有效期3年。相关法律、政策依据变化或有效期届满，根据实施情况依法评估修订。

附件：1. 房屋等级标准

2. 分户原则

附件 1

房屋等级标准

项 目	等 级	装 修 标 准	单 价 (元/平方米)
框 架 结 构	一 等	外墙贴高级釉面砖或纸皮石, 内墙面高档装饰及吊顶天花, 楼地面铺石材或木地板。铝合金门窗, 镶板或夹板门。	2115
	二 等	外墙贴釉面砖或纸皮石, 内墙面及天花抹灰扫白, 楼地面铺彩釉地砖。铝合金门窗, 镶板或夹板门。	1725
	三 等	外墙贴玻璃马赛克, 内墙面及天花抹灰扫白, 楼地面铺彩釉地砖。铝合金门窗, 镶板或夹板门。	1660
	四 等	外墙为水刷石, 内墙面及天花抹灰扫白, 楼地面铺彩釉地砖。钢(木)门窗, 镶板或夹板门。	1605
	五 等	外墙煨灰, 楼地面用水磨石, 水泥框夹板门窗。	1510
	六 等	内、外墙未装饰(清水墙), 楼地面未抹水泥砂浆, 门窗未安装。	1220
	七 等	内、外墙残缺, 楼地面未抹水泥砂浆, 门窗未安装。	800
砖 混 结 构	一 等	外墙贴高级釉面砖或纸皮石, 内墙面高档装饰及吊顶天花, 楼地面铺石材或木地板。铝合金门窗, 镶板或夹板门。	2045
	二 等	外墙贴釉面砖或纸皮石, 内墙面及天花抹灰扫白, 楼地面铺彩釉地砖。铝合金门窗, 镶板或夹板门。	1650
	三 等	外墙贴玻璃马赛克, 内墙面及天花抹灰扫白, 楼地面铺彩釉地砖。铝合金门窗, 镶板或夹板门。	1585
	四 等	外墙为水刷石, 内墙面及天花抹灰扫白, 楼地面铺彩釉地砖。钢(木)门窗, 镶板或夹板门。	1535
	五 等	外墙煨灰, 楼地面用水磨石, 水泥框夹板门窗。	1440
	六 等	内、外墙未装饰(清水墙), 楼地面未抹水泥砂浆, 门窗未安装。	1010

项 目	等 级	装 修 标 准	单 价 (元/平方米)
砖 木 结 构	一 等	外部装修处理，内部设备完善的庭院式或花园式房屋。	1020
	二 等	外部未装修处理，室内有专用设备的普通砖木结构房屋。	920
	三 等	结构简单，材料较差，有室内水电设施，条形基础。	765
简 易 结 构	一 等	结构简单，松皮屋，室内简单水泥地面，有室内水电设施。	600
	二 等	结构简单，茅寮屋，室内简单水泥地面，有室内水电设施。	400

附件 2

分户原则

一、适用原则

在本次拆迁范围内没有合法或经认定住宅的家庭，不参与计户。

二、农业户

农业户是指征收土地预告发出之日(2017 年 1 月 4 日)前在当地公安户籍登记机关登记在册的本村农业常住户。

(一) 已婚夫妇与未婚子女为一户。

(二) 被征收人有一个儿子，已婚夫妇必须与儿子安置在一起为一户。

被征收人有两个或者两个以上儿子，父母须与一个儿子为一户，其余在征收土地预告发出之日(2017 年 1 月 4 日)前已达法定结婚年龄的儿子可独立分户。

被征收人与孙同户(儿子已过世)，须与一个孙子为一户，其余在征收土地预告发出之日(2017 年 1 月 4 日)前已达法定结婚年龄的孙子可独立分户。

(三) 在项目征地预告发出之日(2017 年 1 月 4 日)前离婚且双方未再婚的，其一子必须随夫为一户，女方户口仍未外迁，但不在原址居住的，不能单独作为一户。

(四) 一家有一子一女的，计算为一户。

(五) 一家有两个以上子女都未达法定结婚年龄的，计

算为一户。

（六）纯女户家庭，计算为一户。

（七）一户有多处取得权属证的村民住宅（宅基地），按一户计算。

三、非农、华侨户

（一）非农、华侨在本村拥有一处或者多处有证合法住宅的，均只计算为一户后，先与存在独立计户的夫（妻）合并，再与存在独立计户的父母、儿子其中一户合并，仍共计为一户。

（二）非农、华侨在本村拥有住宅但无证的，不参与计户。

四、其他

家庭属于本次拆迁范围的在校就读大中专生、现役军人，并享受农业户口待遇的，按农业户口计算。

公开方式：主动公开

广州市花都区人民政府办公室 2018 年 1 月 16 日印发
