

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会



广州市征地留用地 政策文件汇编

广州市律师协会
房地产与城市更新业务专业委员会 编
2023年6月

目 录

1. 广州市人民政府办公厅关于进一步加强征收农村集体土地留用地管理的意见	1
2. 广州市规划和自然资源局关于加快推进留用地落地兑现工作意见的通知	7
3. 广州市人民政府办公厅关于印发广州市支持村镇工业集聚区更新改造试点项目的土地规划管理若干措施（试行）的通知	11
4. 《广州市农民集体所有土地征收补偿办法》	15
5. 转发《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》的通知	25
6. 关于完善留用地管理和下放核定留用地指标业务事项的通知	26
7. 印发关于进一步加快解决农村留用地遗留问题的工作方案的通知	30
8. 关于我市各区产业用地出让结合留用地兑现工作的通知	35
9. 关于结合“城中村”改造统筹解决留用地历史欠账问题的通知	36
10. 关于印发《广州市国土资源和房屋管理局留用地货币补偿保证金管理规程（试行）》的通知	37
11. 关于统筹解决我市各区农村留用地遗留问题的意见	40
12. 中共广州市委广州市人民政府关于深化城市更新工作推进高质量发展的实施意见 ...	45
13. 印发《广州市推进节约集约用地试点示范工作实施方案》的通知	53
14. 关于完善“农转居”和“城中村”改造有关政策问题的意见	58
15. 中共海珠区委办公室、海珠区人民政府办公室关于加强海珠湿地征地留用地使用管理的通知	63
16. 广州市增城区人民政府办公室关于进一步做好留用地开发利用工作的通知	65
17. 广州市增城区人民政府关于印发增城区征收集体土地补偿办法的通知	69
18. 从化市人民政府关于印发从化市农村留用地货币补偿款管理和使用办法的通知	88
19. 广州市从化区人民政府关于印发《广州市从化区关于促进农村集体经济留用地高效开发利用的意见》的通知	90
20. 关于村、社划拨（返还）国有留用地改变用地性质有关问题的通知	94
21. 关于征收农村集体土地留用地管理办法（试行）的意见	96
22. 印发从化市交通基础设施征地拆迁暂行办法的通知	97
23. 关于贯彻《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》的实施意见	102
24. 关于统筹解决我市历史留用地问题的意见	107
25. 广州南沙经济技术开发区规划和自然资源局关于印发广州市南沙区关于征收农村集体土地留用地管理工作的意见的通知	111
26. 广州市国土资源和房屋管理局南沙开发区分局关于在我区试行货币加物业兑现村留用地	

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

工作指导意见	119
27. 关于南沙区开展“货币加物业”兑现村留用地推进旧村庄更新改造工作的通知	122
28. 黄埔区人民政府 广州开发区管委会关于印发广州市黄埔区 广州开发区集体经济发展留用地管理办法的通知	126
29. 关于印发《关于解决新龙镇各村旧改建新范围内农用地征收补偿问题的工作指引》的通知	136
30. 广州市番禺区人民政府关于印发珠江三角洲水资源配置工程（番禺区）项目土地、青苗及地上附着物征收补偿安置方案的通知	138
31. 关于印发从化市征收集体土地暂行规定的通知	142
32. 广州开发区规划和自然资源局 广州市规划和自然资源局黄埔区分局 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）关于印发广州市黄埔区 广州开发区临港片区农民集体所有土地征收补偿指导意见的通知	153
33. 广州开发区规划和自然资源局 广州市规划和自然资源局黄埔区分局 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）关于印发广州市黄埔区 广州开发区科学城片区农民集体所有土地征收补偿指导意见的通知	163
34. 广州开发区规划和自然资源局 广州市规划和自然资源局黄埔区分局 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）关于印发广州市黄埔区 广州开发区知识城片区农民集体所有土地征收补偿指导意见的通知	174

1.广州市人民政府办公厅关于进一步加强征收农村集体土地留用地管理的意见

穗府办规〔2018〕17号

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

为进一步完善我市农村土地利用管理政策体系，加强和规范留用地管理，提升留用地利用效率，维护被征收土地农民的合法权益，促进农村集体经济持续发展，根据《印发广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）的通知》（粤府办〔2009〕41号）、《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）等规定，经市人民政府同意，现结合我市实际提出以下意见：

一、严格核定留用地指标，实行留用地指标台账管理

（一）明确留用地核定比例。留用地指标面积按实际征地面积的10%核定；留用地在项目征地范围内安排的，留用地指标按项目征地面积的1/11核定；已办理规划用地手续的留用地再次被政府征收的，按原抵扣留用地指标面积等量返还留用地指标。留用地指标可累加使用。

选址在本村（社）范围内的留用地，被征地农村集体经济组织申请征收为国有土地而使用的，不再支付留用地征地补偿费用，不再安排留用地，也不折算货币补偿。

（二）确定实际征地面积。为受征地影响需搬迁村民安排居住安置用地的，实际征地面积按照征地红线总面积扣减该村居住安置用地面积后确定；建公寓式村民拆迁安置住房的，不扣减安置用地面积。

村民居住安置用地面积，根据需安置户数、村民住宅复建面积等情况由征地单位和区国土规划部门测算，经被征地农村集体经济组织确认后明确。

（三）核定留用地指标。留用地指标核定书是确定留用地面积、证明留用地性质的文书，凡涉及征收农村集体土地需要安排留用地的，均需核发留用地指标核定书。

留用地指标由各区国土规划部门核定。各区可结合本区实际和征地情况，按以下两种方式核定留用地指标：一是在征地预告发布并取得土地勘测定界技术报告后，由征地单位向区国土规划部门申请为被征地农村集体经济组织核发留用地指标核定书；二是由区国土规划部门根据征地实际情况，在征地预告发布后，以土地勘测定界技术报告为依据，向被征地农村集体经济组织核发留用地指标核定书。

（四）加强留用地台账管理。市、区国土规划部门应结合实际，以行政村（包

括经济联合社、村民委员会或改制后的经济公司)为单位,建立留用地指标台账,对留用地指标的核定、使用、调剂、注销等进行动态跟踪管理。

(五)留用地指标调整。存在以下情形的留用地指标,按照“谁核定,谁调整”的原则办理调整:

1. 征地项目未获批准且不再征地的(已实际交付使用土地的除外);
2. 征地项目实际批准用地面积发生变化的;
3. 征地面积应扣减的安置区用地面积发生变化的;
4. 其他按规定需要调整的情形。

第1类情形直接注销原留用地指标核定书;其他情形中如留用地指标重新核定后指标减少,但原留用地指标已兑现,包括已折算货币补偿、置换物业,或实物留地已办理建设用地规划许可证的,指标减少部分作台账登记处理,并在今后新增征地留用地指标中扣减。

二、设置留用地基准容积率,多种方式推动留用地兑现

(六)留用地兑现方式。留用地可选择折算货币补偿、置换物业、实物留地等3种方式兑现。

(七)鼓励留用地折算货币补偿。被征地农村集体经济组织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农村集体经济组织签订留用地折算货币补偿协议,补偿标准不低于征地项目发布征地预告时被征收土地所在镇(街)工业用地基准地价级别价的2倍。各区可结合实际情况制定辖区留用地折算货币补偿标准。

(八)鼓励留用地置换物业。被征地农村集体经济组织选择留用地置换物业的,由征地单位或属地区政府与被征地农村集体经济组织协商确定留用地物业置换方案,并签订留用地置换物业协议,约定置换物业面积、位置、用途、交付时间和交付标准等内容。

(九)拓宽留用地置换物业筹集途径。可供置换的物业由征地单位或各区政府提供,具体包括但不限于以下方式:

1. 征地单位提供其具有所有权的物业;
2. 被征收土地范围内建设的物业;
3. 留用地集中安置区内配建的物业;
4. 经被征地农村集体经济组织同意,由政府依法公开出让留用地国有使用权,由土地受让企业配建的物业;
5. 政府供应其他土地配建的物业;
6. 政府筹集的其他物业。

(十)实物留地。实物留地包括集中留地和分散留地。本村集体经济组织范

围内有符合土地利用总体规划和城乡规划可供选址安排作为留用地的，可选择分散留地，否则须在辖区政府规划的留用地集中安置区内选址。

（十一）推进留用地集中安置区建设。国务院批准的广州市中心城区范围外，相关区应根据产业发展规划、土地利用总体规划和城乡规划，安排一个或多个留用地集中安置区，由区政府统筹规划、收储和开发，引导留用地在集中安置区内落地，提高留用地集中发展效益。已选址但尚未办理用地报批手续的留用地，农村集体经济组织可申请在集中安置区内重新选址。

（十二）设置留用地基准容积率。为体现留用地安置的公平合理，工业用地或被征地农村集体经济组织要求选址于容积率特殊控制区域的，按工业用地政策或容积率特殊控制区域规划实施；非工业用地且选址于容积率特殊控制区域外的留用地，设定基准容积率上限为 2.5，按留用地基准容积率办理规划用地手续。本意见印发前，留用地已取得的有效规划批复明确了容积率指标的，按批复执行。

（十三）准确抵扣实物留地指标。

1.实物留地面积为城乡规划建设用地面积，包含道路、绿化等公共配套用地面积。公共配套设施用地的比例以不超过 20%安排，超出部分可以与留用地一并规划实施，但不计入留用地指标的抵扣面积。留用地指标抵扣面积为留用地净用地面积乘以 1.25 与留用地规划面积的较小值。

2.在控制性详细规划允许的前提下，农村集体经济组织申请在基准容积率基础上提高留用地开发强度，容积率提高部分按 80%比例复合抵扣留用地指标，20%部分作为奖励（以 2.5 容积率为基数进行计算），计算公式为：复合抵扣的留用地指标=留用地净用地面积×（开发容积率-基准容积率）×80%/2.5。复合抵扣的留用地指标从农村集体经济组织持有的留用地指标中抵扣，或者通过辖区内调剂取得。

（十四）鼓励留用地消化历史遗留建设用地。农村集体经济组织范围内，经第二次全国土地调查确定为建设用地但没有合法用地手续的历史遗留建设用地，在符合土地利用总体规划和城乡规划的前提下，可以按规定完善城乡规划审批、农用地转用、土地征收和土地供应等手续，并按历史遗留建设用地面积的 50%抵扣留用地指标。

三、简化和规范审批程序，提高留用地审批效率

（十五）留用地兑现费用。留用地折算货币补偿款、可供置换物业的筹集成本，以及留用地办理农用地转用和土地征收手续的费用（新增建设用地土地有偿使用费除外），纳入征地成本，由用地单位承担。

（十六）留用地折算货币补偿款预存。被征地农村集体经济组织选择的留用地兑现方式符合下列情形的，征地项目用地报批前，征地单位应在当地区政府或

区国土规划部门指定的银行账户预存留用地折算货币补偿款，并与该征地项目的其他补偿安置资金分科目管理。

1. 按规定采取留用地折算货币补偿，但尚未支付给被征地农村集体经济组织的；
2. 选择置换的物业属区政府提供的；
3. 选择在区政府规划建设的留用地集中安置区内落地的；
4. 选择分散留地但未能同步办理用地报批手续的。

（十七）征地同步落实留用地。被征地农村集体经济组织要求实物留地的，除国家和省规定可以延后报批的情形外，留用地必须先行落实或与主体项目同步办理用地报批。征地项目用地报批时，应当明确和同步上报留用地安置方案。留用地安置方案应列明留用地兑现方式，其中：折算货币补偿的，应明确留用地核定面积和比例、折算货币补偿标准和金额、支付情况等内容；置换物业的，应明确留用地核定面积和比例、置换物业落实方案等内容；实物留地的，应明确留用地核定面积和比例、选址位置、面积、拟安排用途等内容。被征地农村集体经济组织选择折算货币补偿或置换物业的，应当将折算货币补偿协议或置换物业协议随留用地安置方案一并上报。

被征地农村集体经济组织范围内没有符合土地利用总体规划和城乡规划的用地可供选址，或被征地农村集体经济组织提出的留用地选址不符合土地利用总体规划和城乡规划，按规定需采取折算货币方式补偿。被征地农村集体经济组织如不同意采取货币补偿，由区政府与被征地农村集体经济组织协商，在区政府规划建设的留用地集中安置区内选址或置换物业。经充分协商后被征地农村集体经济组织不同意在留用地集中安置区内选址且不同意置换物业的，征地单位预存留用地折算货币补偿款后，由区政府负责落实留用地兑现后续工作，征地单位予以协助支持。征地项目办理用地报批时，由区政府及镇（街）出具落实留用地的情况说明和承诺，附具留用地折算货币补偿款预存凭据，先行申请办理用地报批手续。

（十八）留用地折算货币补偿拨付使用。留用地折算货币补偿款按下列规定拨付和使用：

1. 征地未获得有批准权人民政府批准且未实际交付使用土地的，征地单位向属地区国土规划部门申请一次性退还留用地折算货币补偿款本金和利息（按银行同期存款活期利率计算，下同）；已经支付给农村集体经济组织的应当将留用地折算货币补偿款本金和利息退还征地单位。
2. 农村集体经济组织选择留用地折算货币补偿款的，向属地区国土规划部门申请一次性全额拨付留用地折算货币补偿款本金和利息。

农村集体经济组织选择留用地置换区政府提供的物业，或选择在区政府规划建设留用地集中安置区内落地，且相关物业或用地已落实的，留用地折算货币补偿款本金和利息由征地所在区政府统筹使用，优先用于留用地集中安置区建设和可供置换物业筹集。

3. 农村集体经济组织自行办理留用地用地手续的，在取得建设用地批准书后，按办理手续实际发生费用向属地区国土规划部门申请拨付，剩余款项由征地所在区政府统筹使用。征地单位负责落实用地手续并承担相关费用的，在取得建设用地批准书后，征地单位向属地区国土规划部门申请将留用地折算货币补偿款本金和利息一次性退还征地单位。

4. 根据本意见第一条第（五）点规定调整留用地指标的，留用地折算货币补偿款进行相应调整。

四、坚持放管结合，提升留用地开发利用价值

（十九）留用地的开发用途。农村集体经济组织自行开发或者自主引入产业开发的留用地，按照规划使用，但不得建设商品住宅。政府收储后公开出让实施的，按照规划使用。

（二十）鼓励市场主体参与留用地开发。农村集体经济组织可通过自行开发建设，引入社会资本合作开发，依法出让、转让、出租留用地土地使用权和交由政府储备等方式开发利用留用地。

农村集体经济组织与市场主体约定相关合作协议，涉及开发用途、规划指标等内容的，应以国土规划部门批复意见为准。

（二十一）加大留用地政府统筹开发力度。鼓励各区政府统筹本辖区范围内留用地资源，制定开发利用规划，引入社会资本参与留用地开发利用，收储开发后按留用地价值返还用地、物业或货币补偿款。

各区政府应当结合本区实际，建立留用地开发建设工作协调机制，完善留用地利用的产业类型、用地标准、环保要求、建设指引等，鼓励纳入招商引资平台管理，引导留用地及时高效开发利用。

（二十二）规范留用地兑现手续。留用地兑现方式的选择，置换物业的协议签订，留用地指标抵扣（含复合抵扣指标、用于消化历史遗留建设用地等），留用地落地（含选址位置、用途及容积率确认等），产业项目引入，留用地使用权出让、转让、出租、抵押等，应按《中华人民共和国村民委员会组织法》《广东省农村集体经济组织管理规定》《广东省农村集体资产管理条例》和《广州市农村集体资产交易管理办法》等规定，经村民会议（村民代表会议）或集体成员大会（成员代表会议）讨论决定后开展。

（二十三）加强留用地使用权流转管理。留用地应当以被征地农村集体经济

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

组织的名义进行登记，不得以个人名义登记，严禁将留用地分配到本村村民。农村集体经济组织依法出让、转让、出租、抵押留用地使用权的，流转方案应在本集体经济组织范围内公示 15 日并取证留存，且须通过土地所在的区一级农村集体资产交易服务机构或者广州公共资源交易中心公开交易。

（二十四）规范留用地使用权取得、转让及相关税费。农村集体经济组织以无偿返拨方式取得国有留用地使用权的，视同以出让方式取得国有建设用地。

农村集体经济组织依法转让国有留用地使用权的，或者受让人取得国有留用地使用权后再转让的，如不涉及规划用途、容积率等调整，不需补办土地有偿使用手续和补缴土地出让金，但应按规定缴纳土地使用权转让税费。

农村集体经济组织取得国有留用地使用权后或者依法转让国有留用地使用权时申请调整规划用途（不得调整为商品住宅）的，按国土规划部门依法受理补缴地价申请时点的新、旧用途市场评估楼面地价之差乘以建筑面积补缴土地出让金。

以划拨方式取得的国有留用地使用权转让后，土地使用年限从签订国有土地使用权转让合同之日起，按国有土地出让年限有关规定设定。

（二十五）加强留用地开发利用监管。农村集体经济组织取得留用地使用权供地批准文件后，应按照批准用途和要求动工开发建设。国有留用地使用权依法转让后纳入国有土地动竣工违约和闲置土地监管。集体留用地使用权流转的参照国有土地动竣工违约和闲置土地监管。

留用地使用权转让或流转合同中，应当就项目动工开发、竣工时间、违约责任、闲置处理、土地闲置费收缴、土地使用权收回等作出明确约定。

（二十六）监管使用留用地折算货币补偿款。农村集体经济组织领取的留用地折算货币补偿款，应纳入农村集体财产统一管理，在不违反禁止性规定的前提下，按照村民自主管理原则，由农村集体经济组织自行决定用于发展集体经济、提高农民生活水平或者改善养老和医疗保障。区负责农村财务管理的部门、镇（街）对其使用情况进行监督管理。

五、其他

（二十七）农村集体经济组织范围内按城市更新有关规定开展旧村、旧厂改造的，留用地按城市更新相关规定处理。

（二十八）各区政府可结合本辖区实际，制定留用地集中安置区建设和管理、折算货币补偿、置换物业程序和留用地综合利用等相关规定和细则。

本意见自印发之日起施行，有效期 5 年。

广州市人民政府办公厅

2018 年 7 月 27 日

2. 广州市规划和自然资源局关于加快推进留用地落地兑现工作 意见的通知

穗规划资源规字〔2019〕3号

各区分局、局属各单位、相关处室：

按照落实市委巡察反馈意见整改工作的统一部署，为推动乡村振兴战略实施，规范留用地管理，促进留用地落地和开发利用，根据《印发广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）的通知》（粤府办〔2009〕41号）、《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）、《广州市人民政府办公厅关于进一步加强征收农村集体土地留用地管理的意见》（穗府办规〔2018〕17号，下称穗府办规〔2018〕17号文），现提出加快推进留用地落地兑现的工作意见如下：

一、基本原则

充分认识留用地在推动我市乡村振兴战略实施、保障农村建设用地中的重要作用，在符合法律法规规定的基础上，将留用地和一般建设项目用地区别开来，解放思想、创新思路，进一步优化留用地落地程序，简化规划和用地手续，推进留用地快速落地和开发利用。

二、工作措施

（一）优化留用地指标核定方式。

建设项目启动征地时，根据征地面积、土地权属等情况，及被征地农村集体经济组织同意的留用地兑现方案，由项目所在区规划和自然资源主管部门在征地预公告发布并取得土地勘测定界技术报告后，主动为被征地农村集体经济组织预核留用地指标，同步办理留用地报批手续。留用地指标的核定不再需要征地单位与被征地农村集体经济组织申办。征地项目用地未获批准且不再征地的（已实际交付使用土地的除外），预核的留用地指标自动失效。留用地指标以行政村为单位进行管理，各区可结合实际在预核留用地指标时明确村和各相关社的具体面积。

（二）整合办理规划、用地审批手续。

1. 优化选址与报批手续。留用地需在规划建设区（村庄规划或控制性详细规划）范围内选址，选址在村庄建设用地范围内的留用地，参照《广州市村庄集体建设用地报批实施细则》（穗国土规划规字〔2018〕7号）第六条规定，由区规划和自然资源主管部门出具村庄建设用地规划意见后办理用地报批手续；选址在城镇建设用地范围内的留用地，由区规划和自然资源主管部门按照规定出具建设项目选址意见书后办理用地报批手续。村庄规划或控制性详细规划尚未覆盖或尚未稳定的，各区应加快编制规划（调整）方案，按程序报有批准权的政府审批。

2. 简化规划许可手续。留用地在征地主体项目用地范围内安排的，如主体项目的规划许可及规划条件内明确留用地的用地性质、规划指标、红线坐标等内容，留用地无需再次单独办理选址和规划用地许可手续；如规划用地许可文件未明确相关内容的，征地单位或土地储备机构出具意见后，规划和自然资源主管部门直接出具规划意见，凭出具的规划意见办理后续用地手续。

3. 同步审批用地报批与返拨手续。如留用地拟选址所在位置的控制性详细规划或村庄规划已稳定的，用地报批和返拨手续一并申请，报有批准权的政府一并审批。获得批准后，由区规划和自然资源主管部门按规定向被征地农村集体经济组织核发返拨批准文件，明确土地返拨意见、土地用途和面积等内容。取得土地返拨批准文件后，农村集体经济组织可根据留用地开发进展，依法申请办理规划许可和用地批准等手续。

4. 简化存量建设用地报批手续。农村集体经济组织申请将留用地指标用于消化存量建设用地的，在符合土地利用总体规划和城乡规划的前提下，完成违法用地处理后，可按规划完善农用地转用、土地征收和土地供应等审批手续，上盖建筑（构）筑物按《城乡规划法》、《广州市违法建设查处条例》等规定进行处理。在完善用地手续之前，由规划和自然资源部门将存量建设用地的控制性详细规划信息告知农村集体经济组织，并由农村集体经济组织书面承诺，在完善用地手续后按规划要求，依法依程序处理上盖物拆除、重建或者保留的问题。

5. 推行一次申请、批量办理。可由区规划和自然资源主管部门或储备机构在与被征地农村集体经济组织协商征地过程中，指导被征地农村集体经济组织一次性申请或委托征地单位或土地储备机构办理规划和用地相关手续。已完成用地报批的留用地，可由区逐宗或批量申办返拨手续。

（三）分类办理留用地权属登记手续

1. 集体性质的留用地。本村（社）范围内集体土地性质留用地，在完成农转用和返拨审批手续后，凭土地返拨批准文件、权籍调查成果及其他相关材料，办理集体建设用地使用权首次登记，在不动产权证附记中注记留用地指标核定书文号、抵扣面积。

2. 国有性质的留用地。本村（社）范围内落地的国有留用地，无需办理用地结案，在完成用地报批和返拨审批手续后，凭土地返拨批准文件、权籍调查成果及其他相关材料，办理建设用地使用权登记；非本村（社）范围内落地的国有留用地，在完成用地报批、返拨审批和用地结案手续后，凭土地返拨批准文件、权籍调查成果及其他相关材料，办理建设用地使用权登记。在不动产权证附记中注记留用地指标核定书文号、抵扣面积。

（四）适度推行留用地指标调剂

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

符合省、市以及区规定按实物留地方式兑现的留用地指标，可通过指标调剂的方式兑现留用地。以下项目或用地，在完成本农村集体经济组织原有指标兑现的情况下，可申请在全市范围内调剂留用地指标：1. 按照穗府办规〔2018〕17号文第（十三）条规定进行复合抵扣留用地指标的项目；2. 穗府办规〔2018〕17号文第（十四）条规定的历史遗留建设用地；3. 历史上已核发规划许可、建设用地通知书等但尚未完善手续的经济发展用地。

调出、调入留用地指标的农村集体经济组织需按农村集体资产管理相关规定，通过民主表决同意，并取得涉及调剂的区政府（或市空港经济区管委会）、镇（街）同意意见后，向调入指标所在区的规划和自然资源主管部门申请，由其报市规划和自然资源主管部门审批后核定调剂留用地指标。调剂价格不得低于我市调出农村集体经济组织所在地的留用地折算货币补偿标准。

（五）适当放宽留用地指标预支范围

农村集体经济组织在本行政村范围内有留用地指标预支空间，且有以下项目或用地的可申请预支留用地指标：1. 美丽乡村建设项目库项目；2. 符合旧村改造政策一并纳入改造范围新增建设用地；3. 经主管部门认定的乡村振兴建设项目；4. 按照穗府办规〔2018〕17号文第（十三）条规定进行复合抵扣留用地指标的项目；5. 历史上已办理规划许可、建设用地通知书等但尚未完善手续的经济发展用地；6. 市政府同意的其他建设项目或用地。

农村集体经济组织（以行政村为单位）按规定通过民主表决同意后，向区规划和自然资源主管部门申请，由其报区政府（或市空港经济区管委会）、市规划和自然资源主管部门审批。获得批准后由区规划和自然资源主管部门向农村集体经济组织核定预支留用地指标。预支的留用地指标按行政村管理，今后在本行政村范围内（不区分合作社）征地产生的留用地指标均应优先扣减预支指标。

（六）鼓励留用地纳入“三旧”改造

鼓励留用地纳入“三旧”改造，留用地指标纳入旧村改造进行兑现：1. 旧村全面改造范围内的“三旧”用地完善手续，无需抵扣留用地指标。2. 单独改造的集体旧厂房、村级工业园，旧村局部改造的“三旧”用地以及纳入旧村全面改造的农用地（边角地、夹心地、插花地，以及政府征收用于安置和公益设施的除外），按我市城市更新和留用地管理相关规定抵扣留用地指标，村出具同意抵扣的书面意见；3. 村域范围内全部土地（包括建设用地和农用地）纳入改造范围的，原有留用地指标清零，今后征地不再安排实物留地；4. 政府征收旧村改造范围内现状农用地用于安置和公益设施的，不安排留用地指标；用于其他用途的，安排的留用地一并纳入改造范围兑现。

（七）降低留用地落地成本

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

根据《印发广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）的通知》（粤府办〔2009〕41号）第六条规定，留用地办理农转用或征收手续所需费用，纳入征地成本，由征地单位承担。所需费用包括：耕地占用税、耕地开垦费、水田指标购买成本以及测绘出图费用、征地补偿安置相关费用、土地勘测定界报告费用等；新增建设用地使用费按规定由市政府或区政府缴交。

历史留用地办理农转用或征收手续所需费用按以下原则处理：属于2007年8月30日之前征地产生的留用地，费用按征地协议约定处理，没有约定的原则上由被征地农村集体经济组织自行筹措解决；2007年8月30日之后征地产生的留用地，费用由区政府协调征地单位处理并兜底解决，按穗府办规〔2018〕17号文规定，可在由区政府统筹使用的预存留用地折算货币补偿款中安排。

三、工作要求

（一）各区分局及局相关业务处室、局属单位要切实按照市委巡察对我市留用地问题提出的整改要求，进一步提高认识和解放思想，敢于担当、大胆创新，以推进乡村振兴为目标，下大力气推进留用地落地和办理各项规划用地手续，及时兑现被征地农民留用地，维护农民合法权益。

（二）各区分局及局相关业务处室、局属单位要于本意见印发之日起两周内完成调整业务办理方式，简化收件清单，制定和修改业务申报文书范本等工作，做好政策与业务的无缝衔接。实施过程中，各区分局应加强对镇（街）、村（社）的政策宣传和指引。

本通知自印发之日起实施，有效期5年。

3.广州市人民政府办公厅关于印发广州市支持村镇工业集聚区更新改造试点项目的土地规划管理若干措施（试行）的通知

（穗府办规〔2022〕12号）

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《广州市支持村镇工业集聚区更新改造试点项目的土地规划管理若干措施（试行）》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到问题，请径向市规划和自然资源局反映。

广州市人民政府办公厅

2022年8月22日

广州市支持村镇工业集聚区更新改造试点项目的土地规划管理若干措施（试行）

为贯彻省委、省政府关于加快推进村镇工业集聚区升级改造的工作部署，落实《广东省村镇工业集聚区升级改造攻坚战三年行动方案（2021—2023年）》（粤自然资发〔2021〕7号），按照市委、市政府关于“产业第一、制造业立市”的工作要求，以点带面推进广州市村镇工业集聚区更新改造、提质增效，支持产业高质量发展，推动实现老城市新活力、“四个出新出彩”，在省经济体制改革专项小组《关于印发〈关于支持广州深化村级工业园整治提升加快体制机制创新的实施方案〉的通知》（粤改经济组〔2021〕5号）、《广州市人民政府办公厅关于广州市村级工业园整治提升的实施意见》（穗府办规〔2019〕9号）的基础上，落实国土空间规划和城市发展战略，遴选广州市村镇工业集聚区更新改造试点项目，并提出支持试点项目实施的土地规划管理若干措施，探索可复制可推广的经验做法，打造村镇工业集聚区更新改造的“广州样板”，结合本市实际，制定本措施。

一、总体要求

（一）适用对象。适用对象为经市人民政府同意，纳入广州市村镇工业集聚区（村级工业园，下同）“工改工”（含普通工业用地、新型产业用地）更新改造试点项目。未纳入试点项目的村镇工业集聚区整治提升仍按照穗府办规〔2019〕9号文及相关政策实施。

（二）工作目标。通过试点项目实施，形成示范效应，土地节约集约利用水平显著提升，工业用地供给能力明显增强，中小微企业用地用房问题明显改善；

村镇工业集聚区产业结构进一步优化，产业链上下游进一步完善，产业集聚效应进一步显现；生态环境得到有效保护，违法建设得到有效治理，基础设施配套更加完善，打造宜居宜业宜游的产业集聚区，经济效益、社会效益、环境效益全面提升。

二、试点项目遴选

（三）遴选要求。纳入村镇工业集聚区更新改造试点项目，需同时符合以下要求：

1. 符合现行的城市总体规划、土地利用总体规划或国土空间总体规划，位于工业产业区块内、成片连片、规模不小于5公顷（中心城区不小于3公顷）的村镇工业集聚区优先。

2. 符合产业发展规划，引进重点行业龙头企业、高新技术企业、“专精特新”企业、中小微企业、系列榜单企业（项目），支撑广州市“链长制”21条重点产业链发展，或建设高标准厂房、工业大厦，为企业提供低成本产业载体的村镇工业集聚区。

3. 村集体改造意愿强烈，权属租约关系清晰，有意向入驻企业或运营主体，改造条件成熟的村镇工业集聚区。

4. 不涉及旧村全面改造近期（5年）计划，不影响重大基础设施、重点项目建设的村镇工业集聚区。

（四）遴选程序。由区人民政府每年按照试点项目遴选要求编制申报方案，包括项目名称、改造范围、现状及权属情况、改造意愿、规划条件、产业发展方向、投资运营主体、意向入驻企业、预期目标成效等内容，报送市规划和自然资源行政主管部门及市工业和信息化行政主管部门。市规划和自然资源行政主管部门联合市工业和信息化行政主管部门进行方案审核，提请市人民政府相关会议审定或市人民政府审定后，联合印发试点项目清单。

三、土地规划管理支持政策

（五）完善历史用地手续。试点项目中，对纳入“三旧”改造标图建库范围且保留现状地上建筑物的未完善手续的历史用地，经罚款处理后，可按现状建设用地地类完善历史用地手续，保留现状地上建筑物确权按现行规定、程序办理。

（六）用地指标和规模支持。试点村镇工业集聚区落实省、市重点项目和重点产业项目的，由市级保障新增建设用地指标；急需建设且存在规模缺口的，可申请市级建设用地预留规模。其他试点项目涉及使用新增建设用地的，结合全市年度土地利用计划统筹支持。

（七）提高改造主体积极性。试点项目已纳入“三旧”改造标图建库范围内，按照“三旧”用地审批要求，办理集体土地完善转用手续的村集体历史用地，无

需抵扣留用地指标；未纳入“三旧”改造标图建库范围，经第二次全国土地调查确定为建设用地但未完善手续的历史遗留建设用地，在符合现行的城市总体规划、土地利用总体规划或国土空间总体规划的前提下，可以按规定完善历史遗留建设用地手续，按照历史遗留建设用地面积 50%抵扣留用地指标，留用地指标不足的可按留用地管理规定预支。历史遗留建设用地抵扣留用地指标后，本村仍有剩余未兑现留用地指标的，如周边有新增建设用地，可纳入改造实施并抵扣留用地指标。

（八）提升改造动力。试点项目完善历史用地手续后，除按规划提供道路交通、市政设施、公共服务等公益性用地外，无需再移交经营性用地给政府。

（九）提高产业用地配套设施比例。试点项目工业用地上可建配套行政办公和生活服务设施的计容建筑面积不大于总计容建筑面积的 30%（其中，用于零售、餐饮、宿舍等生活服务设施的计容建筑面积不大于总计容建筑面积的 15%），且该部分建筑面积不额外计收土地出让金；独立占地建设的，其用地面积不大于总用地面积的 10%。

（十）提高土地利用效率。试点项目应当通过高水平城市设计提高空间品质、景观风貌，其工业用地容积率原则上不低于 3.0，不高于 5.0。涉及特殊工艺要求的工业厂房、仓库等，对其容积率及层高可以结合产业实际合理确定，由规划和自然资源行政主管部门组织进行专题研究和专家评审，根据研究和评审结果确定容积率的计算方式。规划条件或城市设计有明确限高要求的按相关要求执行。

（十一）鼓励实施连片改造。支持试点项目灵活探索利益共享机制，鼓励集体土地转为国有土地。土地交由政府收储的，在保障各方权益的基础上，可以采用挂账收储等多种模式，其补偿也可以通过共享开发收益在开发后兑现。鼓励连片混合开发，通过土地置换整合周边零散的建设用地实施改造。探索其他“工改商”“工改居”项目反哺试点项目，实施联动改造，增加设计研发、企业总部、公共服务配套、保障性租赁住房等功能，促进产城融合、功能复合。

（十二）鼓励企业参与改造。试点项目可以由政府招商、企业代建、多主体合作改造运营，探索“多渠道+定制化”建设管理模式。鼓励企业参与前期清租清拆、土地整备，建设工业保障房，充分考虑入驻企业需求，以厂房定制模式吸引优质企业；待项目建成后，可以出租或分割转让给入驻企业。

（十三）支持产权分割转让。试点项目内国有普通工业用地上已确权登记的产业用房可按幢、层、间等固定界限为基本单元分割登记、转让，最小单元的建筑面积不低于 500 平方米。对因企业规模、行业性质、特殊技术等原因，分割转让面积确需低于 500 平方米的，最小单元的建筑面积应不低于 300 平方米，且应当满足独立使用和消防安全，满足广州市产业导向和政策要求以及所在区关于税

收、经济贡献和成长性等方面的要求。分割转让的比例不超过总计容建筑面积在扣除配套行政办公及生活服务设施计容建筑面积后的 60%。配套行政办公以及生活服务设施（含人才公寓、员工宿舍）等不得独立进行分割登记、转让或抵押，但可以随产业用房按比例以幢、层、间等为基本单元转让给产业链合作伙伴企业。受让主体需与各区人民政府指定的产业监管相关部门签订产业监管协议，受让后自完成不动产登记之日起 5 年内不得申请转让，已办理分割部分不得申请再次分割。工业大厦和标准厂房内产业用房分割登记、转让的比例上限和不得再次转让的年限可不受本条限制，具体按相关规定办理。

四、实施保障措施

（十四）统筹编制单元详细规划。试点项目涉及详细规划调整的，应当编制城市更新单元详细规划，依法依规批准后，作为规划许可、项目实施的法定依据。村镇工业集聚区周边必要的道路交通、市政设施、公共服务配套设施等，应当纳入单元详细规划统一编制、同步实施。

（十五）加大资金支持。在市工业和信息化行政主管部门专项资金中对试点项目予以支持，调动村镇工业集聚区更新改造积极性。引导、鼓励企业、园区运营机构或金融机构等成立园区载体建设基金，支持试点项目建设及升级改造。

（十六）加强实施监督。市规划和自然资源行政主管部门、市工业和信息化行政主管部门定期对试点项目实施情况进行督导和评估，并向市人民政府报送相关情况。各区人民政府指定的相关部门作为村镇工业集聚区更新改造试点项目改造实施的监督主体，履行项目改造和周边基础设施及公共环境同步建设的监督责任，实行报批改造方案与签订项目监管协议同步办理、同步落实。

（十七）提升政府服务。市规划和自然资源行政主管部门、市工业和信息化行政主管部门应当指导各区人民政府及相关部门做好村镇工业集聚区更新改造试点宣传引导、政策解读和项目推介等工作，引导各方力量参与村镇工业集聚区更新改造试点工作，形成良好的社会舆论氛围。

五、附则

（十八）本措施自印发之日起试行，有效期 3 年。本措施未规定事宜按现行相关规定、程序办理。

4. 《广州市农民集体所有土地征收补偿办法》

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《广州市农民集体所有土地征收补偿办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到问题，请径向市规划和自然资源局反映。

广州市人民政府办公厅

2023年2月18日

广州市农民集体所有土地征收补偿办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范本市征收农民集体所有土地工作，维护被征收土地农村集体经济组织及其成员、村民委员会及其他利害关系人的合法权益，促进城乡社会经济和谐发展，根据《中华人民共和国民法典》《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》等有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内征收农民集体所有土地，适用本办法。法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

第三条 征收土地应当符合《中华人民共和国土地管理法》规定的公共利益需要和条件，遵循合法、公平、合理的原则，保障被征收土地农民原有生活水平不降低和长远生计。

征收土地涉及国家安全、生态环境保护、历史文化和文物保护、古树名木范围的，应当遵守相关法律法规的规定。

第四条 市人民政府负责统筹本市征收土地工作，各区人民政府负责组织实施本辖区内征收土地工作。

市自然资源主管部门负责本市征收土地具体管理工作，市自然资源主管部门各区派出机构负责本辖区征收土地具体管理工作。区人民政府承担征地事务工作的部门具体实施征收土地补偿安置工作。

发展改革、财政、生态环境、人力资源和社会保障、住房和城乡建设、农业农村、林业和园林、城管、统计、公安等有关行政主管部门按照各自职责协同实施本办法。

镇人民政府（街道办事处）做好本辖区内征收土地相关工作。

第五条 市、区人民政府应当实行征收土地信息公开，组织自然资源主管部门会同农业农村部门、人力资源和社会保障部门和镇人民政府（街道办事处）等，开展征收土地预公告、土地现状调查结果公示、征地补偿安置公告、征收土地公告，充分保障被征收土地农民的知情权、参与权、表达权和监督权。

第六条 征收土地预公告、征地补偿安置公告、征收土地公告或者其他需要采用公告（公示）程序的，采取现场和网络等有利于社会公众知晓的方式进行。

（一）现场公告。现场公告应当在征收土地现场及拟征收土地所在的镇（街道）、村（联社）、村民小组（社）范围内发布。征收镇（街道）农民集体土地的，在镇人民政府（街道办事处）公示栏或者所在办公地点张贴公告；征收村（联社）集体土地的，在拟征收土地所在镇（街道）、村（联社）公示栏或者所在办公地点张贴公告；征收村民小组（社）集体土地的，在拟征收土地所在的镇（街道）、村（联社）、村民小组（社）公示栏或者所在办公地点张贴公告，村民小组（社）没有固定办公场所的，在该村民小组（社）内村民聚居地的明显位置张贴公告。

发布现场公告的，应当对公告张贴情况进行拍照或者录像留存，记录张贴和拍摄时间；负责张贴公告的工作人员及被征收土地农村集体经济组织负责人须签字证明，并将相关证据材料存档备查。其中，发布征地补偿安置公告、征收土地公告的，还应当依法向公证机构申请进行现场公证。

（二）网络公告。现场公告发布的同时，在市、区人民政府及自然资源主管部门网站、政务新媒体发布网络公告，应当对网络公告以下载、打印等方式予以留存。

（三）其他能够确保被征收土地相关权利人知晓的方式，并相应做好记录留存。

第七条 对违反本办法的行为，任何组织和个人均有权向市、区人民政府，自然资源主管部门或者其他有关部门举报。

第二章 征收土地程序

第八条 建设项目使用非储备用地的，由建设单位持建设项目的立项文件，用地预审和选址意见书等材料，向自然资源主管部门提出用地申请；属储备用地的，由土地储备机构持储备用地界址坐标和土地勘测定界技术报告书，向自然资源主管部门提出用地申请。

第九条 为了公共利益的需要征收土地的，区人民政府应当在依法完成征收土地预公告、土地现状调查及结果确认、社会稳定风险评估、征地补偿安置公告、征收土地补偿登记、测算并落实有关费用、签订征地补偿安置协议等前期工作之后，方可提出征收土地申请。

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

涉及土地征收成片开发的,按照国家、省关于土地征收成片开发的规定执行。

第十条 建设项目用地需依法征收土地的,由区人民政府按规定发布征收土地预公告,启动开展征收土地前期工作。征收土地预公告内容应当包括征收范围、征收目的、开展土地现状调查的安排等,预公告时间不少于十个工作日。

第十一条 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。

第十二条 征收土地预公告发布后,区人民政府应当组织有关部门或者镇人民政府开展土地现状调查,调查拟征收土地的位置、权属、地类、面积,农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量,以及拟征收范围内文物古迹、古树名木及古树后续资源、历史建筑、传统风貌建筑、历史文化名村、历史风貌区、传统村落、重要农业文化遗产等情况。调查人员应当通过拍照或者录像等方式保全现状资料,必要时可以向公证机构申请进行现场公证。

第十三条 区人民政府应当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。

第十四条 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,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乡镇和村、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。

第十五条 市、区人民政府应当组织有关职能部门、镇人民政府(街道办事处),或者委托具备相应评估能力的第三方机构开展拟征收土地社会稳定风险评估,并开展制定评估方案、充分听取意见、对社会稳定风险状况综合研判等工作,确定风险点,提出风险防范和处置预案,形成评估报告。

开展社会稳定风险评估时,可以采取现场座谈、随机访谈、书面问卷等方式充分听取被征收土地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见。

第十六条 区人民政府应当依据社会稳定风险评估结果并结合土地现状调查情况,依法组织自然资源、财政、农业农村、人力资源和社会保障等部门拟定征地补偿安置方案。

征地补偿安置方案应当载明征收范围、土地现状、征收目的、补偿方式和标准、安置对象、安置方式、社会保障等内容。

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

拟定征地补偿安置方案时，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，可以予以货币补偿，具体补偿标准和管护方式由区人民政府制定。

第十七条 依法拟定的征地补偿安置方案，由区人民政府按照本办法第六条规定发布公告，听取被征收土地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见。

公告内容应当同时载明办理补偿登记的方式和期限、不办理补偿登记的后果以及异议反馈渠道等内容，公告时间不少于三十日。

第十八条 征地补偿安置公告期满，过半数被征收土地农村集体经济组织成员对征地补偿安置方案有异议或者区人民政府认为确有必要的，区人民政府应当组织召开听证会听取意见。方案需要修改的，修改后按照本办法规定重新公告，公告时间不少于十个工作日，并重新载明办理补偿登记期限，按照本办法规定办理补偿登记；方案无需修改的，应当公布不修改的理由。

第十九条 被征收土地的所有权人、使用权人应当在征地补偿安置公告载明的办理补偿登记期限内，持不动产权属证书或者登记证明、土地承包经营合同等证明文件到公告指定的部门办理补偿登记。补偿登记办理过程，可以向公证机构申请进行现场公证。

被征收土地的所有权人、使用权人未在征地补偿安置公告载明的期限内办理补偿登记的，相关情况按照经确认或者公示的土地现状调查结果确定。

第二十条 区人民政府确定征地补偿安置方案后，应当组织有关部门测算并落实土地补偿费、安置补助费、农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用（以下统称征收土地补偿费用），以及被征收土地农民社会保障费用，由有关部门与拟征收土地的所有权人、使用权人签订征地补偿安置协议。征地补偿安置协议中涉及不同权利主体的，应当明确各权利主体利益，并附各权利主体签名或者盖章。

征地补偿安置协议应当对补偿方式、补偿金额、交出土地的期限和条件、安置方式、补偿费用的支付期限以及违约责任等进行明确约定。

征地补偿安置协议签订期限内，对于个别确实难以达成协议的，区人民政府应当在申请征收土地时如实说明，并依据征地补偿安置方案、补偿登记结果和社会稳定风险评估报告等提出处置意见，做好风险化解工作。

第二十一条 征收土地补偿费用、被征地农民社会保障费用实行预存制度。征收土地报批前，区人民政府应当将测算的征收土地补偿费用足额预存至土地补偿和安置补助费有关账户，将社会保障费用足额预存至收缴被征地农民养老保障资金过渡户，并保证专款专用。

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

征收土地批准后按规定拨付征收土地补偿费用。各区可以结合实际情况将征收土地补偿费用预付给被征收土地的所有权人、使用权人或者相关权利人。

土地补偿和安置补助费有关账户的开设和管理按照财政部门有关规定执行。有关费用未足额预存或者预付的，不得批准征收土地。

第二十二条 符合征收条件的土地，应当实行统一征收。涉及农用地转为建设用地的，应当依法办理农用地转用审批手续，由区人民政府依法组织完成征收土地前期工作，与农用地转用一并提出征收土地申请。

农用地转用和征收土地申请时，由自然资源主管部门按照相关规定拟定用地报批组卷材料，经市、区人民政府审核同意后，报有批准权的人民政府批准。

征收土地申请时，应当根据省、市有关规定同步落实留用地安置和社会保障安置。

第二十三条 市、区人民政府在收到征收土地批准文件之日起十个工作日内，应当向社会主动公开；区人民政府在收到征收土地批准文件之日起十五个工作日内，应当按照本办法第六条规定发布征收土地公告，公告期不少于十个工作日。公告应当包括下列内容：

- （一）征收土地批准机关、文号、时间、用途和征收范围；
- （二）征地补偿安置方案；
- （三）征收土地补偿费用以及被征地农民社会保障等费用的支付方式和期限等；
- （四）其他需要公告的内容。

第二十四条 征收土地补偿费用应当在征收土地公告期满之日起三个月内依法及时足额支付到位，并按省相关规定落实被征地农民社会保障费用分配到个人。对个别未达成征地补偿安置协议的，支付征收土地补偿费用的期限自征地补偿安置决定作出之日起计算。

征收土地补偿费用、社会保障费用等未按照规定足额支付到位或者提存公证的，不得强行征收、占用被征收土地。

禁止侵占、挪用征收土地补偿费用和其他有关费用。

第二十五条 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。

第二十六条 被征收土地所有权人、使用权人应当在约定或者规定的期限内交出土地。在规定期限内提前交出土地并积极配合完成征收土地相关手续的，可以给予适当奖励。具体奖励措施和标准，由各区人民政府另行制定。

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

第二十七条 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，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。

征收土地补偿费用未按照协议约定支付或者提存公证的，社会保障费用未按规定落实的，被征收土地所有权人、使用权人有权拒绝交出土地。

第二十八条 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。

第二十九条 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。

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。

第三十条 征收土地补偿费用及相关奖励费用应当按照省、市农村集体资产管理相关规定管理和使用，由各级农村财务管理部门负责。

被征收土地农村集体经济组织应当建立财务公开制度，并设立补偿费用专用账户，对补偿费用的收取、分配、使用等事项应当向村民公开，接受村民监督。财政、农业农村、民政等行政主管部门和镇人民政府（街道办事处）应当加强对农村集体经济组织内部补偿费用分配和使用的监督。

第三章 征收土地补偿

第三十一条 征收土地补偿费用包括土地补偿费、安置补助费、农村村民住宅、青苗和其他地上附着物等补偿费用。

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

第三十二条 征收土地的土地补偿费和安置补助费归土地所有权人所有。未经确权登记的，如土地权属有争议，经相关村（联社）、村民小组（社）依法表决同意的，可以先行支付给指定对象。

青苗、地上附着物的补偿对象为其所有权人。所有权人存在争议的，按照相关权利人签订的合法协议确定，协议未约定的，由双方协商确定，协商不成的，可以依法申请调解、仲裁或者提起诉讼。

第三十三条 征收农民集体所有土地的土地补偿费、安置补助费补偿标准按照经依法批准公布的征收农用地区片综合地价执行。

同一征收土地项目的征收土地范围跨越不同区域，原则上按对应区域的征收土地补偿标准予以补偿。

第三十四条 青苗的具体补偿，按照经依法批准公布的标准执行。青苗补偿费包括一般青苗补偿和长生青苗补偿。

一般青苗补偿是指对被征收土地上正处于生长阶段的短期农作物的补偿，包括水稻、蔬菜、花生、薯类、甘蔗、玉米、豆类等。

长生青苗补偿是指对被征收土地上正处于生长阶段的、生长周期较长的经济作物以及水产养殖品的补偿，包括苗木、花卉、果树和水产品等。

观赏类植物（含绿化树、名贵树）由权利人按相关规定处理。

涉及古树名木及古树后续资源的，应当按照古树名木的相关管理规定执行。

第三十五条 征收土地涉及除房屋外的其他地上附着物原则上予以货币补偿，具体补偿按照经依法批准公布的标准执行。

第三十六条 征收土地涉及杆（管）线、电水（渠）、通信、网络等工程迁移及人畜饮水恢复工程按照原规模、现行标准实施，满足同等功能需要的原则进行补偿。对因改造、扩容、超过现行标准等所增加的费用，由工程建设单位承担。具体补偿按照经依法批准公布的标准执行。

第三十七条 征收土地补偿中涉及青苗、地上附着物或者杆（管）线、通信、网络等工程迁移及人畜饮水恢复工程需要评估的，评估机构由权利人协商选定；协商不成的，由区人民政府指定部门组织通过多数决定、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。

第三十八条 对有长期稳定收益的项目用地，在农村集体经济组织及其成员自愿的前提下，鼓励以征收土地补偿费用入股，或者以经批准的建设用地土地使用权作价入股，作为被征收土地划拨或者出让的条件。农村集体经济组织及其成员可以通过合同约定以优先股的方式获取收益。

第四章 征收土地安置

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

第三十九条 征收土地涉及农村村民住宅的，应当先补偿安置、后搬迁。

对农村村民住宅给予补偿安置后，农村村民住宅权利人应当在征地补偿安置协议约定的搬迁期限内完成搬迁。

第四十条 征收土地涉及农村村民住宅的补偿安置方式包括复建安置、产权调换、货币补偿等。

选择复建安置或者产权调换的，农村村民住宅权利人应当结清货币补偿金额与复建安置或者产权调换的房屋价值的差价。

第四十一条 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。

因征收土地造成物业停产停业损失的，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。

第四十二条 农村村民住宅应当以不动产权属证书或者登记证明，用地、建房批准文件，人民法院、仲裁机构生效的法律文书等作为补偿安置依据。

房屋的用途和建筑面积，以不动产权属证书或者登记证明、建房批准文件的记载为准，记载情况与不动产登记簿不一致的，以不动产登记簿为准。

未办理确权登记的存量农村住宅，如果符合广州市农村住宅建设管理相关政策中明确的存量宅基地房屋确权登记原则，可以参照取得合法产权的农村村民住宅进行补偿安置。

第四十三条 征收土地涉及的物业、农村村民住宅权利人不选择复建安置或者产权调换的，给予货币补偿，具体补偿按照经依法批准公布的标准执行。

第四十四条 有合法产权的农村村民住宅，按照农村村民一户只能拥有一处宅基地的法律规定，以及按照每户农村村民住宅 280 平方米确定建筑面积进行复建安置或者产权调换，复建房屋优先选取本村安排的宅基地或者公寓式住宅。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不足 280 平方米的，可以根据农村村民住宅权利人意愿按 280 平方米予以安置，不足部分由农村村民住宅权利人按复建房屋的建安成本价购买。

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，按照本办法第四十三条给予货币补偿，该部分货币补偿可以折算成股份参与集体物业收益分红。

第四十五条 对下列情形的建筑物及构筑物不予补偿：

- (一) 按法律、法规等规定认定为违法建设的建筑物及构筑物；

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

(二) 超过批准使用期限的临时建筑物及构筑物;

(三) 新房建成后应当拆除的旧房;

(四) 征收土地预公告发布后的抢建部分。

对 2009 年 12 月 31 日之前建成的现状建筑, 若已完善历史用地手续且符合农村村民住宅建设相关规定, 经村集体批准使用宅基地的, 对现状房屋不超过 280 平方米建筑面积按“拆一补一”复建安置, 超出部分建筑面积不予复建安置, 按被征收土地涉及的物业、农村村民住宅重置价给予货币补偿; 不具备复建安置条件的, 按照本办法第四十三条实行货币补偿。属于未经村集体批准, 私自占地建设的不予复建安置, 按建安成本价给予货币补偿。

第四十六条 对非被征收土地农村集体经济组织成员建造或者购买房屋的补偿, 除符合本办法第四十一条规定的情形外, 按照本办法第三十二条的规定确定的补偿对象与房屋建造人或者购买人先行协商解决, 协商不成的, 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, 可将相关补偿费用按程序进行公证提存。

第四十七条 征收土地涉及农村村民住宅搬迁的, 区人民政府应当向农村村民住宅权利人支付搬迁费; 选择复建安置或者产权调换的, 在复建安置或者产权调换房屋交付前, 应当向农村村民住宅权利人支付临时安置费或者提供周转用房。

前款规定的搬迁过渡期产生的相关费用及周转用房安排, 参照国有土地上房屋征收的补偿标准和要求予以补偿及安排。

第四十八条 农村村民住宅权利人在规定期限内或者提前搬迁的, 可以参照国有土地上房屋征收的奖励标准给予奖励。相关奖励措施和标准, 由区人民政府另行制定。

第五章 附 则

第四十九条 本办法所称“征收土地”, 是指征收农民集体所有土地。

本办法所称“建安成本价”, 是指房屋建筑成本和房屋设施设备安装成本之和。房屋建筑成本是指建设房屋的投入, 安装成本是指安装房屋设施设备的投入, 两者都包括材料成本和人工成本, 主要是建筑部分的基础工程、主体结构、墙体、门窗, 水电工程的强电、弱电(安防、有线电视、电信宽带), 以及给水(含纯净水、中水)、排水(雨水、污水、空调排水)等。建安成本价以市住房和城乡建设行政主管部门发布的文件为准。

本办法所称“重置价”, 是指在征地补偿安置方案公布时点的经济市场环境下, 重新建设与征收土地涉及的物业、农村村民住宅类型、结构等方面基本一致

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

的新物业、农村村民住宅的全部费用，包含建安成本、前期以及其他费用，不包含购买物业、农村村民住宅所占土地的成本。

第五十条 征收土地涉及的农村农民住宅、其他地上附着物、青苗的补偿标准由区人民政府拟定并依法逐级报省人民政府批准。本办法未提及或明确的补偿标准，由区人民政府制定。

第五十一条 本办法自印发之日起施行，有效期 5 年。

5. 转发《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》的通知

穗国土规划字（2016）14号

各区政府：

经市土地管理委员会 2016 年第 6 次会议同意，现将《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30 号）转发给你们，并提出以下意见，请一并贯彻执行：

一、各区政府应严格落实留用地安置政策，切实保障被征地农民合法权益；涉及实物留地的，及时按照粤府办〔2016〕30 号及《广东省国土资源厅关于征收土地报批中涉及留用地安置有关问题的通知》（粤国土资利用发〔2016〕78 号）要求组织用地报批材料，按规定办理用地审批手续。

二、依法征收为国有土地的留用地，可无偿返拨给被征收土地农村集体经济组织，按划拨方式供地，不设定使用年限；农村集体经济组织依法转让以无偿返拨方式取得的留用地国有土地使用权的，不需补办土地有偿使用手续和补缴土地出让金，转让使用权的使用年限按国有土地出让年限有关规定设定，纳入国有土地动竣工违约和闲置土地监管。

三、未纳入留用地管理、权属属村集体的国有建设用地，办理土地使用权划拨转让手续须按规定补办土地有偿使用手续和补缴土地出让金。

四、各区国土规划局于每月 25 日前将当月辖区内留用地国有土地使用权转让情况列表报市国土规划委（土地利用管理处、土地利用发展中心）备案。

五、有关意见自 2016 年 4 月 28 日起执行。

特此通知。

广州市国土资源和规划委员会

2016 年 10 月 10 日

6. 关于完善留用地管理和下放核定留用地指标业务事项的通知

穗国房字〔2013〕587号

从化市、增城市国土房管局，各区分局，局属各单位，机关各处室：

为落实《市政府办公厅关于抓审批抓服务的通知》（穗府办函〔2013〕17号）规定和简政强区、事权下放的要求，进一步提高办事效率，根据省政府办公厅《印发广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）的通知》（粤府办〔2009〕41号）和市政府办公厅《关于贯彻实施〈广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）〉的通知》（穗府办〔2012〕7号）的规定，自2013年7月1日起，将原由市局办理的核定留用地指标业务事项下放由征地项目所在区分局（越秀、海珠、荔湾、天河、白云、黄埔、花都、番禺区）办理，现将有关事项及完善留用地管理一并通知如下：

一、业务范围

征地项目涉及征收农村集体土地的，须按规定核定留用地指标；收回国有土地、村集体征收本村土地、村集体申请将本村农用地转为建设用地的情形，不需核定留用地指标。具体包括：

（一）核定2008年1月1日以后的征地项目留用地指标。

（二）除历史留用地指标以外，原已核定的留用地指标的调整与变更。

历史留用地指标的调整、留用地指标的调剂与预支仍由市局办理。

二、收件受理

征地单位应当在征地预公告发布并取得土地勘测定界技术报告后，与被征地村共同向征地所在区分局申办核定留用地指标。核定留用地指标业务的收件资料详见附件1。

三、审核内容

各区分局受理后，在核实征地单位和被征地村主体资格的基础上，审核内容主要包括：征地项目的立项、规划文件、征地预公告、被征土地的权属、征地项目安排集中安置区等情况，对审核符合规定的，核发《关于核定农村集体经济发展留用地指标的复函》（附件2）；对审核不符合规定的，退件并告知退件理由。

（一）核定对象。

《关于核定农村集体经济发展留用地指标的复函》主送单位是征地单位和被征地村集体经济组织（包括经济联合社和村民委员会，不能核给村属公司），抄送单位为市规划局和所在区规划部门。

（二）核定基数。

核定留用地指标的基数以土地勘测定界技术报告确定的被征地村征地面积

为准；

征地项目安排居住集中安置用地的，实际征地面积按照征地面积减居住集中安置用地面积后确定。

（三）核定比例。

《关于贯彻实施〈广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）〉的通知》（穗府办〔2012〕7号）颁布后，留用地比例全市统一都按10%执行。留用地不在征地项目内安排的，留用地指标=（征地面积-集中安置用地面积）×10%；留用地在征地项目用地内安排的，留用地指标=（征地面积-集中安置用地面积）×1/11。在《关于贯彻实施〈广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）〉的通知》（穗府办〔2012〕7号）颁布之前已签订征地协议或已核发征地预告公告的，按征地协议约定和原规定的标准执行。

（四）兑现方式。

《关于核定农村集体经济发展留用地指标的复函》应明确写明留用地兑现方式。对于储备用地、保障性住房、学校等块状征地项目，必须写明留用地在本征地项目用地范围内安排，同步办理用地手续，或者写明留用地另行选址地块的用地批文文号；对于市政设施等不具备在征地项目内安排留用地的块状征地项目以及线状征地项目，留用地可另行选址安排，但应写明留用地的拟定选址、并与征地项目打包并入同一批次同步办理用地报批手续。如果征地项目征地协议明确采取货币补偿或折算物业方式兑现留用地的，应写明以货币补偿或折算物业方式落实兑现。

对兑现方案不可行的，可暂缓核定留用地指标。

（五）办理系统。

核定留用地指标事项应统一在广州市留用地管理系统中操作。各区分局应将已盖章的征地预告公告、标注用地方案号的土地勘测定界报告书封面、反映权属和地类面积的表格等资料上传备查。

四、文号字轨

《关于核定农村集体经济发展留用地指标的复函》的文号统一在广州市留用地管理系统中提取，以区按年份编流水号，即“穗X（此为所在区的简称）国房留函【年份】XX号”，如海珠区分局为“穗海国房留函【年份】XX号”。

对于申办留用地指标调整或变更的项目，经审核需要调整或变更的，仍按上述编号操作，并在函中写明随文注销原核定文号，即“随文注销XX【年份】XX号文”。

五、发文纸张和印章使用

《关于核定农村集体经济发展留用地指标的复函》使用各区分局文头纸（不

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

使用广州市国土资源和房屋管理局文头纸），落款为“广州市国土资源和房屋管理局 XX 区分局”，加盖带编号的、市局发给各区分局的建设用地业务专用章。盖章后应及时扫描存入广州市留用地管理系统。

六、档案管理

各区分局应加强核定留用地指标业务事项的档案管理工作，按照业务档案的规定，将核定留用地指标的发文及按附件 1 收件资料并入核定留用地指标卷宗，逐宗及时、完整立卷归档，并在广州市留用地管理系统上录入备查。

七、监督管理

（一）按照权责一致的原则，各区分局办理的核定留用地指标事项由各区分局负责相关的诉讼和行政复议、信息公开、咨询信访的工作。各区分局在核定留用地指标过程中遇到的问题，请与市局土地利用管理处联系。

（二）市局土地利用管理处应加强对各区分局（县级市局）的业务指导，掌握留用地管理工作的情况，及时协调解决留用地管理的有关问题和研究提出相关政策措施。

八、工作要求

（一）严格落实留用地同步报批要求，留用地兑现应与征地项目同步推进。除征地项目用地报批前已取得被征地村出具的留用地货币补偿、折算物业兑现凭证或留用地的《建设用地批准书》以外，留用地应与征地项目用地报批材料一并由各区（县级市）组织上报，否则，自本通知实施之日起留用地没有一并办理用地报批的，市局不予受理主体项目报批材料上报。

（二）建立新增留用地指标兑现联络人和通报制度。各区分局在核定留用地指标时，应要求征地单位明确专人作为留用地落实联络人，并将其联系方式填入广州市留用地管理系统。征地单位联络人应及时向所在区分局反馈留用地指标的落实进度情况；对进展缓慢的，区分局可通过约谈、催告等多种方式督促征地单位尽快落实，属于重点工程留用地兑现进展缓慢情形的，所在区分局应将情况及时上报市局，由市局定期告知市建委、市交委等主管部门。

（三）各区分局应提高办事效率，严格按照规定时限完成核定留用地指标。

（四）各区分局应安排专人负责及时填报和更新广州市留用地管理系统数据，留用地兑现进展情况一律从系统中提取数据，作为考核和通报完成情况的依据。

九、其他事项

本通知自 2013 年 7 月 1 日起实施；南沙、萝岗区分局和增城、从化市局核定留用地指标工作可参照本通知执行。

特此通知

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

- 附件：1. 经济发展留用地指标核定书收件资料清
2. 关于核定农村集体经济发展留用地指标的复函（格式模板）

广州市国土资源和房屋管理局

2013年5月22日

7. 印发关于进一步加快解决农村留用地遗留问题的工作方案的通知

穗府办函〔2011〕103号

各区、县级市人民政府，市国土房管局、规划局、建委、交委、财政局、法制办、监察局、“三旧”改造办：

《关于进一步加快解决农村留用地遗留问题的工作方案》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施，实施过程中遇到的问题，请径向市国土房管局反映。

广州市人民政府办公厅
二〇一一年九月二十一日

关于进一步加快解决农村留用地遗留问题的工作方案

为加快推进解决我市农村留用地遗留欠账问题，在2009年《关于统筹解决我市各区农村留用地遗留问题的意见》（穗府办函〔2009〕118号）基础上，结合我市实际，制定本工作方案。

一、工作目标

2012年底前基本兑现全市农村留用地遗留欠账，其中在2011年底前，黄埔、海珠、荔湾区兑现全部欠账指标，花都、白云、番禺区兑现60%的欠账指标。任务分解见下表：

2011年广州市辖区留用地欠账兑现任务分解表

区	花都	白云	番禺	黄埔	海珠	荔湾
欠账面积	5707	3201	2564	1074	293	148
已兑现面积	879	1407	325	42	118	37
2011年兑现比例	60%	60%	60%	100%	100%	100%
2011年兑现面积	3424.4	1920.6	1538.4	1032	293	148

备注：越秀区无留用地欠账；天河、萝岗区已兑现留用地欠账；南沙区没有上报资料，视作无欠账。

二、工作措施

（一）加大领导和统筹力度。

市、区两级分别组建兑现留用地欠账遗留问题临时机构。成立广州市落实农村留用地协调领导小组，组长由分管国土房管工作的副市长担任，副组长由协助分管国土房管工作的市政府副秘书长，市国土房管局、规划局、财政局局长，白云、花都、番禺区区长担任。成员包括海珠、荔湾、天河、黄埔、萝岗区分管副区长，市国土房管局、规划局、财政局、建委、交委分管领导。领导小组办公室设在市国土房管局，办公室主任由市国土房管局局长担任，市国土房管局、规划局、财政局指定专人作为联络员。在白云、花都、番禺三个区的国土房管分局成立负责兑现留用地欠账的区一级临时协调机构，负责指导和协调办理留用地遗留问题，其他存在留用地遗留问题的海珠、荔湾、黄埔等区要指定专人负责留用地欠账落实工作。市落实农村留用地协调领导小组以市国土资源管理联席会议为平台，充分发挥市、区两级政府部门工作积极性，加强统筹协调、密切协作，形成工作合力，加大力度推进留用地兑现工作。

（二）鼓励采取指标调剂等方式解决留用地欠账问题。

采取指标调剂方式的，积极指导办理用地选址和用地报批等手续；采取在留用地集中安置区兑现欠账指标的，优先安排新增建设用地指标。

（三）结合节约集约用地、违法用地整治开展留用地欠账兑现工作。

充分运用“三旧”改造政策，“三旧”改造历史用地在确权时，原则上应以区为单位首先用于兑现留用地欠账。对本村没有符合“两规”地块或留用地欠账指标小于1000平方米的，不单独分散安排留用地。

（四）建立留用地欠账审批绿色通道。

加快涉及留用地项目的控制性详细规划（130个工作日）和规划选址意见书（15个工作日）审批，加快用地预审（10个工作日）和用地报批（20个工作日）。

（五）优先保障留用地欠账的用地指标。

白云、花都、番禺、黄埔区用于兑现留用地欠账的新增建设用地指标，不得低于2011年至2012年新增建设用地指标总量的30%，海珠、荔湾区不低于5%。各区盘活再利用的历年批而未用存量建设用地指标，应当优先用于村留用地历史欠账项目的用地报批。国家、省级项目的留用地争取省安排用地指标。

（六）将指标安排、园区用地出让与留用地兑现工作挂钩。

未完成2011年度留用地欠账兑现任务的区，除国家、省、市级重点工程和村留用地项目外，不予安排该区下年度新增用地指标；不得安排产业用地公开出让；产业储备用地应当以划拨的方式直接兑现解决留用地历史欠账。该区产业园区用地报批和供应，未说明兑现留用地欠账情况和兑现未达到规定要求的，停止

用地报批和产业用地公开出让。

（七）加大资金保障力度。

结合农村集体建设用地使用权流转，鼓励社会资金参与留用地集中安置区开发建设，建立“收益共享”机制，维护欠账村集体经济组织和投资者权益。

（八）加强政策宣传。

制订工作指引细则，加大留用地政策宣传力度，加强办理留用地完善手续的业务培训。

三、工作分工

在市政府的统一部署下，按照市负责定政策、定措施、定任务、协调难点，区负责提出处理意见、落实分类解决办法、落实分年度解决任务的总体要求，各区政府和市有关职能部门的分工如下：

（一）各区政府。

1. 统筹制订“一村一策”的留用地欠账兑现工作方案，包括落实计划和任务分解表，逐村明确兑现方式和时间，明确各项工作任务，做到任务到岗、责任到人。

2. 组织留用地规划选址、用地报批材料和配合提供相关资料。

3. 及时向市国土房管局提供解决留用地历史欠账工作的统计数据。

4. 安排筹措区、镇属项目农村留用地涉及货币补偿的资金。

（二）市国土房管局。

1. 继续加大统筹、协调、督办和信息统计的工作力度，指导、督促各区落实“一村一策”的工作方案，定期通报解决农村留用地工作的进展情况，协调各区及有关职能部门按计划开展留用地兑现工作。

2. 加快相关配套政策的制订和完善。制订我市贯彻《印发广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）的通知》（粤府办〔2009〕41号）的意见，制订留用地集中安置区开发和收益分配工作指引、违法用地抵扣具体办法、指标统筹调剂、折算货币补偿等实施细则。

3. 负责用地预审、用地报批。统筹安排农村留用地用地指标，加快完成农转用方案和征地方案报批。

4. 负责政策宣传，加强业务培训。

（三）市规划局。

1. 加快完成留用地集中安置区和镇工业集聚区控制性详细规划、村庄（镇）规划的审批，并负责后续规划调整。重点加快完成留用地欠账较集中的花都区赤坭镇、花东镇、狮岭镇、炭步镇、新华街，白云区江高镇、人和镇、太和镇、钟落潭镇，番禺区石楼镇、钟村街共11个镇（街）的控制性详细规划审批。（2011

年10月31日前)

2. 对存在留用地欠账的镇(街)、村(社)完成控制性详细规划全覆盖审批。(2011年12月31日前)

3. 加快核发留用地项目选址意见。

4. 及时向市国土房管局提供留用地选址“落地”的统计数据。

5. 修编、调整涉及留用地选址的控制性详细规划。

(四)市“三旧”改造办。

1. 严格审批“三旧”改造方案。纳入旧村改造一并规划、平衡成本、统筹实施的无合法手续用地,须经抵扣留用地指标后纳入整村改造方案;已申请旧村改造的村,符合控制性详细规划要求的,2011年底前完成“三旧”改造方案审批并抵扣留用地欠账指标。涉及整村改造的村,留用地指标必须全部纳入方案平衡改造成本。对不与旧村一并统筹改造,或纳入旧村改造平衡成本后仍有剩余的历史违法用地,应当抵扣留用地指标或由属区政府统筹安排使用。2012年底前完成抵扣留用地指标的任务。

2. 及时向市国土房管局提供旧村整村改造和抵扣留用地欠账指标的审批信息。

(五)市建委。

督促原市政重点项目征地业主单位协助落实留用地工作;对于市出资的项目,协调市相关部门据实调整增资计划,并简化程序。

(六)市交委。

协助制订交通基础设施征地项目留用地货币兑现标准指导意见;督促项目业主单位加快兑现留用地欠账。

(七)市财政局。

筹措安排市属项目农村留用地涉及货币补偿的资金。

(八)市法制办。

协助制订留用地管理相关规范性文件。

(九)市监察局。

对有关部门及其公务员和其他公职人员履行解决农村留用地历史遗留问题职责的情况开展效能监察。

四、工作考核

(一)季度考核。

由市国土房管局牵头,每季度检查各区兑现留用地工作情况,对工作推进不力、进度缓慢的,及时通报市监察局,并上报市国土资源联席会议。

(二)年度考核。

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

年终由各责任主体单位自查留用地兑现工作的完成情况；各责任主体单位完成任务情况纳入全市土地管理综合考核。

广州市人民政府办公厅

2011年9月28日

8. 关于我市各区产业用地出让结合留用地兑现工作的通知

穗国房字（2011）1091号

各区分局，局属各单位、机关各处室：

为贯彻落实《印发关于进一步加快解决农村留用地遗留问题的工作方案的通知》（穗府办函〔2011〕103号，以下简称《工作方案》）精神，加快推进解决我市各区农村留用地遗留欠账问题，产业用地在出让时，必须与留用地欠账兑现工作相挂钩，现就有关问题通知如下：

一、各区拟订产业用地出让方案时必须包含留用地情况和兑现内容，包括产业用地所在区、镇的留用地欠账情况及兑现进展情况以及产业用地涉及被征地村的新增（主要是本项目产生）留用地、留用地欠账情况及兑现情况。

二、在全市留用地欠账兑现工作完成前，产业用地出让方案经我局解决历史留用地专责工作小组审核后方可提交我局国土房管业务会审会审议。

三、我局解决历史留用地专责工作小组按以下原则审核产业用地出让方案，同时具备以下条件的，予以审核通过，否则，不予审核通过：

（一）出让地块被征地村的留用地欠账已制订可行的解决方案，该方案应与所在区已上报我局的“一村一策”方案的内容一致，包括兑现方式、时间、进度等，并正按进度推进，符合《工作方案》要求；

（二）出让地块被征地村的新增留用地已落实可行的解决措施，根据兑现方式的不同，措施内容应包括兑现地块具体位置描述、（选址落地、付款、交物业）时间、进度等；

（三）出让地块所在区、镇留用地欠账已制订可行的解决方案，并按进度推进，符合《工作方案》要求。

四、2011年底未按《工作方案》要求完成目标任务的区，其所属产业用地出让方案不予审核通过，并建议产业用地调整作兑现留用地使用。

特此通知

广州市国土资源和房屋管理局

二〇一一年十月二十五日

9. 关于结合“城中村”改造统筹解决留用地历史欠账问题的通知

穗国房办字〔2010〕67号

各区分局：

为贯彻落实省“三旧”改造工作会议精神，加快推动我市“三旧”改造工作，创造条件解决历史留用地欠账问题，现就结合“城中村”改造统筹解决留用地欠账有关事宜通知如下：

一、在“城中村”改造推进完善历史用地手续的过程中，必须将解决历史遗留农村经济发展留用地欠账，与“城中村”全面改造用地等问题捆绑挂钩，统筹推进，合理制定改造方案。

二、“城中村”改造涉及完善历史用地手续的，必须先解决历史留用地欠账，涉及安排经济发展用地的应与留用地指标实施抵扣，然后才能完善历史留用地手续。各区分局应与市局和市、区“三旧”改造机构保持密切沟通，及时掌握留用地指标台账的动态信息。

三、实行全面改造的“城中村”，如已没有农用地，将不再进行留用地指标核定和使用情况核减。

专此通知

广州市国土资源和房屋管理局办公室

2010年11月22日

10. 关于印发《广州市国土资源和房屋管理局留用地货币补偿保证金管理规程（试行）》的通知

穗国房字（2010）1253号

增城、从化市国土房管局，各区分局，调房总站：

《广州市国土资源和房屋管理局留用地货币补偿保证金管理规程（试行）》已经局用地会审会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向局财务处反映。

特此通知。

广州市国土资源和房屋管理局

2010年9月25日

广州市国土资源和房屋管理局 留用地货币补偿保证金管理规程（试行）

根据粤国土资利用发（2009）425号文件要求，为加快推进重点工程用地报批工作进度，促进农村集体经济发展留用地（以下简称留用地）的兑现落实，结合我市实际情况，制定本管理规程。

广州市留用地货币补偿款保证金（简称“留用地”预存款）收付工作由广州市国土资源和房屋管理局（以下简称国土房管局）委托广州市房屋调换总站（以下简称调房总站）办理。

一、预存管理规则

1、预存。各县级市国土房管局、各区国土房管分局根据征地单位要求和已确定的征地补偿款总额，填写《广州市国土房管局留用地预存款收款通知》（以下简称《收款通知》）一式六联及《缴款书》一式六联，留用地预存款金额按征地补偿款总额和用地规费之和的10%存缴。

2、缴款。征地单位根据《收款通知》中标明的留用地预存款金额，将款项缴入指定的开户银行：广州市商业银行珠江支行，账号：800197974111110，户名：广州市房屋调换总站。

3、开票。征地单位持《收款通知》及《缴款书》回单联到调房总站办理留用地预存款到账证明。调房总站核实缴款到账后在《收费通知》上盖章并开具《广东省行政事业单位往来结算票据》。当征地单位与实际缴款单位不一致时，票据

抬头以征地单位与缴费单位签订《委托书》中约定为准。

二、退还管理规程

1、审批。当留用地征地手续完成后，征地单位向区分局提出退还留用地预存款申请，区分局审核后向市国土房管局提出退还申请，市国土房管局规划处审核资料齐全后送调房总站审核资金实际到账情况，调房总站审核无误后送市国土房管局财务处，财务处审核后送局领导审批。

2、退还。局领导审批后，由财务处将申请函送调房总站，调房总站通知所属区分局，区分局按照本金和利息总数开局《广东省行政事业单位往来结算票据》，由调房总站将款项划至区分局。

3、领款。区分局收到退款后，应于3个工作日内通知征地单位凭有效票据（可参照预存征地补偿款模式），到区分局领款，当征地单位与缴费单位不一致时，以征地单位与缴费单位签订协议中明确的领款人为准。

本管理规程由财务处复制解释。

附件：

委 托 书

根据《广州市国土资源和房屋管理局留用地货币补偿保证金管理规程(试行)》的规定，委托人应向广州市房屋调换总站缴交留用地货币补偿款保证金（“简称留用地预存款”）。现委托_____公司/个人依据《广州市国土房管局留用地预存款收款通知》，代为向广州市房屋调换总站缴交留用地预存款_____元。

受托人同意代_____公司（委托人，即受让方）交付_____留用地预存款，票据缴款单位（人）名称记载为：_____公司（公司/个人代付）。

委托人和受托人共同声明：本委托书仅表明双方之间的委托付款关系，一切法律责任由当事人自理，与任何第三方无关。

受托人：（盖公章）

受托人：（盖公章）

经办人：

经办人：

联系电话：

联系电话：

年 月 日

年 月 日

附：双方经办人身份证复印件

11. 关于统筹解决我市各区农村留用地遗留问题的意见

穗府办函〔2009〕118号

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

根据《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）和《广州市人民代表大会常务委员会关于市人民政府进一步加强土地管理的决议》（穗常办〔2009〕49号）的要求，按照尊重历史、实事求是、依法行政的原则，以保障被征地农民群众利益、促进社会和谐稳定为目的，经市政府同意，现就落实我市农村土地征用留用地政策，统筹解决农村留用地遗留问题提出如下意见。

一、总体要求

以党的十七大精神为指导，进一步解放思想，深入贯彻落实科学发展观，认真执行中央关于解决“三农”问题“多予、少取、放活”的方针，力争用2年时间集中解决农村留用地遗留欠账问题，切实解决被征地农民长远生计问题，维护社会和谐稳定。

二、基本原则

（一）规划先行、协调统一。加快编制留用地集中安置区、镇工业集聚区控制性详细规划和村庄规划，推进各区土地利用总体规划修编；在符合土地利用总体规划和城乡规划的前提下，妥善解决和安排农村留用地落地。

（二）统筹安排、系统解决。统筹考虑留用地欠账问题与土地利用总体规划修编、村庄规划编制和政府主导的产业储备用地、农村集体土地确权发证工作，与历史违法用地、“城中村”改造、旧厂房旧村庄改造等工作结合，解决农村留用地问题。

（三）节约集约、高效利用。充分运用“三旧”改造政策，鼓励利用符合条件的存量土地解决留用地欠账问题，以存量土地抵扣留用地指标的，审批的用地面积可适当放宽；鼓励集中安排留用地，提升留用地产业集聚规模效应，促进节约集约用地；鼓励引入社会资金，结合指标统筹调剂，建设留用地集中安置区。

（四）先易后难、分步实施。先核定留用地欠账指标，再兑现指标；先解决国家、省重点工程和市产业布局重大项目等留用地欠账，再解决其他项目留用地欠账。

（五）加强执法、形成合力。各区、相关部门要加强联动，严格查处土地违法行为。对列入历次卫片图斑至本意见颁布之日起1个月内仍未整改按要求复耕复绿，或本意见颁布后仍存在新增违法用地的村，暂缓安排留用地落地。

（六）健全机制、规范管理。建立健全全市留用地指标台账管理系统和制度；

不断完善我市农村建设用地审批规则；加快制订我市农村集体建设用地使用权流转的有关政策；继续推进我市征地制度改革，建立健全维护被征地农民利益的长效机制。

三、解决范围

自 1992 年至 2007 年期间由政府主导的征地项目，经核查后应留未留的农村留用地。具体包括：

（一）时间段

1. 1992 年 1 月 1 日至 2005 年 3 月 21 日期间已实施征地但未核定留用地指标的项目。

2. 2005 年 3 月 22 日至 2007 年 12 月 31 日期间已核定留用地指标但未兑现留用地的项目。

（二）征地类型。

1. 具有国土部门核发的征地批文、征地公告的项目（房地产企业自行和村集体协商征地的经营性房地产开发用地、其他企业与村集体协商征地的项目用地除外）。

2. 无相关征地批文，但有征地协议并已实际使用土地的项目，包括市政设施、基础设施、公益性项目，或市、区以上政府主导、政府部门（含受市、区政府委托的镇级政府）与村集体协商征地的项目。

四、工作分工

以市国土资源管理联席会议为平台，整合各部门力量，统筹协调工作中存在问题，分工合作、形成合力、加大力度推进各项工作。

（一）各区政府。

1. 配合组织开展征地项目各行政村的历年征地项目、留用地情况、已审批的村经济发展用地和违法用地等情况摸查（2009 年 2 月前完成，此项工作已完成）。

2. 成立各区解决农村留用地问题工作领导小组（2009 年 9 月前完成）。

3. 负责组织土地利用总体规划修编、村庄规划编制（2009 年底前完成）。

4. 负责制订本区产业发展规划，结合本区经济发展需要，设立集中安置区，统筹安排留用地（2010 年底前完成）。

5. 负责落实区属项目农村留用地涉及折算货币补偿的资金（2010 年底前完成）。

6. 负责组织留用地报批材料。

7. 负责组织对辖区内“以租代征”农用地转用情况、非法占用农民集体所有土地进行非农建设、闲置土地等行为进行清查，加大对农村违法用地和违法建筑处罚力度。

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

（二）市国土房管局。

1. 成立解决农村留用地历史遗留问题工作领导小组及专责小组。负责统筹、协调、督办，定期通报解决农村留用地的进展情况，定期向市国土资源管理联席会议汇报工作。

2. 制订统筹解决农村留用地历史遗留问题的具体工作意见（2009年9月底前完成）。

3. 牵头组织开展全市农村留用地摸查、指标核定，建立留用地指标台帐管理系统（2009年9月底前完成）。

4. 制定我市农村集体经济发展留用地管理办法（2009年9月前完成）。

5. 协调指导区、镇土地利用总体规划的修编，以及农村留用地涉及的土地利用总体规划的调整（2010年6月前完成）。

6. 农转用方案的报批、土地置换以及村历史违法用地和建筑确权涉及的指标核减和抵扣（2010年底前完成）。

7. 组织同步开展农村集体土地确权发证工作（2010年底前完成）。

（三）市规划局。

1. 协调加快留用地集中安置工和镇工业集聚区控制性详细规划、村庄（镇）规划的审批（2009年底前完成）。

2. 牵头组织落实留用地项目的选址（2010年底前完成）。

3. 配合核定留用地指标（2009年9月前完成）。

4. 按照城乡规划和节约集约用地原则，适当提高留用地开发强度（2010年底前完成）。

（四）市建委。

1. 配合核定留用地指标（2009年9月底前完成）。

2. 督促项目业主协助落实留用地欠账，对未完成结算的项目补充追加资金投入（2010年底前完成）。

（五）市发展改革委。

1. 组织编制统筹城乡的产业规划布局，负责留用地项目备案、核准和审批，根据产业用地标准对留用地项目进行审核（2010年底前完成）。

2. 配合落实市属项目历史留用地涉及折算货币补偿的资金（2010年底前完成）。

（六）市财政局。

配合有关部门筹措市属项目农村留用地涉及货币补偿的资金（2010年底前完成）。

（七）市经贸委、外经贸局。

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

负责加强对农村留用地招商引资的指导，吸引内外资等不同类型的社会资金，用好留用地。

（八）市监察局。

负责对有关行政机关及其公务员和行政机关任命的其他人员履行解决农村留用地历史遗留问题职责的情况开展行政监察。

五、工作程序

（一）情况摸查。

各区按照市的统一部署，组织辖区内镇（街道）、村，以行政村为单位摸清情况。各村要如实填报 1992 年至 2007 年期间征地项目、留用地情况、已审批的村经济发展用地等情况，经镇政府（街道办事处）和各区国土房管分局核查，报各区政府审核同意并由主要领导审签后上报市国土房管局。

（二）指标核定。

市国土房管局会同市建委、规划局等部门，按照“约定优先、尊重历史”的原则确定农村留用地比例：征地协议有约定的，在不突破当时政策规定上限的前提下依约定比例核定留用地指标；征地协议未约定或约定不明确的，番禺、南沙区按征地面积的 15%核定留用地指标，其他各区按征地面积的 10%核定留用地指标。

（三）指标兑现。

采取指标抵扣、折算货币补偿或指标调剂、等价置换、留用地等多种方式兑现留用地指标。

一是指标抵扣，即留用地指标应先用于抵扣经调查核定的历史违法用地。现状为建设用的旧厂房、旧村庄升级改造审批用地，符合补办条件的村历史违法用地，以及违法建筑补办用地审批手续或经综合整治后批准保留使用办理权属登记时，经村民同意并公示，可以抵扣相应的村留用地指标。

二是折算货币补偿或指标调剂，即留用地欠账面积小，且以往该村已安排留用地的，如可由原征地单位在财政资金的统筹下追加投资项目建设资金，优先采取折算货币补偿形式兑现留用地欠账问题。2005 年 3 月 21 日以后征地的项目，项目征地单位应当承担货币补偿资金。折算货币补偿标准参照被征地项目所在区域已公布国有土地基准地价中工业用地级别价的 1.5 倍确定，也可由区政府在村集体自愿的原则上统筹引导调剂指标后集中使用。

三是等价置换，即有条件的区政府或征地单位可以房屋等物业形式与农村留用地指标实行等价置换。

四是留用地，即采取集中留用地和分散留用地两种方式安排建设用地。这两种方式都是留用地指标兑现为留用地实物的具体体现。本意见颁布实施之前已办

理选址并通过预审的，可按原选址完善用地手续。

1. 集中留用地。引导集中安排在镇工业集聚区或留用地集中安置区。

鼓励各区根据土地利用总体规划和城乡规划，结合产业布局建立统一的留用地集中安置区。结合指标统筹调剂，引入社会资金建设集中安置区。番禺、花都、白云区应当分别设立集中安置区用于解决农村留用地。各区工业储备用地优先解决市政工程、重点项目特别是线性工程征地项目的留用地。2005年3月21日后征地的项目，项目征地单位应承担办理集中留用地所需各项费用。

2. 分散留用地。分散安排在本村集体土地范围内。

适用于以下范围：一是留用地选址位于广州市土地利用总体规划确定的规划期末的城市建设用地范围（现为385平方公里）内、城乡规划为村经济发展用地的，同时应按“城中村”改造规划的要求，划定改造启动区并制订改造实施计划，以经济发展用途的改造启动区用地抵扣留地指标；涉及农用地转为建设用地，需报国务院审核并办理征收集体土地手续的，除征地协议有明确约定外，所需各项费用由村集体自行承担；二是被征地村核定的留用地指标数量累计达到1000平方米以上且具备独立供地条件、在本村范围内有符合土地利用总体规划和城乡规划的现状建设用地可安排使用的，所需各项费用由村集体自行承担。

（四）办理手续

兑现留用地指标涉及需要办理用地手续的，由发展改革、规划、国土房管等部门加快办理立项、选址、报批和审批手续。集中留用地由区统筹办理用地手续，安排专门机构或以镇（街）为主体办理，分散留用地以村为主体办理。项目征地单位要积极协助办理用地手续，如项目征地单位不复存在的，按属地原则由镇（街）协助或统筹办理。

广州市人民政府办公厅
二〇〇九年十月二十日

12. 中共广州市委广州市人民政府关于深化城市更新工作推进高质量发展实施意见

穗字〔2020〕10号

为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，深入贯彻习近平总书记对广东重要讲话和重要指示批示精神及中央城市工作会议精神，落实省委、省政府“1+1+9”工作部署和市委、市政府“1+1+4”工作举措，紧紧围绕实现老城市新活力、“四个出新出彩”，坚持人民城市为人民，坚持高质量发展，坚持生态优先，坚持保护并传承历史文化，坚持用“绣花”功夫管理城市，强化规划统筹，全面深化改革，以统筹城市更新九项重点工作为抓手，加快形成新发展格局，推动城市高质量发展，推进城市治理体系和治理能力现代化，现提出如下实施意见。

一、总体要求

（一）塑造高质量发展新空间。基于“山水城田海”的自然本底和2200多年的悠久历史文化，以“美丽宜居花城、活力全球城市”为目标愿景，优化空间资源要素配置，形成沿珠江水系的多中心、网络化空间格局。通过系统推进城市更新，全面提高土地利用效率，形成以调整重构为主、结构性拓展为辅的空间发展模式，推动价值空间的释放，促进产业空间供给、城市品质提升、就业和产业结构升级，实现“住有所居”、社区共建共治共享、社会融合等多元目标，形成与绿色高质量发展相适应的美丽国土空间格局。

（二）优化城乡功能结构布局。抓重点、补短板、强弱项，通过深化城市更新工作，高水平统筹推进旧城镇、旧厂房、旧村庄改造，村级工业园、低效物流园、传统批发市场整治提升和违法建设拆除、黑臭水体治理、“散乱污”场所整治等九项重点工作，系统解决发展不平衡不充分的问题。

通过城市更新，保障城市重点功能平台建设，加强新型基础设施建设，不断提高基础设施和公共服务设施的空间供给与服务水平，推动基本公共服务均等化，打造宜居宜业宜游优质生活圈，增强人民群众获得感、幸福感、安全感，促进城市可持续发展。

（三）传承历史文脉。高度重视历史文化保护，始终把保护放在第一位，不急功近利，不大拆大建，突出地方特点和岭南特色，注重文明传承与文化延续，让城市留下记忆，让人们记住乡愁。

（四）营造国际一流人居环境。强化城市风貌管控，注重人居环境改善，体现城市精神、展现城市特色、提升城市魅力。在城市更新中特别注重传统与现代融合发展，通过城市更新丰富多层次的街道空间，使城市空间更通透开阔、建筑

更有美感、交通更加顺畅、服务更加完善、生活更加舒适，不断提高城市环境品质。

（五）促进社会协同治理。直面城乡二元结构矛盾，处理好城市更新和社会治理的关系，通过多元化的城市更新手段促进社会关系融合，建设开放包容的都市。通过为城市提供满足多层次需求的宜居住房、中低成本的生产与创新空间，丰富城市供给的多样性；构建新型社会治理体系，健全城乡要素自由流动、平等交换的体制机制，促进改造开发和后续管理有效结合，综合推进户籍、土地、社区管理、社会保障等配套改革，满足村民、外来人口转化为“新市民”的需求，促进实现城乡一体、共建共治、普惠共享、融合发展。

二、目标任务

按照“规划统筹、分类指导、连片策划、精准施策”原造相结合方式推进，落实市委、市政府部署的城市更新九项重点工作，实现城市面貌年年有变化、五年大变化、十年焕然一新。

2025 年底前，先行推进重点地区更新，着重推进城中村及周边地区存量用地改造，有序推进旧城镇、旧厂房改造以及村级工业园、低效物流园、传统批发市场的整治提升工作。国土空间总体规划确定的重大功能平台核心区已划定为全面改造和战略基础设施涉及的更新片区，结合近期规划纳入先行改造。重点包括机场周边地区、铁路枢纽周边、广州人工智能与数字经济试验区、中新广州知识城片区、白鹅潭商务区、广佛高质量发展融合示范区启动区等。

2030 年底前，全面推进城市集中建成区更新，以城市集中建成区内的旧村庄改造为重点，统筹推进旧城镇、旧厂房改造，牵引整合周边村级工业园、低效物流园和传统批发的品质全面提升。重点包括国土空间总体规划确定的重大功能平台、轨道站点周边、城市门户地区和景观廊道沿线涉及的存量用地。

2030 年之后，推进全域存量用地系统更新。盘活后的存量用地优先用于落实粤港澳大湾为高水平全面实现老城展、增加绿地供给、保障产业空间，为高水平全面实现老城市新活力、“四个出新出彩”，持续提升广州城市能级和综合竞争力提供最有效的支撑。

三、深化改革创新，推动城市更新工作提质增效

（一）规划统筹，全面提质

1. 规划引领，统筹推进。在国土空间总体规划指引下，打破行政村界，推进连片策划和成片规划，科学布局“生产、生活、生态”空间，结合国民经济和社会发展规划、产业专项规划，以及综合交通枢纽、重大基础设施、重点功能区、重点平台建设和重大民生项目、生态修复、历史文化遗产保护利用、工业产业区块等，制定深化城市更新工作推进高质量发展的工作方案（三年实施计划、五年

行动方案 and 十年改造规划等)。各区按照国土空间总体规划，从底线约束、发展容量、用地结构、城市设计、配套设施、公共开敞空间、宜居住房等方面，按国土空间详细规划单元进行规划统筹，分期分片实施。

2. 产城融合，分区施策。城市更新应与国民经济和社会发展规划、产业专项规划结合，加强产业导入，降低企业成本，释放科创空间，引入科技创新产业、文化产业和现代服务业，推动村级工业园、物流园、传统批发市场转型升级；着重引入龙头企业，带动产业转型升级。在充分考虑产业发展和职住平衡的基础上，合理配置详细规划单元产业建设量占总建设量的比例。重点地区的项目优先全面改造，侧重产业发展，注重产城融合。探索设置弹性用地和区域性功能留白机制，更好地适应产业发展和城市功能转变的需求。历史文化街区、历史文化名镇名村、历史风貌区、传统村落保护范围内不适用全面改造，原则上以现状保留及微改造为主，做好历史文化遗产保护利用工作。

3. 保障民生，补强短板。落实城乡公共服务均等化要求，配齐公共服务设施，高标准配置教育、医疗、文化、城管、体育、养老、配送等设施，协同推进交通、电力、环卫、给排水等重大市政基础设施建设，保障相关项目用地供应。优先设置独立占地的社区中心，将公共服务设施及公共空间集中设置。在城中村改造中，鼓励引入优质教育资源，实现地铁、医疗、体育、文化、公园、养老等设施服务全覆盖；统筹配建公共租赁住房、共有产权住房以及人才公寓，合理配置小面积市场化租赁住房。旧城镇改造优先补足配套公共服务设施。做好更新改造后物业管理服务，因地制宜确定物业管理模式。

4. 传承文化，突出特色。保护“山水城田海”总体空间格局和“两带三廊、三道十区”的保护传承总体结构，坚守历史文化保护底线，落实历史文化名城保护规划，对历史城区、26片历史文化街区、7个历史文化名镇名村、19片历史风貌区、91个传统村落、3425处不可移动文物、817处历史建筑等历史文化遗产进行优先保护、原址保护、整体保护，培育既有国际视野又有文化自信的工匠队伍，强化修缮工程监管，提升改造工程品质，注重文明传承与文化延续，多措并举促进历史文化遗产保护利用。鼓励城市更新改造项目延续传统格局和历史风貌，设立博物馆、图书馆、陈列展览馆、艺术馆等文化设施，在历史文化街区、历史文化名镇名村、旅游文化特色村设立旅游服务设施，规范完善旅游标识系统，支持开发文化旅游市场功能。

5. 生态优先，打造精品。坚持“大师领衔、专家咨询、公共参与”，加强城市更新前瞻性和战略性，鼓励邀请院士、大师团队以及国内外名家大师参与城市更新策划咨询，提升规划设计水平，突出地方特色，打造精品项目。非重点地区涉及生态保护等情况的城市更新项目以综合整治为主，落实生态保护要求，着

力打通城中村安全通道，拓展城中村生态空间；城市重要景观风貌通道沿线的城市更新项目因地制宜制定改造方案，全面提升沿线的城市风貌和品质；补强城市综合防灾体系，有效防御地震、地质灾害、洪涝、台风等自然灾害。加强质量安全管理 and 风险管控，建立城市更新工程安全隐患排查长效机制。推进建筑绿色化发展，落实绿色节能、循环经济和海绵城市建设要求，做好建筑废弃物可回收利用、防洪排涝评估，提高防洪排涝建设标准，解决城市防洪排涝安全、雨水收集利用、水体治理等问题。

6. 智能建造，智慧管理。加强信息技术应用，发展智能建造技术，积极推广应用装配式建筑。按照“完整社区、智慧社区”标准推动更新改造，大力推进社区信息基础设施建设，建设社区级CIM（城市信息模型）平台，提升社区基础设施集约化和智能化水平。将城市管理、物业管理、小区居民需求有机融合，促进公共服务智能化、社区管理精细化。推动全市微改造小区和新建小区向智慧型转变，构建设施智能、服务便捷、管理精细的智慧社区。

7. 储改结合，成片整備。兼顾城市发展与各方利益，以土地整備为抓手，通过科学划定城中村改造和土地收储范围，在满足城中村改造需求的同时，协同推进土地储备工作，为区域发展和品质提升提供用地保障。

8. 整合项目，统筹实施。协同推进老旧小区微改造项目、历史文化遗产保护利用项目及其他特殊控制区内更新项目与城市更新全面改造项目组合实施。在城市更新改造中探索在本区内跨项目统筹、开发运营一体的新模式，实行统一规划、统一实施、统一运营。城市更新微改造项目原则上区内统筹平衡。受白云国际机场、白云山等特殊控制区影响的城市更新项目可通过全域统筹、联动改造实现异地平衡，原则上在本区内平衡，特殊情况可由市层面组织对改造方案涉及的跨区平衡事项进行研究。

9. 固化底数，杜绝“两违”。各区要加快基础数据和历史文化遗产摸底工作，并固化基础数据摸排结果，保持高压态势，以“零容忍”的态度重拳打击“两违”行为和拆除、破坏、涂损历史文化遗产行为，杜绝新增违法用地和违法建设以及拆除、破坏、涂损历史文化遗产；健全堵疏结合机制，合理有效治理历史存量违建，做好风险防范。

（二）规范流程，稳步推进

10. 简化前期工作，加快项目启动。纳入三年实施计划和五年行动方案的，或市委、市政府部署推进的项目，自动进入城市更新项目储备库，可先行开展基础数据调查等前期工作，详细规划的必要性论证内容可纳入详细规划的修改方案中，一并公示和报批。对于多条村成片连片改造的项目，可在市组织基础数据普查时按入户调查深度完成数据调查；对于单条村改造的项目，由各区按规定组织

基础数据调查。

原则上由市组织数据核查工作，黄埔区、南沙区、增城区和广州空港委可自行组织数据核查。对于纳入十年改造规划的项目，各区可根据需要参照上述规定执行。

11. 加快方案编制，推行并联审批。纳入三年实施计划、五年行动方案和十年改造规划的项目，片区策划方案、详细规划修改方案和实施方案可同步编制、统一编制，同步征求专家、职能部门、公众意见，并推行片区策划方案和详细规划修改方案提交市城市更新工作领导小组与市城市规划委员会“套开会议”审议或同步审议，具备审议条件的实施方案也可同步提交审议。

12. 分层分级管控，优化审批机制。探索建立“单元详细规划+地块详细规划”分层编制和刚弹结合分级审批管控体系。刚性指标由市政府审批，因项目实施需要，弹性指标优化可由区政府审批。

13. 分阶段施工许可，加快“三旧”用地报批。按照“提高效率、并联审批”原则，可在详细规划修改方案批复后，先行办理建筑方案审查、分阶段施工许可等手续。集体建设用地转为国有建设用地涉及同步办理完善集体建设用地手续的，由区政府对该建设用地来源合法情况出具说明，单独组卷，同步审查，同步报批。

14. 优化村民议事规则，提高集体表决效率。纳入三年实施计划、五年行动方案的城中村改造项目，拆迁补偿安置方案表决比例不低于村民（含“村改居”后的居民）和世居祖屋权属人总人数的80%，其余改造相关事项的表决按照《广东省农村集体经济组织管理规定》以及村集体经济组织股份制章程的规定执行。

（三）深化改革，全力攻坚

15. 鼓励土地整合，支持成片连片改造。城中村全面改造项目因用地和规划条件限制无法实现资金平衡或涉及重点区域、重要地段、重要节点需要统筹改造，符合国土空间总体规划的，原则上在本行政村（转制社区）范围内，改造主体可整合收购邻近国有用地用于复建安置和公益设施，或将村集体建设用地与政府储备用地转换。

改造主体整合收购邻近的国有用地用于复建安置和公益设施的，土地整合改造成本可按旧村庄、旧城镇有关的成本核算办法执行；也可参照《广州市深入推进城市更新工作实施细则》关于收回国有旧厂房整宗土地的规定计算改造成本；涉及旧城镇的，也可参照《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》的补偿标准计算改造成本。原则上被收购整合的国有用地（不含“三地”）不超过改造范围总面积的10%，且被收购整合的国有用地上的建（构）筑物不再予以复建安置。

政府储备用地与村集体建设用地置换的，依据“面积相等、价值相当、权属

清晰、双方自愿”原则置换后纳入改造范围，实现多宗地块整合后统一协议出让。

16. 鼓励留用地纳入改造，统筹编制改造方案。农村集体经济组织可将留用地或未兑现的留用地指标纳入城中村改造范围一并改造；城中村全面改造项目因用地和规划条件限制无法实现资金平衡的，可将本村权属范围内符合国土空间总体规划的其他用地纳入城中村改造范围一并实施，并抵扣留用地指标，留用地指标不足的可按规定预支留用地指标。

上述用地的权益按留用地管理规定的用途计算并在改造范围内统筹落实，其具体地块建设用途可结合城中村改造需求统筹研究确定（住宅、商业、商务、科技创新或工业等），供地方式按照城市更新政策办理。

17. 动态分期，以拆促改。建立健全安全生产、生态环境、公安、消防、城管、市场监管、税务、供水供电等部门联合执法的机制，形成合力，铁腕清理城中村违法建设和违规生产经营行为。结合“两违”整治强力推进违法用地、违法建设拆除搬迁，以拆促改。城中村改造项目可在实施方案批复后，按“民生先行、灵活分片、动态分期”原则，签一片、拆一片、供一片、建一片，先行建设复建安置房、公共服务配套设施、交通基础设施，并优先移交投入使用。可根据实施情况分地块申请办理规划、用地、施工等许可事项，以支持项目加快施工建设。

18. 加强合作企业管理，完善引入退出机制。注重产业优先、实力优先、信誉优先，通过公开招商优先选择具备引入优势企业、优势产业、优势资源等条件的合作企业，合作企业的自有资金、经营资质应与改造项目的规模匹配。合作企业应签订监管协议和承诺书，明确产业导入的内容与要求，保证三年内项目建设有实质性进展和项目建成后产业导入有实质性成效；履约情况纳入诚信管理。对于改造效率高、改造后产业效益突出的项目，可按规定予以奖励；对于未按监管协议和承诺书落实的，视情节承担相应责任，情节严重的应按强制退出机制依法依规处理。

19. 强化社会治理，协调内部纠纷。深化“令行禁止、有呼必应”党建引领基层共建共治共享社会治理格局，发挥基层党组织的战斗堡垒作用和党员干部先锋模范作用，带动村民支持城市更新工作。发挥村民议事厅作用，规范和落实村民议事规则；对极少数谋求不当利益阻挠拆迁损害大多数被拆迁人利益的行为，村集体可根据股东（村民）代表大会等形式依法制订的“村规民约”对其采取必要的处置，涉及违法违纪的，村集体应及时移送线索交由有关部门依法查处。

20. 强化行政司法保障，探索最优解决路径。依据《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》有关规定，依法推动城中村改造以政府裁决、司法裁判为突破口，寻求破解产权关系难以协调、开发利益分配不均的最优方案。

四、加强组织领导，确保城市更新工作取得实效

(一) 建立健全组织架构。建立市、区两级城市更新工作领导小组，市层面成立由市委主要领导任组长的深化城市更新工作领导小组，下设专职工作组。各区成立相应领导机构。市、区两级领导机构加强上下联动，强化纪检监察、组织、发展改革、教育、科技、工业和信息化、民政、司法、规划和自然资源、生态环境、住房城乡建设、交通运输、水务、商务、文化广电旅游、卫生健康、市场监管、体育、城市管理综合执法、税务等部门协同作战，形成强大合力。

(二) 层层压实主体责任。各级党委和政府要进一步提高政治站位，全力以赴推进城市更新工作。市深化城市更新工作领导小组负责统筹推进全市城市更新工作，领导小组各成员单位按职责分工推进落实工作任务，在职责范围内承担相应责任。各区党委和政府对本行政区域的城市更新工作负总责，主要负责人是第一责任人。各区各部门要认真履职，明确工作节点，保障新旧政策衔接，完善统筹平衡机制，通力合作协同推进城市更新工作，形成齐抓共管的工作格局。

(三) 加强技术支撑服务。成立城市更新专家顾问、技术咨询（第三方服务）团队，完善检讨、咨询、监督体系，加强前瞻谋划、实施检讨和后期监督，研究建立定期检讨机制，不断优化工作安排。加强专业技术支撑，结合工作实际强化人员队伍保障，建立定期交流沟通机制，提高城市更新工作质量和效率。

(四) 强化人力资金保障。市、区两级财政要落实前期工作资金，确保按期推进城市更新三年实施计划、五年行动方案和十年改造规划，推进策划咨询、专项规划及城市更新项目基础数据调查、片区策划方案编制、详细规划编制、各类专项评估和国土空间资源“一张图”等工作。各级各部门要集中优势资源，优先保障城市更新工作，强化人员队伍保障，组建工作专班，完善工作机制，高质量推进城市更新工作。对旧城镇改造，市、区两级要积极创新改造模式，拓宽融资渠道，通过企业投资、居民自筹、政府专项债、企业债等多种方式筹集改造资金。

(五) 加强政策环境保障。进一步优化营商环境，搭建行业公共服务平台，吸引更多有实力的企业参与城市更新工作。加强舆论引导，广泛宣传和培训，深入发动，引导人民群众正确认识城市更新工作，提高参与城市更新的积极性。

鼓励专家学者和艺术家积极参与城市更新实践的理论研究和文艺创作，形成一批正面宣传人民物质和精神生活的优秀作品。加强城中村综治维稳工作，把城中村改造与扫黑除恶专项斗争、“头雁工程”、基层正风肃纪反腐等重要工作相结合，严防城市更新工作的腐败行为，严厉打击城中村改造中的黑恶势力和保护伞，为城中村改造提供坚强政治保证和组织保障。有关配套指引应加强前后政策衔接，确保项目顺利实施。各区要强化产业导向，补足民生短板，健全区内统筹平衡机制，加强项目实施监管，推动城市更新工作提质增效。

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

(六)健全监督问责机制。完善纪委监委监督、媒体监督、群众监督等监督体系，健全基层党代表、人大代表、政协委员、媒体代表全过程监督城市更新工作机制。将深化推进城市更新工作作为历练领导干部的重要“考场”，加强巡察监督和考核，对工作完成较好、成效突出的应予以奖励和提拔重用；对贯彻落实市委、市政府决策部署不坚决不彻底、落实责任制不到位、任务完成严重滞后的党政领导干部，按规定严肃问责，对履职不力、失职渎职等行为依法追究相应责任。

13. 印发《广州市推进节约集约用地试点示范工作实施方案》的通知

穗府办〔2009〕36号

各区、县级市人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《广州市推进节约集约用地试点示范工作实施方案》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市国土房管局反映。

广州市人民政府办公厅

二〇〇九年六月十二日

广州市推进节约集约用地试点示范工作实施方案

为认真贯彻落实《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）和《印发广东省建设节约集约用地试点示范省工作方案的通知》（粤府明电〔2009〕16号），根据《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008-2020年）》有关精神，结合我市实际，制定本方案。

一、总体要求和工作目标

（一）总体要求。以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，深入贯彻落实科学发展观，围绕建设国家中心城市战略目标，在“南拓、北优、东进、西联、中调”城市发展战略指导下，统筹区域土地利用，通过提升改造、理性引导、优化城乡用地布局与结构，着力建立以保护耕地为前提，以规划和标准控制为基础，以政策激励约束为导向，以评价、监管、考核为保障，以市场配置为主导的土地节约集约利用长效机制，有效促进城乡经济社会发展一体化、产业结构升级转型和经济发展方式的转变，努力走出一条耕地保护严、建设占地少、用地效率高的科学发展道路，推动广州成为全省建立现代产业体系和建设宜居城乡的“首善之区”。

（二）工作目标。以土地综合效益为“指挥棒”，设立单位GDP和固定资产投资规模增长的新增建设用地消耗指标等，从而实现每新增亿元GDP所需新增建设用地量逐年下降，至2012年全市单位建设用地第二、三产业增加值约达到每平方公里7.1亿元，比2007年增长约65%，节约集约用地水平居全国前列。严格落实耕地占补平衡，按质按量完成国家、省下达的耕地和基本农田保护任务，顺利完成试点示范工作各项任务。

二、主要任务

(一) 加强统筹, 扎实推进节约集约用地各项基础工作。切实做好广州市新一轮土地利用总体规划修编工作, 确保 2009 年底前完成各级土地利用总体规划修编和审批。加强相关规划与土地利用总体规划的衔接, 逐步实现土地利用总体规划、城乡规划和主体功能区规划的“三规合一”。统筹城市用地的空间布局, 科学确定城市定位、功能目标和发展规模, 逐步实现控制性详细规划的全覆盖, 增强城市综合承载能力。按照节约集约用地的要求, 加快城市规划相关技术标准的制订和修订。按时完成第二次土地调查工作。加快“金土工程”建设, 逐步建立以土地管理相关信息数据库为核心的信息系统。

(二) 严格管理, 切实落实耕地特别是基本农田保护目标。充分发挥土地利用总体规划的宏观调控作用, 引导建设项目少占或不占耕地; 开拓土地开发利用的新途径, 合理利用开发未利用地, 减轻建设占用耕地压力。制订相应的农业政策, 提高耕地的比较效益, 引导农业结构调整向不减少耕地以至增加耕地的方向发展。积极开展本地土地整治(即土地整理复垦开发)工作, 提高农用地的经济和生态效益。继续认真做好易地补充耕地和跨市补划基本农田工作。落实基本农田保护经济补偿制度, 完善耕地资源保护利益激励机制。

(三) 合理规划, 促进建设用地布局优化和产业结构调整。加快推进《广州市产业用地指南(2007年版)》(以下简称《指南》)修订工作, 增强《指南》的覆盖面和评价标准的科学性, 建立完善投资强度、建筑容积率、土地产出率、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比重、绿地率等标准, 推动《指南》成为立项、土地预审、规划用地选址与许可、供地等项目准入的依据。完善新增建设用地计划指标分配决策机制, 优先保障重点发展地区、产业升级、基础建设、重点项目、重要产业和民生项目用地需求, 促进区域协调发展、公共服务均等化和产业结构调整。大力推进工业企业集中进园进区, 以“集约”促“节约”, 对土地利用绩效高的开发区实行用地倾斜政策, 充分发挥园区集约用地示范带动作用。鼓励开发利用地上地下空间, 加快制订相关规划、建设、权属设定和登记、使用管理等制度体系。健全完善各类建设用地定额指标体系, 严格执行用地定额标准。鼓励各行业尤其是基础设施、教育等项目在工程设计上积极制订并实施节约集约用地标准。

(四) 健全机制, 充分发挥市场配置土地资源的基础性作用。深化征地制度改革, 采取多元补偿安置途径, 解决好被征地农民的就业、住房和社会保障等问题, 尽快实施征地区片综合地价。进一步创新土地储备模式, 优化储备流程, 激励多种主体参与土地前期开发, 集中力量推进重点区域和重点工程项目的土地储备和整理工作; 积极推进投融资集团参与土地储备工作, 提高土地开发效率和价

值。建立用地需求预申报平台，加大对拟供应土地的市场宣传推介力度，进一步提高土地供应年度计划编制和管理的科学性，切实提高土地供应计划与市场需求的衔接程度。在确保国家土地收益不流失的前提下，探索改革现行一次性征收国有土地使用权出让收入的方式。加快制订符合广州实际的工业用地公开出让办法。完善和丰富供地方式，深化国有土地使用权有偿使用制度改革，继续扩大土地有偿使用范围，严格划拨土地管理。继续完善国有土地使用权公开交易制度，严格规范国有土地使用权转让行为，建立并完善低价转让土地政府优先购买制度。合理调整建设用地的取得和保有成本，约束粗放浪费用地行为。加快建立农村集体建设用地交易市场，促进城乡统一土地市场和信息发布平台的形成。

（五）深入挖潜，不断提高存量建设用地的利用效率。摸清、摸准、摸细全市低效存量用地情况，并对其开发利用的潜力和效益进行分析评价，制订促进合理开发利用的方案和措施。探索通过土地转让市场收购储备存量土地和没收、储备违法用地的做法。完成闲置土地处理办法修订工作。抓紧对全市批而未供、供而未用的土地进行全面清理，采取便捷、有效的措施促进闲置土地、批而未用土地按照城乡规划要求加快开发建设。加快推进“退二进三”工作，抓紧修改、调整相关用地政策，适当扩大适用范围，用更加优惠的政策激励原用地单位自发、主动地优化土地利用结构和功能。稳步实施“腾笼换鸟”工程，引导企业通过合作、转让、退出、租赁等形式，促进低效用地向优质项目转移配置。鼓励企业压缩绿化面积和辅助设施用地，扩大生产性用房。已出让的工业项目用地，在符合规划、不改变用途的前提下，在原有建设用地上加层改造、提高容积率、增加投资强度的，不再增收土地价款和城市建设配套费。针对因土地利用总体规划、城乡规划调整引发的原已审批用地部分不允许开发、未审批用地的部分区域纳入了可发展区问题，抓紧研究建立土地置换机制，在不超出原审批用地面积的前提下，将已审批的用地置换到可发展区。积极实施“双转移”，加强珠三角区域间土地利用合作，为加快建立现代产业体系拓宽土地利用空间。继续推进城乡建设用地增减挂钩试点工作。积极探索并推广通过空间置换将分散、零星的农村存量建设用地集中起来统一策划、招商和开发经营的模式，切实提高农村存量土地的利用效率和效益。用好用足省国土资源厅《印发关于促进扩大内需支持现代产业发展用地若干意见的通知》（粤国土资利用发〔2009〕71号）关于鼓励盘活利用存量建设用地的政策和措施。

（六）健全制度，提高集体建设用地节约集约利用水平。加快编制和修订县域村镇体系规划、城镇规划和村庄规划，合理确定镇、村数量、布局和用地规模，引导农民住宅建设逐步向城区、集镇和农民集中居住点集中，促进自然村落适度撤并。严格宅基地管理，改革完善宅基地审批制度。抓紧修订现有宅基地使用标

准，以区、县级市政府为主体，查清各村历史用地（包括合法和违法）的规模，对“一户多宅”、超标准使用宅基地等行为依法进行整改及清理，积极复垦开发利用废弃地、空闲地、旧村和空心村。简化农民建房审批程序，下放审批权，提高审批效率。健全管理制度，完善服务措施，引导、鼓励农民建设公寓住宅。实现集体土地所有权登记全覆盖，稳步推进集体建设用地使用权确权登记工作。抓紧出台全市集体建设用地使用权流转实施办法，规范、促进集体建设用地流转。加快制订全市农村集体经济发展留用地管理办法。结合产业供地，按照由区、县级市政府为主体统筹实施、将农村经济发展留用地集中纳入产业集聚区的原则，采取集中留地、指标流转、货币补偿、分散留地、违法用地抵扣指标等多种方式，力争用2年时间基本解决历史遗留的留用地欠账问题。积极探索制订促进现代农业、生态旅游农业发展的土地管理政策。积极推广广州开发区、番禺区实施的返租村集体经济发展留用地和整理农村建设用地发展先进制造业和现代服务业的做法和经验。

（七）强化监管，切实落实节约集约用地责任。建立健全国土房管、规划、建设等跨部门信息共享平台，实施土地市场动态监测制度，构建土地审批、供应、使用各环节紧密衔接、相关部门协作配合的全过程监管体系。将建设项目依法用地和履行土地出让合同或划拨决定书的情况作为竣工验收的内容，没有国土房管部门的检查核验意见，或检查核验不合格的，不得通过竣工验收。严格落实《中共广州市委办公厅广州市人民政府办公厅关于建立土地执法共同责任制的意见》（穗办〔2009〕1号），继续深化土地执法长效机制建设，进一步完善耕地保护和土地执法属地责任制和共同责任制，创新执法手段，前移执法关口，提高基层土地执法能力，实现土地执法常态化、程序化、精细化管理，最大限度地减少违法、违规用地行为的发生。

（八）先行先试，加快推进专题试点工作。用好用足国家、省“三旧”（旧城镇、旧厂房、旧村庄）改造有关政策，结合实际制订统筹推进“三旧”改造试点工作方案及进一步推进“城中村”改造和旧城改造工作若干意见。增城市、广州开发区要把开展闲置地处置、开发区节约集约先行先试专题试点工作作为一项重要工作，成立相关领导机构，做好协调指导，制订专门工作方案，切实抓出成效，为全市、全省进一步做好闲置地处置和推进开发区节约集约用地工作积累宝贵经验。

三、实施步骤

（一）制订实施方案阶段（2009年5月底前完成）。由市国土房管局牵头制订市推进节约集约用地试点示范工作方案报市政府审定后公布实施。

（二）推进实施阶段（2009年6月至2012年7月）。按照实施方案及其分

工，全市各级政府及其相关组成部门逐项落实工作任务，稳步推进节约集约用地各项工作。

（三）总结推广阶段（2012年8月至2012年底）。全面总结推进节约集约用地试点示范工作的阶段性工作情况，形成报告报省政府。

四、保障措施

（一）加强组织领导，保障推进节约集约用地工作的执行落实。各区、县级市政府要结合本地实际提出推进节约集约用地试点示范工作的具体实施方案，各有关部门要制定有利于促进节约集约用地的政策措施，确保节约集约用地各项工作落到实处。从2009年开始，各区、县级市政府应在每年12月底前向市政府报告本年度本区域土地节约集约利用情况。

（二）加强协调联动，形成推进节约集约用地工作的共同责任。充分发挥市推进节约集约用地试点示范工作领导小组的统筹协调作用，以市国土资源管理联席会议为平台，构建土地资源管理共同责任机制，协调解决推进节约集约用地工作中的重大政策问题，变土地资源由土地行政主管部门“一家管”为“大家管”，增强土地管理政策参与宏观调控的有效性和针对性。

（三）加强评估考核，建立推进节约集约用地工作的综合评价体系。逐步建立各行业节约集约用地定期评估机制，定期组织对各区、县级市的工业园区、重点行业门类土地利用情况进行调查分析，评估节约集约用地水平，评估结果由国土房管部门定期公布，并作为向各区、县级市下达土地利用年度计划的一项依据。完善考核奖惩制度，把节约集约用地考核纳入各区、县级市经济社会发展综合评价体系，作为区、县级市政府领导干部政绩综合考核评价的重要内容，严格落实责任考核与奖惩制度。

（四）加强宣传引导，创造推进节约集约用地工作的良好社会氛围。各级政府及有关部门要加强土地管理法律、法规、政策的宣传，将土地管理法律、法规、政策作为领导干部、镇村干部培训的重要内容，不断提高全社会特别是各级领导干部的土地忧患意识和依法用地、节约集约用地意识。充分发挥舆论监督作用，认真总结、推广节约集约用地的先进典型，并给予表彰奖励；依法严肃惩处土地违法、违规行为，严厉打击破坏土地资源的犯罪行为，公开曝光违法用地典型案例。

14. 关于完善“农转居”和“城中村”改造有关政策问题的意见

穗办〔2008〕10号

为进一步完善我市“农转居”和“城中村”改造有关政策，积极稳妥解决“农转居”和“城中村”改造过程中的各种矛盾和问题，在《中共广州市委办公厅、广州市人民政府办公厅关于“城中村”改制工作的若干意见》（穗办〔2002〕17号）的基础上，依据有关规定，现提出以下意见。

一、关于“农转居”涉及土地征收政策问题

（一）严格执行国家、省有关征地补偿的政策规定，维护被征地农民利益，提高农民生活水平。

（二）政府征收农村集体土地，越秀区、海珠区、荔湾区、天河区、白云区、黄埔区、萝岗区按照10%的比例，其他各区（县级市）根据适度从紧并与以往政策相衔接的原则，在不超过15%的范围内确定具体比例，划定经济发展留用地。以往征地时政府与集体经济组织签订征地留用地协议的，仍按原协议比例执行，并创造条件积极落实。如省、市就农村集体经济发展留用地问题出台新的管理办法，按新的办法执行。

（三）实施区域开发时，应预先规划集体经济组织发展留用地，并尽可能相对集中连片使用，以利于集体经济发展。留用地报批手续应与征收土地报批手续一同上报，征地单位应配合行政职能部门协助集体经济组织办理用地报批手续。留用地为集体性质且原属于工业、仓储用途的，经法定程序可调整用于除商品房开发以外的发展集体经济其他项目。留用地上的开发项目可由集体经营，也可采用承包经营、租赁经营等形式。已转为国有建设用地性质的留用地，经该村集体经济组织成员同意，按《广东省农村集体经济组织管理规定》第10条规定作出同意转让的决定并公示后，可以转让。集体经济组织选择留用地开发项目、经营形式，必须先征求本集体经济组织成员意见，实行民主决策。留用地的收益依有关法规处置，主要用于增加原村民收入、缴纳养老和医疗保险费、发展集体经济以及公益性福利事业。

（四）征收土地时，因用地域规划限制不能划定留用地或划定的留用地难以利用的，经与农村集体经济组织协商一致，可以货币方式予以补偿；涉及留用地再次征收的，可按同等价值土地予以置换，确实难以置换的，按货币补偿办法予以补偿。

二、关于“农转居”土地和房屋确权问题

（五）1986年12月31日《土地管理法》实施前已经建成的集体土地房屋，按历史用地和房屋确权发证。

(六) 1987年1月1日后建成的集体土地房屋,按《广州市农村房地产权登记规定》第19条规定和穗办〔2002〕17号文件办理。

(七) 经村集体决策已建成集体物业占用的集体土地,符合城市规划且该集体经济组织有发展留用地指标的,可以划定为经济发展留用地。

三、关于“城中村”改造问题

(八) “城中村”改造坚持依法依规、一村一策的原则。市政府负责“城中村”改造的指导和协调,区政府、街道办事处负责统筹组织,村集体经济组织具体组织实施。

(九) 由各级政府牵头指导各村编制“城中村”改造方案。方案如与控制性详细规划无矛盾,经区“城中村”改造领导小组批准后,报市“城中村”改造领导小组审批;方案如与控制性详细规划有矛盾,应先进行控制性详细规划调整论证,报市城市规划委员会审查,改造方案连同控制性详细规划调整审查意见报区、市“城中村”改造领导小组审批;方案经批准后,由改造主体按照基本建设程序的要求具体组织实施。

(十) “城中村”改造可采取整体改造、抽疏建筑、打通交通道路和消防通道等多种方式。改造时要按规划同步配套建设市政公用基础设施。小区外市政道路、绿化、环卫等市政公建配套设施由政府负责建设,小区内配套基础设施由改造实施主体负责组织建设。

(十一) “城中村”改造应尽量保留能充分传承传统建筑风貌和文化特色的房屋、祠堂、街区等建筑,并在规划设计方面尽量兼顾延续传统屋村文化特色建筑和景观。

(十二) 为提高用地效益,“城中村”改造范围内集体经济发展用地上的集体厂房、商铺、仓储用房等集体物业房屋可与“城中村”一并改造,其使用功能和容积率可按所在区域控制性详细规划要求予以调整优化,不要求按原状改造。

(十三) “城中村”改造规划方案的编制资金按照市、区、村各出1/3的原则解决,市的资金在城建资金中安排。

(十四) 在“城中村”改造中,村民和村集体原有合法产权部分的物业,原则上由改造主体按1:1进行等面积复建补偿,并由原村集体统筹安置。

(十五) 属于等面积复建的村民住宅、集体物业及新增加配套建设的公益性集体物业,所涉及的有关税费属市权限范围的,相关部门按照“拆一建一免一”的原则给予减免。

(十六) “城中村”土地经整理后,合法产权部分的村民住宅和集体物业复建安置剩余用地可按有关规定用于发展集体经济项目,或通过公开出让和依据《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》进行转让。出让或转让所得扣除按

国家规定征收的税费后，可全额用于“城中村”改造，包括用于村民及集体物业的复建、“城中村”红线范围内的城市基础设施建设和被征地村民补助等支出。为保障被征地村民生活和长远利益，对被征地村民的补助应统筹兼顾，补助支出主要用于补助被征地村民的生活和参加社保、补助发展村集体经济和兴办村集体福利事业等。

（十七）“城中村”改造涉及的报建手续，参照市政重点工程“绿色通道”管理办法进行管理。

四、关于“农转居”社区配套建设问题

（十八）原由村委会管理可整体移交给所在区（县级市）政府的道路、绿化、排水、环卫、水利等设施和学校、敬老院、养老院、幼儿园等，由区（县级市）相关职能部门、街道办事处或居委会负责管理使用，维护使用开支由政府承担。不愿移交的，继续由居委会和集体经济组织共同使用管理，但不得改变使用性质，不得将房屋及设施设备挪作他用，维护使用开支继续由集体经济组织承担。

（十九）“农转居”小区可由街道办事处、居委会牵头，组织小区内失业人员、领取社会低保人员实行以治安和环境卫生管理为重点、自我管理为主体的简易物业管理模式。条件成熟的小区，在区（县级市）政府房地产行政主管部门和街道办事处、社区居委会的指导下，召开业主大会并选举产生业主委员会，自行或委托物业服务企业及其他管理人管理。市、区（县级市）政府要将“农转居”社区建设纳入市、区（县级市）城市管理范畴，并根据“农转居”社区基础设施薄弱的实际，加大财政资金投入，逐步改善基础设施条件，使其逐步达到与城市社区同等建设水平。

五、关于“农转居”集体经济发展问题

（二十）集体经济组织根据自身发展实际和条件自主确定是否改制为股份制企业（公司）。改制须经集体经济组织全体成员表决，并报街道办事处备案。

（二十一）集体经济组织改制为股份制企业（公司）的，各级政府和各有关部门要给予大力支持。原集体经济组织所属资产需进行更名的，市、区有关职能部门要简化手续，在市权限范围内减免相关费用。居委会及社会公共服务方面的开支，由各级政府承担。

（二十二）各级政府要扶持集体经济发展，对目前仍然承担社区市政配套设施建设、社会公共管理职能的集体经济组织，可将其缴纳的房产税和土地使用税收入中属于市区留成部分由财政按一定比例返还，以减轻其经济负担。

六、关于“农转居”人员户籍管理问题

（二十三）符合以下三个条件之一的，原则上进行“村改居”，一是城镇居民户籍人口占本村总户籍人口一半以上；二是人均耕地面积低于所在区（县级市）

人均 1/3;三是 2/3 以上的村民不从事农业劳动,不以农业收入作为主要生活来源。按合法程序完成“村改居”后属街道办事处管辖范围内的农业户口人员,其土地已被征收,当时未办理征地“农转居”手续的,应当办理征地“农转居”手续。有关部门应进一步加大工作力度,推进被征地农民办理“农转居”手续工作。

(二十四)严格控制居民转为农业户口。除因考取大中专院校迁入学校集体户口、毕业后两年内找不到工作的原农业户口学生以及父母双方或一方是本市农业户口的被收养的福利院儿童,可允许办理转为农业户口外,其余人员一律不得办理居民转农业户口手续。

(二十五)原为本市农业户口人员,只要愿意办理就地居民户口,均给予办理。

(二十六)“农转居”时已入学的农村地区义务教育阶段的学生,继续享受免费义务教育,直至其 9 年义务教育阶段结束。

(二十七)“农转居”时第一胎已生育女孩的夫妇,继续享受 4 年后可生育二胎的政策。

七、关于“农转居”人员就业问题

(二十八)在法定劳动年龄内有劳动能力和就业要求但未能就业的“农转居”人员,登记后执行城镇失业人员的就业和再就业扶持政策,包括就业再就业的行政性费用减免、小额担保贷款,社会保险补贴、公益岗位补贴、免费职业介绍和职业技能培训等。

(二十九)加大“农转居”人员培训就业工作专项经费的投入,落实特殊就业群体扶持政策,提高“农转居”人员的就业竞争力和创业能力。

八、关于“农转居”人员的社会保障问题

(三十)根据《广州市农转居人员基本养老保险办法(试行)》规定,进一步加大工作力度,积极稳妥地推进“农转居”人员参加基本养老保险工作。对“农转居”人员基本养老保险,政府资助期限延长到 2008 年 12 月。村集体经济组织要正确处理好经济发展与社会保险的关系,确保参保缴费资金的落实,保证缴费的持续性。

(三十一)逐步将本市“农转居”人员纳入基本医疗保险范围。距法定退休年龄不满 10 年及已达到法定退休年龄的“农转居”人员应缴纳的过渡性基础医疗保险金,由各级政府、集体经济组织和个人三方分担。因政府或商业征收土地新增的“农转居”人员应缴纳的过渡性基本医疗保险金,从土地补偿金或土地出让收益中解决。

(三十二)“农转居”人员低保按城市低保政策办理手续,享受与城镇低保对象同等待遇。

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

（三十三）我市以往发布的有关“农转居”和“城中村”改造的文件与本《意见》不一致的，按本《意见》执行。

各区、县级市政府和各部门要高度重视“农转居”和“城中村”改造工作。市国土房管局、市规划局、市建委、市市政园林局、市水务局、市市容环卫局、市公安局、市地税局、市民政局、市劳动保障局、市农业局等部门要依据本《意见》制订具体实施办法，认真落实有关政策规定。

中共广州市委办公厅
广州市人民政府办公厅
二〇〇八年五月二十六日

15. 中共海珠区委办公室、海珠区人民政府办公室关于加强海珠湿地征地留用地使用管理的通知

海委办〔2013〕24号

各街、局、公司，区各部、委、办和直属单位，相关经济联社及下属经济社：

海珠湿地实行“只征不转”的国家政策，海珠湿地征地留用地规模大，涉及被征地联社、经济社的长远发展、产业升级、社员生计，为此，必须严格加强管理。根据《广东省农村集体资产管理条例》和《广东省农村集体经济组织管理规定》等规定，经区委、区政府同意，现就有关工作通知如下：

一、海珠湿地留用地使用必须提交社员大会表决同意

海珠湿地留用地使用涉及全体社员群众长远的切身利益，属于重大事项，必须提交社员大会进行表决。表决后，将会议纪要、参会人员签名表等进行公示，并将有关情况书面报告街道。

二、街道必须加强海珠湿地留用地使用的指导监管

街道牵头协调区国土、规划、环保、农业等部门对海珠湿地留用地使用涉及的土地规划、城乡规划、产业规划、环保要求等进行审核。

海珠湿地留用地进入“三资”交易平台前，街道负责对海珠湿地留用地使用的会议纪要、交易方案、表决签名等真实性、完整性、合法性进行审核。

海珠湿地留用地使用合同签订前，街道负责对正式合同文本的年限、金额、收益递增等重要条款是否与“三资”交易流程内容相符进行审核。

签订的合同经向社员公示后，报街道归档备查。

三、区有关部门必须严格按照规定进行审批

区发改、建设、国土、规划等部门要按照有关规定及本通知要求，严格把关审批。对违反法律、法规等规定，违反规划、环保要求，违反民主程序的项目，不予立项、审批。

四、海珠湿地留用地必须进入区农村集体“三资”交易平台交易

区纪委、区水务农业局要按照市纪委部署，于今年建成区农村集体“三资”交易平台，全面规范我区农村集体资金、资产、资源交易行为（包括租赁、抵押、拍卖、出售等交易行为）。

五、必须加强责任追究

对违反本通知要求和有关规定的，视情节轻重，给予教育、通报批评、扣减年度绩效奖励等处理；给集体经济造成损失的，依法承担法律责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

附件：相关经济联社名单

中共海珠区委办公室
海珠区人民政府办公室
2013年8月7日

附件：

相关经济联社名单

序号	联社名称	所属街道
1	三滘经济联社	南洲街道
2	东风经济联社	
3	龙潭经济联社	华洲街道
4	土华经济联社	
5	小洲经济联社	
6	仑头经济联社	官洲街道
7	北山经济联社	
8	赤沙经济联社	

16. 广州市增城区人民政府办公室关于进一步做好留用地开发利用工作的通知

增府办函〔2019〕6号

各镇政府、街道办事处，区政府各部门、各直属机构：

根据《广东省土地使用权交易市场管理规定》(省人民政府令第79号)、《广东省农村集体经济组织管理规定》(省人民政府令第189号)、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市集体建设用地使用权流转管理办法的通知》(穗府办〔2015〕39号)和《广州市人民政府办公厅关于进一步加强征收农村集体土地留用地管理的意见》(穗府办规〔2018〕17号)等有关文件精神，为进一步做好我区留用地开发利用工作，明确留用地使用权流转等有关事项，促进农村集体经济持续发展，经区人民政府同意，现将有关事项通知如下：

一、明确工作目标

建立留用地信息管理平台，明确留用地开发利用过程中使用权流转和合作开发程序、职能部门职责分工等事项，为被征地农民高质高效开发留用地保驾护航。同时，争取让留用地作为城市规划中产业发展的外延空间，既有效缓解我区建设用地紧张的局面，又能让被征地农民真正获得实惠，实现多方共赢。

二、明确工作范围

留用地包括国有划拨性质留用地和集体拨用性质留用地。农村集体经济组织可通过自行开发建设、引入社会资本合作开发、依法出让、转让、出租、转租留用地土地使用权和交由政府储备等方式开发利用留用地。其中，合作开发特指由合作企业进行投资经营，农村集体经济组织负责提供土地，并获得租金收入或物业面积等收益，土地使用权不发生流转的行为；以留用地使用权作价入股(出资)、与他人合作、联营等形式共同兴办企业的，视同留用地使用权出让或转让。

三、明确工作要求

为保障集体经济利益和村民的知情权，农村集体经济组织应采取集体决议的方式确定留用地综合开发利用模式以及使用权流转等重大事项，属地镇街及相关职能部门在办理留用地开发利用审批时应进行审查。各有关单位应重点做好以下两方面工作：

(一)留用地综合开发利用方面。

1.搭建留用地信息管理平台，共享留用地存量资源、招商引资情况、项目建设和运营管理等重要信息，并定期更新发布，以便政府、农村集体经济组织和企业等多方高质高效开发利用留用地。

2.加强对招商引资项目的论证工作，建立项目准入机制，通过有效手段对留

用地建设项目和投资规模进行审查把关，避免盲目招商，提高留用地建设项目的生产效益。

3.留用地建设项目办理报建、消防安全、竣工验收等审批手续时，各相关单位应给予充分指导和支持，涉及材料需整改的，应一次性告知。

4.留用地建设项目运营阶段如出现各类民事纠纷，应及时发现和调解，必要时提供法律意见，以便减少发生诉讼和信访，确保社会和谐稳定。

5.对于农村集体经济组织采取自行开发或与他人共同兴办企业等方式开发留用地的，应在筹建乡镇企业和合作开发公司等方面为其提供政策指导。属于新型合作开发模式的，应加强监督，从源头保障各方合法权益。

6.对于农村集体经济组织采取依法出让、转让、出租和转租留地使用权或引入社会资本合作开发的，要指导其按法定程序提交市、区或镇街交易平台实施公开交易。

7.对于农村集体经济组织提出交由政府储备的，应结合地块综合情况合理确定开发利用途径，大力提高土地价值，使农村集体经济组织享受土地增值收益。

(二)留地使用权流转及合作开发方面。

为加强留地开发利用管理，规范市场秩序，对于留地采取依法出让、转让、出租、转租等方式流转土地使用权或引入社会资本合作开发的，应提交相应平台实施公开交易。

1.国有性质留地使用权转让事项。农村集体经济组织应当按照《广东省土地使用权交易市场管理规定》(省人民政府令第 79 号)的规定实施国有性质留地使用权转让，委托广州市公共资源交易中心采用招标、拍卖、挂牌方式公开进行。

2.集体性质留地使用权出让、出租、转让和转租事项。农村集体经济组织应当按照《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》(省人民政府令第 100 号)、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市集体建设用地使用权流转管理办法的通知》(穗府办〔2015〕39 号)的有关要求，委托区土地房产交易所组织实施集体性质留地使用权出让、出租、转让和转租。

3.留地合作开发以及国有性质留地使用权出租、转租事项。农村集体经济组织应当按照《广东省农村集体经济组织管理规定》(省人民政府令第 189 号)等相关规定办理留地合作开发以及国有性质留地使用权出租、转租，经农村集体经济组织成员表决通过并出具书面意见后，由属地镇街农村集体资产交易中心按照《广东省农村集体资产管理条例》和《广州市农村集体资产交易管理办法》(市人民政府令第 119 号)的有关规定组织实施。对于不属本《通知》工作范围但登记在农村集体经济组织名下的集体建设用地，合作开发事项可参照本款程序办

理。

四、明确职责分工

(一)区国规局(区土地开发储备中心、区土地房产交易所)。

1.统筹我区留用地综合开发工作，提供政策指导，制定规程指引，配合农村集体经济组织和属地镇街组织留用地进入交易服务机构交易。

2.搭建并管理留用地信息整理平台，对接属地镇街、招商和住建等职能部门，定期更新留用地相关信息，并统筹实施留用地供后监管。

3.对留用地开发用途、规划指标、公开转让条件等内容进行审批，出具审核意见，在国土规划层面为农村集体经济组织提供必要的协助。

4.根据农村集体经济组织的申请，组织实施留用地政府收回储备工作。

5.根据农村集体经济组织的申请，组织实施集体性质留用地使用权的出让、出租、转让、转租工作。

(二)属地镇街。

1.具体负责留用地综合开发工作，组织本辖区内留用地进入交易服务机构交易，对农村集体经济组织提交的交易资料进行审核，包括审核集体资产使用程序、集体经济组织成员会议召开、表决和公示程序等事项是否按规范流程操作。

2.指导农村集体经济组织制定留用地流转方案、合作开发方案和招商方案，充分确保农村集体经济利益和村民知情权。

3.定期更新留用地相关信息，配合区国规局运营留用地信息整理平台。

4.根据区域产业发展规划、环保要求等，配合区招商部门建立项目准入机制。

5.负责辖区范围内招商引资工作，对招商项目涉及的行业、类别和特点进行审查，配合项目主体向相关职能部门办理有关审批手续。

6.具体实施留用地监管工作，包括供后监管以及土地流转、交易后监管。

(三)开发区经科信局、区商务局、区科工信局等部门。

1.统筹开展我区招商引资工作，对招商项目进行把关，建立项目准入机制。

2.对镇街及农村集体经济组织的招商工作给予指导，根据项目建设主体的申请，出具相关审查意见。其中，开发区经科信局应与属地镇街共同负责增城开发区范围内留用地的招商工作。

3.配合区国规局运营留用地信息整理平台，提供招商引资信息。

(四)其他相关部门。

1.区农业局(区农经办)：负责镇街农村集体资产交易中心的管理工作，配合留用地开展使用权流转、交易，对农村集体经济组织的留用地开发经营工作进行指导、监督和服务。

2.区财政局：负责对留用地开发利用过程中涉及政府出资事项提供资金保障。

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

3.区发改金融局、区环保局、区住建局、增城消防大队：对留用地开发利用过程中涉及的项目立项、环评报告、消防验收、竣工验收等事项进行审批，配合区国规局运营留用地信息整理平台。

4.区综治办、区维稳办、区信访局、区法制办：结合部门职能对留用地开发利用过程中出现各类民事纠纷进行调解，提供法律咨询意见，确保社会和谐稳定。

五、其他事项

本《通知》执行过程中遇到的问题，请径向区国规局反映(联系电话：82629812)。

广州市增城区人民政府办公室

2019年1月29日

17. 广州市增城区人民政府关于印发增城区征收集体土地补偿办法的通知

增府规〔2018〕2号

各镇政府、街道办事处，区政府各部门、各直属机构：

现将《增城区征收集体土地补偿办法》印发给你们，请认真贯彻执行。在执行过程中遇到的问题，请径向区国土规划局反映。

广州市增城区人民政府

2018年10月24日

增城区征收集体土地补偿办法

第一章 总则

第一条 为规范我区征收集体土地补偿管理，维护被征地农民集体经济组织、农民、青苗和地上附着物产权人等相关权利人（以下简称“被征地单位”）的合法权益，保障我区征地补偿安置工作有序进行，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》、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、《广东省国土资源厅关于印发广东省征地补偿保护标准（2016年修订调整）的通知》（粤国土资规字〔2016〕1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试行办法的通知》（穗府办规〔2017〕10号）等有关规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 除国家、省、市另有规定外，增城区辖区内依法征收农民集体土地的补偿适用本办法。

第三条 广州市增城区国土资源和规划局（以下简称“区国土规划局”）代表区人民政府对征地补偿工作进行统筹管理；广州市增城区土地开发储备中心（以下简称“储备中心”）负责征地补偿的组织、指导和监督；属地镇政府（街道办事处）[以下简称“镇（街）”]具体负责征地补偿工作的实施。区各有关部门各负其责，通力配合，切实做好土地和房屋被征收人的补偿、安置和社会保障工作。

第四条 各镇（街）应根据国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划向储备中心提出征地建议，储备中心根据镇（街）的建议和全区年度征地计划指导镇（街）制定《土地征收工作方案》，提出征地范围、补偿内容、资金来源及各部门分工等。

第五条 《土地征收工作方案》经区政府批准后，镇（街）应采取积极有效的措施禁止在被征地范围内抢种、抢栽和抢建。区国土规划局应根据相关规定在本部门网站、被征地现场、被征地村集体所在地或村民聚居地发布《征收土地预公告》。

第六条 被征地单位应当服从社会公共利益及我区经济发展需要，积极支持和配合征地补偿工作的实施。《征收土地预公告》发布后，在征地范围内抢种、抢栽的青苗和抢建的建（构）筑物一律不列入补偿范围。

第七条 镇（街）对拟征收地块的权属、地类、面积、青苗、地上附着物以及拟征收房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查和证据保存，并与被征地单位共同确认调查结果，根据调查结果和本办法规定的相关补偿标准，与被征地单位协商签订《征地补偿协议》，具体实施补偿工作。

被征地单位不配合调查确认的，可以通过公证的方式确认。

第八条 征收农民集体土地的补偿包括：土地补偿、安置补助、青苗补偿、地上附着物（除房屋）补偿、被征地农民养老保险、留用地安置、房屋补偿、房屋安置。

第九条 土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、地上附着物（除房屋）补偿费由储备中心按有关资金支付流程将确定的补偿资金足额存入区国土规划局征地补偿款预存户，专款专用。自征地获上级批准并发布《征收土地公告》之日起三个月内，区国土规划局应将土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、地上附着物（除房屋）补偿费从征地补偿款预存户划付到镇（街）的征地补偿款账户，再由镇（街）将补偿资金兑现给被征地单位。具备预付条件的，可预付到补偿对象在银行开具的实名账户。

第十条 本办法规定之外的其他任何单位或个人，均不得直接与被征地单位协商集体土地征收和补偿事宜。

第二章 土地补偿、安置补助、青苗补偿

第十一条 土地补偿、安置补助、青苗补偿由被征地农民集体经济组织作为主体与属地镇（街）协商选定“综合包干价”或者“实地清点计价”两种方式之一进行补偿。

（一）综合包干价方式补偿。选择综合包干价方式补偿的，根据我区各镇（街）经济发展状况，全区共划分为两个地区类别，各镇（街）按照相应地区类别实施综合包干价补偿（详见附件1）。

（二）实地清点计价方式补偿。选择实地清点计价方式补偿的，土地补偿费和安置补助费在不低于广东省征地补偿保护标准的基础上，按照附件2-1规定的标准执行，青苗根据实地清点数量及附件2-2、2-3、2-4规定的标准执行。

第十二条 地上无房屋等附着物，但有不动产权证书、集体土地建设用地使用证、建设用地批准书等法定土地权证，以及镇级或以上人民政府核发的准建证明的集体建设用地，土地补偿、安置补助、青苗补偿由镇（街）与被征收人协商共同委托有资质的评估机构评估确定，评估时点为《征收土地预公告》发布之日。评估费由征地单位支付。

地上无房屋等附着物，但有村、镇宅基地使用证的集体建设用地，土地补偿、安置补助、青苗补偿参照本办法第二十九条执行。

其他不具有法定证明的集体建设用地，土地补偿、安置补助、青苗补偿标准按本办法第十一条规定执行。

第十三条 土地补偿费和安置补助费按照全员共有的原则在被征地农民集体经济组织内部按规定统筹分配使用，青苗补偿对象原则上为其所有权人，上述补偿款由镇（街）负责支付给被征地单位。

苗圃、花圃内的苗木、花卉、盆景等由其所有权人自行处理，只作搬迁费补偿，搬迁费由有资质的评估机构评估确定，评估费由征地单位支付。被征地农民集体经济组织选定综合包干价方式补偿的，征地单位不再另行支付搬迁费，即搬迁费从综合包干价补偿款中划出补偿给相关的所有权人。经评估确定的搬迁费超出3万元/亩的，超出部分由征地单位补足，在征地总成本中列支。被征地农民集体经济组织选择实地清点计价方式补偿的，搬迁费由征地单位支付。

第十四条 青苗在镇（街）规定期限内由其所有权人自行处理，逾期未处理的可由镇（街）统一处理。

第十五条 同一征地项目的征地范围跨越不同地区类别的，按相应地区类别的补偿标准执行。

第十六条 对于征地项目产生的边角地、夹心地、插花地，由征地单位与属地镇（街）协商确定范围和面积，并只实施土地补偿、安置补助、青苗补偿、地上附着物补偿，不计提留用地，不购买被征地农民养老保险。

原则上征地项目产生边角地、夹心地、插花地的面积不得大于实际征地面积的10%。

第三章 地上附着物补偿

第十七条 本办法所称地上附着物，是指附着在被征收农民集体土地上除房屋外的瓦房、瓦棚、水井、坟墓等一般附着物。

第十八条 地上附着物由被征地农民集体经济组织作为主体与属地镇（街）协商选定“综合包干价”或者“实地清点计价”两种方式之一进行补偿。

（一）综合包干价方式补偿。由属地镇（街）按照1.8万元/亩标准支付给被征地农民集体经济组织。

(二) 实地清点计价方式补偿。属地镇(街)组织人员清点地上附着物,根据实地清点数量及项目内容按照附件 3 规定的标准进行补偿。

第十九条 地上附着物补偿对象原则上为其所有权人。地上附着物在镇(街)规定期限内由其所有权人自行处理,逾期未处理的可由镇(街)统一处理。

第四章 被征地农民养老保险

第二十条 为保障我区被征地农民的长远生计,被征地农民养老保险费由征地单位全额负担,征地单位统一按照《转发省人力资源社会保障厅关于进一步做好我省被征地农民养老保障工作意见的通知》(粤府办〔2010〕41号)和《广州市人民政府办公厅关于印发广州市城乡居民基本养老保险实施办法的通知》(穗府办〔2014〕66号)规定的第五档 4.14 万元/人标准执行,具体参保人数以人力资源和社会保障部门核定为准。

第二十一条 办理被征地农民养老保险具体工作由区人力资源和社会保障局负责,征地单位按照区人力资源和社会保障局的规定拨付养老保险费。

第五章 留用地安置

第二十二条 留用地按实际征地面积的 10% 安排。2008 年 7 月 13 日[增城市征收土地管理暂行办法(增府〔2008〕13号)实施]前已发生的历史征地,有书面约定的,按书面约定履行,没有书面约定的,无需安排留用地。

第二十三条 留用地安置可采取实地留用、货币折算、物业置换等方式兑现,具体操作按照省、市、区的有关规定执行。

第二十四条 留用地采取实地留用、物业置换方式兑现的,在未兑现期间,由属地镇(街)对未兑现留用地指标进行补偿(返租)。补偿时间以被征地单位签定征地协议并交付土地之日起,直至区国土规划局书面通知被征地单位办理留用地供地手续或确认移交物业给被征地单位之日止。补偿费用原则上在征地总成本中列支,另有约定的按约定执行。

留用地指标补偿标准原则上为南部地区(荔城街、增江街、朱村街、永宁街、新塘镇、仙村镇、中新镇、石滩镇) 2 万元/亩/年,北部地区(小楼镇、派潭镇、正果镇) 1.2 万元/亩/年;每 5 年递增 20%。

第六章 房屋补偿

第二十五条 房屋补偿包括房屋基准补偿、房屋区位补偿、搬迁补助、临时安置补助、停产停业损失补偿。房屋补偿对象原则上为其所有权人。

第二十六条 房屋基准补偿是结合房屋建筑情况及房屋用途等因素,按本办法核定的房屋补偿面积与房屋基准补偿标准相乘计得,也可通过评估方式确定。

通过评估方式确定房屋基准补偿的,由镇(街)与被征收人协商共同委托有资质的评估机构按房屋重置成本法进行评估,评估时点为《征收土地预公告》发

布之日。评估费由征地单位支付。

第二十七条 征收集体土地上房屋应当先认定房屋补偿面积。

房屋补偿面积由基础补偿面积和超建面积按照一定比例进行折算，超建面积是指虽然存在权属瑕疵但为尊重历史事实给予所有权人适当补偿的面积。房屋补偿面积计算公式为：房屋补偿面积=基础补偿面积×1.0+超建面积×0.9。

各类别房屋基础补偿面积和超建面积认定方式如下：

1.有农民集体土地房地产权证（不动产权证书）的房屋，房屋实测建筑面积在房屋所有权证记载的建筑面积以内的部分为基础补偿面积；实测建筑面积超出房屋所有权证记载面积的部分为超建面积。

2.有政府或行政主管部门核发的农民集体建设用地使用证、宅基地证等法定土地权证之一的房屋，房屋实测建筑面积在土地权证记载面积 3.5 倍以内的部分为基础补偿面积，超出部分为超建面积。

3.无法定土地权证但经镇级或以上人民政府核发的准建证明批准建设的房屋，房屋实测建筑面积在批准建设面积以内的部分为基础补偿面积，超出部分为超建面积。

4.无任何权属证明的房屋，实测建筑面积全部纳入超建面积范畴。

以上确定房屋补偿面积以《征收土地预公告》发布之日为标准时点，凡在《征收土地预公告》发布之后未经政府有关部门批准建设的房屋，不予补偿。

第二十八条 房屋基准补偿标准核定需先对房屋用途及各用途相应面积进行认定。本条认定的各用途房屋面积，作为各用途房屋后续补偿和安置的依据。

（一）房屋用途、面积认定：

1.商业用途面积：被征收房屋的房地产权证记载的商业面积或记载商住、综合用途中的商业面积。如房地产权证或申办规划许可的档案材料中未明确区分商业和居住用途面积的商住房屋，按首层面积认定为商业面积。

2.住改商面积：能提供合法有效的工商营业执照，并实际正在营业的房屋，按房屋首层面积确定，但只限于房屋进深 15 米以内部分。

3.除以上两种用途外的居住、工业、综合（不包括其中的商业部分）、体育、教育等其他用途的面积，采用相同的系数核定房屋基准补偿标准。临时建筑不得认定为居住用途。

4.上述各种用途面积由镇（街）、测绘单位与被征收人共同确认。

（二）房屋基准补偿标准的核定：

房屋基准补偿标准按被征收房屋的结构、装修等级等情况设定相应的补偿基准（详见附件 4）乘以相应的系数确定，该系数根据前款按房屋不同用途认定结果为基础设定。其中商业用途系数为 3.0，“住改商”房屋系数为 2.0，居住、工

业、综合（不包括其中的商业部分）、体育、教育等其他用途的房屋系数为 1.0。计算公式为：房屋基准补偿标准=房屋补偿基准×（商业用途面积×3.0+住改商面积×2.0+居住等其他用途面积×1.0）/实测总建筑面积。

第二十九条 房屋区位补偿是对农村宅基地使用权按照对应区位补偿标准进行的补偿，具体如下：

（一）有农民集体土地房地产权证（不动产权证书）、农民集体建设用地使用证、宅基地证等法定土地权证，以及镇级或以上人民政府核发的准建证明的房屋，区位补偿标准为南部地区（荔城街、增江街、朱村街、永宁街、新塘镇、仙村镇、中新镇、石滩镇）2200 元/平方米、北部地区（小楼镇、派潭镇、正果镇）2000 元/平方米。

除有农民集体土地房地产权证（不动产权证书）的房屋或政府行政主管部门核发的农民集体建设用地使用证、宅基地证等法定土地权证之外的房屋，区位补偿标准为 1600 元/平方米。

（二）区位补偿金额由区位补偿标准与对应的区位补偿面积相乘计得。

房屋区位补偿面积按以下办法确定：一是土地证载面积比房屋实际占地面积大的，按土地证载面积核定；二是土地证载面积比房屋实际占地面积小的，按房屋与土地直接接触的基底面积核定，以测绘单位实际测定为准。

（三）被征收人确定选择联排式住宅安置的，区位补偿应当相应核减，核减金额由安置住宅对应的区位补偿标准与安置住宅基底面积相乘计得。

第三十条 房屋搬迁补助费按被征收房屋面积（除工业用途面积外）乘以 25 元/平方米计算，如计得的搬迁补助费低于 3000 元的，按 3000 元计算。同一栋房屋的搬迁补助费不得高于 8000 元。房屋搬迁补助费包含电话、有线电视、空调、宽带、燃气等迁移费。

第三十一条 征收居住用途的房屋应给予被征收人临时安置补助，临时安置补助费计算方式如下：被征收人选择货币安置的，临时安置补助费以被征收房屋的居住用途面积为基数，按每平方米每月不超过 20 元的标准（如按该标准计算低于 2000 元/月的，按 2000 元/月计算），并按 12 个月计算；被征收人选择统建住宅安置、产权调换的，临时安置补助按照上述标准执行，补偿至属地镇（街）交付房屋之日止。

第三十二条 征收商业及工业用途的房屋应给予被征收人停产停业损失补偿。

（一）商业用途房屋停产停业损失补偿。以被征收商业用途房屋的商业用途面积为基数，按每平方米每月 45 元，并按 12 个月计算。停产停业损失补偿原则上支付给实际经营人，被征收人与实际经营人不一致，有约定支付对象和比例的，按约定执行；无约定，则支付给实际经营人。

(二) 工业用途房屋停产停业损失补偿。依法取得营业执照并实际生产经营的厂房造成停产停业损失的, 可以根据《征收土地预公告》发布前 6 个月, 按税务部门核实的该企业税后平均利润(每月)80%的标准给予不超过 6 个月的补偿, 若按此方法计得的补偿额除以工业用途房屋面积低于 150 元/平方米的标准, 则按 150 元/平方米一次性补偿。工业用途的房屋不再按本办法第三十条规定给予房屋搬迁补助。

(三) 除以上情形外的特殊情况, 或被征收人不同意按上述办法核算停产停业损失补偿的, 可由属地镇(街)与被征收人协商共同委托有资质的评估机构评估确定, 评估费由征地单位支付。

第三十三条 确定房屋补偿金额后, 由属地镇(街)将被征收集体土地房屋的面积、适用的补偿标准、奖励情况等所在村集体经济组织集中公示 10 天。

公示期满无异议的, 属地镇(街)向被征收人出具《房屋补偿金额认定书》。如有异议的, 参照本办法第四十九条处理。

第七章 房屋安置

第三十四条 房屋安置适用于居住用途的房屋, 可选择货币安置、统建住宅安置、产权调换三种方式之一, 鼓励采用货币安置方式。

第三十五条 选择货币安置的, 货币安置金额由货币安置标准与居住用途面积相乘计得。

货币安置标准为南部地区(荔城街、增江街、朱村街、永宁街、新塘镇、仙村镇、中新镇、石滩镇)5500 元/平方米, 北部地区(小楼镇、派潭镇、正果镇)4500 元/平方米。

居住用途面积不足 60 平方米的, 按 60 平方米计算; 居住用途面积在 60 平方米至 240 平方米之间的, 按居住用途面积计算; 居住用途面积在 240 平方米以上的, 按 240 平方米计算。

第三十六条 选择统建住宅安置或产权调换的, 被征收人按照镇(街)发布的回购价回购统建住宅, 以《房屋补偿金额认定书》确定的金额抵扣。有剩余金额的可以直接兑取货币, 不足的则需被征收人支付货币补足。

回购价原则上按照统建住宅房屋或政府性房源的建安成本评估确定。镇(街)应根据征收补偿标准做好统建住宅的成本控制, 统建住宅和政府性房源的成本包括所占用土地使用权的取得费用、房屋建设费用、配套设施费用及税费等。

第三十七条 每户安置住宅回购指标, 由人均面积与户人数相乘计得。

(一) 人均面积在人均居住用途面积的基础上按以下方式认定:

人均居住用途面积由被征收房屋居住用途面积与被征收房屋户籍人数相除计得。人均居住用途面积不足 25 平方米的, 按 25 平方米认定人均面积; 人均居

住用途面积在 25 平方米与 40 平方米之间的,按人均居住用途面积认定人均面积;人均居住用途面积在 40 平方米以上的,按 40 平方米认定人均面积。

(二) 户人数可按以下原则分“户”后确定:

1. 已婚夫妇及其未满足法定婚龄子女;
2. 已满法定婚龄的未婚村民;
3. 已离异或丧偶后未再婚的;

上述分“户”时间节点为《征收土地预公告》发布之日。

一般情况下,户人数按被征收房屋户籍人数或分“户”后每户实际人数确定。对于 2 人以下(含 2 人)的户,户人数可按 2 人核定;已婚并达到法定育龄夫妇尚未生育子女或已育 1 孩的户,户人数可按 4 人核定。

第三十八条 回购时,被征收人根据安置住宅回购指标可选择回购一套或一套以上的住宅,回购总面积超过安置住宅回购指标的部分,以市场价结算;回购总面积少于安置住宅回购指标的部分,可享受回购住宅面积差额补贴,具体计算方式如下:

回购住宅面积差额补贴=货币安置标准×(安置住宅回购指标-回购总面积)/安置住宅回购指标×(安置住宅回购指标-回购总面积)。

“货币安置标准”适用本办法第三十五条第二款规定。

第三十九条 统建安置住宅的建设,由镇(街)作为实施主体,以城乡规划为指导,结合需要征收安置的房屋面积和征收计划,提前制定安置住宅建设计划和融资计划,及时按规划统一建设。联排式安置住宅原则上使用集体土地统建,公寓式安置住宅可使用集体土地或国有土地统建。

第四十条 安置住宅建成后,镇(街)必须将安置住宅的户型、面积、回购价、市场价、物业管理等信息在安置住宅现场公示 30 天。

第四十一条 镇(街)不具备统建安置住宅条件的,可以在政府性房源中安排,按评估的成本价实行产权调换。

第四十二条 因回购安置住宅产生的税费由回购人作为缴交主体,涉及费用由征收人实际承担。

第四十三条 被征收人根据《房屋补偿金额认定书》在确定补偿安置方式后,按本章规定与属地镇(街)签订《房屋补偿安置协议》,同时,将被征收房屋的集体土地房地产权证等有效权属证明交给属地镇(街),用于办理统一注销登记手续。选择货币安置的,被征收人凭《房屋补偿安置协议》及《房屋补偿金额认定书》到属地镇(街)领取货币补偿;选择统建住宅安置或者产权调换安置的,被征收人凭《房屋补偿安置协议》及《房屋补偿金额认定书》确定的金额回购或者调换房屋。

签订《房屋补偿安置协议》前，属地镇（街）应委托有资质的评估公司，以2年为建设周期，对统建安置住宅成本价进行预评估。被征收人可选择在签订《房屋补偿安置协议》时，与属地镇（街）按预估成本价进行预结算，对《房屋补偿金额认定书》确定的金额抵扣统建安置住宅价值后剩余的货币进行兑现；在实际交付安置住宅时，再以最终核定的回购价按多退少补原则进行结算。被征收人亦可选择在交付安置住宅时，与属地镇（街）按最终核定的回购价直接结算。

第八章 奖励措施

第四十四条 被征地单位在规定期限内将土地交付使用，积极配合完成征地相关手续的，可给予农民集体经济组织适当奖励，每亩最高不得超过综合包干价标准的10%。奖励金由被征地农民集体经济组织统筹用于公益事业或发展集体经济。

第四十五条 征收集体土地房屋，被征收人在镇（街）规定的期限内，主动配合签订相关《房屋补偿安置协议》并按各时间节点完成交付宅基地和房屋的，对被征收人进行奖励，奖励以房屋基准补偿与房屋区位补偿之和的6%至9%的比例计算，具体时间节点以签订的《房屋补偿安置协议》约定为准。

第四十六条 居住用途的房屋被征收人选择货币安置的，按房屋基准补偿与房屋区位补偿之和的11%给予奖励；选择产权调换的，按房屋基准补偿与房屋区位补偿之和的6%给予奖励。

第九章 附则

第四十七条 征地报批经依法批准后，各相关单位必须严格执行相关规定和协议约定。禁止任何单位和个人截留、侵占、挪用应当支付给被征地单位的补偿款。

第四十八条 征地报批经依法批准，并对被征地单位依法补偿、安置后，被征地单位应在《征地补偿协议》约定期限内交付土地；逾期拒不交付土地的，依法强制执行。妨碍国家机关公务人员依法执行公务的，依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十九条 征收补偿安置过程中，如属地镇（街）、被征收人就被征收土地及房屋的补偿面积、补偿金额、安置方式、统建安置住宅回购等事宜产生争议，由争议各方协商解决，协商过程中可共同委托具备相关资质的第三方参与进行；协商不成的，依法解决。

第五十条 镇（街）在实施征收安置工作中，对被征收人的土地、房屋、分户、公示等资料以及安置住宅的建设、回购等信息要建立完善的档案资料，加强档案管理，为纠纷处理，接受监督以及今后本区域内发生的其他征收、安置、宅基地分配等提供必要的依据。

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

第五十一条 本办法实施前已开展的征地项目，按原有规定办理。

第五十二条 本办法实施期间，如因重点项目的重要性、必要性及特殊性需另行制定补偿安置标准的，由属地镇（街）制订后按程序报区政府批准实施。

第五十三条 本办法自公布之日起施行，有效期5年。

附件：1.综合包干价标准

2-1.土地补偿和安置补助标准（针对实地清点计价补偿方式）

2-2.短期生作物、水产养殖补偿标准

2-3.果树补偿标准

2-4.其他林木、青竹补偿标准

3.地上附着物（除房屋）补偿标准

4.集体土地上房屋补偿基准

附件 1

综合包干价标准

地区类别	镇街	价格	备注
一类	荔城街、增江街、朱村街、永宁街、新塘镇、仙村镇、中新镇、石滩镇	14.9 万元/亩	包含土地补偿、安置补助、青苗补偿（青苗每亩补偿最高不超过 8 万元）
二类	小楼镇、派潭镇、正果镇	13.4 万元/亩	包含土地补偿、安置补助、青苗补偿（青苗每亩补偿最高不超过 8 万元）

附件 2-1

土地补偿和安置补助标准
(针对实地清点计价补偿方式)

地区类别	镇街	价格	备注
一类	荔城街、增江街、朱村街、永宁街、新塘镇、仙村镇、中新镇、石滩镇	6.9 万元/亩	包含土地补偿、安置补助
二类	小楼镇、派潭镇、正果镇	5.4 万元/亩	包含土地补偿、安置补助

附件 2-2

短期生作物、水产养殖补偿标准

名称	类别	单价（元/亩）	备注
水稻		2160	1.多种农作物间种的，应选择种植面积较大的农作物进行补偿。 2.温室大棚类蔬菜补偿标准不包括棚架的补偿，棚架另按附件 3 补偿。
花生		2700	
大豆类	黄豆、眉豆、赤小豆等	2700	
蔬菜	温室大棚类	5400	
	多年生（韭菜类）	6300	
	其他叶菜类	3600	
	茄果类、瓜豆类	7200	
马蹄、茨菇、莲藕、粉葛、红萝卜、芋头、红薯（地瓜）、马铃薯、山药、沙葛等块根、块茎类		5400	
玉米		3600	
甘蔗	糖蔗	5400	
	果蔗	9000	
木薯		3240	
凉粉草		4500	
水产养殖	培育鱼苗	12600	1.没有渔业主管部门核发的《水产滩涂养殖使用证》的，按相应标准的 80% 补偿。 2.鱼苗塘以渔业主管部门核发的《水产种苗生产许可证》为依据。
	繁育鱼苗	17100	
	优质鱼为主	12600	
	一般鱼类	9900	
	观赏鱼类	15300	

说明：1.一般鱼类指：草鱼（鲩鱼）、鲢鱼（扁鱼）、鳙鱼（大头鱼）、鲮鱼、鲤鱼、各种罗非鱼、埃及塘虱、泰国塘虱、淡水白鲳等品种主养或混养部份优质品种及观赏鱼。

2. 优质品种鱼类指：金钱龟、娃娃鱼、鳄鱼、鳄龟、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、河豚（鸡抱、芭鱼）、南方大口鲶、鲟鱼类、红鼓（美国红鱼）、鲈鱼类、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）、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、蓝鳃太阳雨、山班鱼（月鳢）、蛙类等。

3.水产养殖的补偿包含干塘费、推塘费。

附件 2-3

果树补偿标准

直径 补偿 标准 品种 (元/亩)	树冠	50 ~ 100 厘米 (含 100 厘米)	100 ~ 200 厘米 (含 200 厘米)	200 ~ 300 厘米 (含 300 厘米)	300 ~ 400 厘米 (含 400 厘米)	400 ~ 500 厘米 (含 500 厘米)	500 ~ 600 厘米 (含 600 厘米)	600 厘米以 上	说明
优质水果 (含新引进的珍稀木本水果)、龙眼、荔枝等为主	7200 (每亩以不少于 50 棵计, 少于 50 棵的按 144 元/棵计补)	14400 (每亩以不少于 40 棵计, 少于 40 棵的按 360 元/棵计补)	16200 (每亩以不少于 30 棵计, 少于 30 棵的按 540 元/棵计补)	22500 (每亩以不少于 25 棵计, 少于 25 棵的按 900 元/棵计补)	28800 (每亩以不少于 20 棵计, 少于 20 棵的按 1440 元/棵计补)	36000 (每亩以不少于 20 棵计, 少于 20 棵的按 1800 元/棵计补)	48600 (每亩以不少于 18 棵计, 少于 18 棵的按 2700 元/棵计补)	54000 (每亩以不少于 15 棵计, 少于 15 棵的按 3600 元/棵计补)	每亩多于规定棵数的按标准计补, 少于规定棵数的按每棵对应的单价和实际清点棵数计补。
柿、桃、李、芒果、枇杷、杨桃、青枣、黄皮、优质番石榴、番荔枝、白榄、乌榄等品种	5400 (每亩以不少于 60 棵计, 少于 60 棵的按 90 元/棵计补)	7200 (每亩以不少于 55 棵计,	10800 (每亩以不少于 50 棵	12600 (每亩以不少于 45 棵	18000 (每亩以不少于 40 棵计, 少于 40 棵的按 450 元/棵计补)			每亩多于规定棵数的按标准	

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

		少于 55 棵的按 132 元 / 棵计补)	计, 少于 50 棵的按 216 元 / 棵计补)	计, 少于 45 棵的按 280 元 / 棵计补)		计补, 少于规定棵数的按每棵对应的单价和实际清点棵数计补。
柑、桔、橙、柚	4500 (每亩以不少于 100 棵计, 少于 100 棵的按 45 元/棵计补)	7200(每亩以不少于 90 棵计, 少于 90 棵的按 80 元 / 棵计补)	9000 (每亩以不少于 80 棵计, 少于 80 棵的按 113 元/棵计补)	12600 (每亩以不少于 70 棵计, 少于 70 棵的按 180 元/棵计补)		每亩多于规定棵数的按标准计补, 少于规定棵数的按每棵对应的单价和实际清点棵数计补。
蕃木瓜	水果型优质品种	9000	每亩多于 150 株 (含 150 株) 按本标准计补, 少于 150 株则按本标准平均每株单价和实际清点株数计补。			
	蔬菜型优质品种	7200				
蕉类	香蕉	9000	每亩多于 110 株 (含 110 株) 按本标准计补, 少于 110 株则按本标准平均每株对应单价和实际清点株数计补。			
	大蕉	7200				
	粉蕉	10800				

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

葡萄、火龙果、菠萝	9000	
胸径 30 厘米或以上的老荔枝树、龙眼树等其他木本果树	<ol style="list-style-type: none"> 1.胸径 30 厘米的补偿标准按 2700 元/棵计算。 2.胸径每增加 5 厘米，补偿增加 900 元/棵计算。 3.胸径是指地面以上 1.3 米处的树茎。 4.每棵补偿最高不超过 9000 元。 5.每亩补偿最高不超过 54000 元。 	荔枝、龙眼等无主干的以树冠 10 米或以上起计。

说明：1.以上每亩补偿标准为上限补偿价格。

- 2.单棵果树树冠直径按树木自然生长投影的平均直径取值。
- 3.每亩果树树冠直径按各棵果树树冠直径的加权平均值取值。
- 4.疏于管理、长势较差的按相应规格补偿标准的 70% 计补。
- 5.多种果树间种的，应选择种植面积最大的品种进行补偿。

附件 2-4

其他林木、青竹补偿标准

其他林木补偿标准				
规格 品种	单价 (元/棵)	胸径 5 厘米以下	胸径 5 厘米 (包括 5 厘米) ~20 厘米	胸径 20 厘米以上 (包括 20 厘米)
松树	9	9	36	72
杉树	9	9	45	90
杂树	9	9	36	72
说明：胸径是指地面以上 1.3 米处的树茎				
青竹补偿标准				
品种	单价 (元/棵)	每亩补偿上限 (元/亩)		
烂眼竹	4.5	1800		
甜竹	4.5	1800		
白眉竹	3.6	1800		
黄竹	1.44	1440		
单竹	1.44	1440		
豆笠竹	0.9	1440		

附件 3

地上附着物（除房屋）补偿标准

序号	项目	补偿标准	说明
1	砖墙木梁瓦房	567 元/平方米	独立占地、平整地面、四周全围蔽、檐口净高不少于 2.2 米。
2	土墙木梁瓦房	567 元/平方米	
3	砖墙木梁石棉瓦房	540 元/平方米	
4	砖墙竹梁石棉瓦房	504 元/平方米	
5	砖墙钢金架石棉瓦房顶	540 元/平方米	
6	砖墙混合房	639 元/平方米	
7	砖墙星瓦棚	351 元/平方米	
8	砖柱沥青纸棚	180 元/平方米	
9	铁杆角铁架星瓦房	270 元/平方米	
10	木柱木梁星铁瓦棚	234 元/平方米	
11	木柱石棉瓦棚	234 元/平方米	
12	角铁星瓦棚	144 元/平方米	
13	角铁架尼龙布棚	108 元/平方米	
14	铁管黑纱高棚（内净高大于 4 米，全围蔽，立杆为直径不少于 32 毫米的水管或镀锌管，立杆间距 3 至 4 米且有混凝土基础	81 元/平方米	
15	简易黑纱棚（内净高大于 2.2 米，全围蔽，立杆为直径不少于 32 毫米的水管或镀锌管，立杆间距 3 到 4 米且有混凝土基础	54 元/平方米	
16	花槽（砖砌花槽，高度不少于 40 厘米，120 毫米砖砌体，下部有混凝土基础，面贴 240×60×8 条砖）	234 元/平方米	按花槽外表面垂直投影面积计（只计单面）。
17	180 毫米厚砖砌围墙 1.8 米高，埋深 0.6 米，每 4 米设钢筋混凝土柱 1 条，上部 120 毫米厚钢筋混凝土压顶，内外墙面贴 45×45 纸皮砖	1530 元/米	普通 180 毫米厚砖砌围墙按 200 元/米计算。
18	水井（含抽水设备）	4500 元/口	深度 3 米或以上
19	咸水井	4500 元/口	深度 10 米或以上
20	淡水井	2700 元/口	深度 3 米或以上
21	手摇抽水井	1500 元/口	深度 3 米或以上
22	石角挡土墙	324 元/立方米	
23	砌石	270 元/立方米	

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

24	混凝土，无钢筋，含浇捣混凝土、表面压光或水泥砂浆面层等材料人工	702 元/立方米	水泥晒谷场、机耕路、村路等参考此标准，工程量按混凝土实际体积计算。
25	钢筋混凝土池，含钢筋、含浇捣混凝土、表面压光或水泥砂浆面层等材料人工	1224 元/立方米	适用于水池、门顶过梁，工程量按混凝土实际体积计算。
26	坟墓迁移补偿	土坟	1440 元/穴
		金塔	540 元/穴
		简易水泥砖坟	2160 元/穴
		30 平方米以下水泥瓦坟	10800 元/穴
		30 平方米以上水泥瓦坟	18000 元/穴
		100 平方米以上水泥瓦坟	36000 元/穴
		足三年土坟吊棺	5400 元/穴

附件 4

集体土地上房屋补偿基准

等级	装修等级	补偿基准（元/平方米）			备注
		框 架 结 构	混 合 结 构	砖 木 结 构	
一等	框架、混合结构：外墙贴高级釉面砖或纸皮石，屋面基层上铺盖西瓦，内墙面高档装饰及吊顶天花，楼地面铺石材或木地板；厨卫铺高级瓷砖，门窗采用铝合金、镶板或夹板门；含各类型桩基础设施。	3790	3590	---	表内单价已包含房屋的水泥飘板、女儿墙补偿、阁楼、房屋补偿、室内外装修补偿、化粪池、门窗、防盗网、室内外各种管线、设备补偿等所有费用。
二等	框架、混合结构：两面以上外墙贴釉面砖或纸皮石，内墙面抹灰扫白，木吊顶天花或石膏板天花，楼地面铺彩釉地砖；厨卫铺马赛克，门窗采用铝合金窗、镶板或夹板门；含各类型桩基础设施。	3590	3390	---	
三等	框架、混合结构：一面外墙贴釉面砖或四面外墙贴玻璃马赛克，内墙面及天花抹灰扫白，楼地面铺彩釉地砖；厨卫铺马赛克，门窗采用铝合金窗、镶板或夹板门；含各类型桩基础设施。	3390	3190	---	

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

四等	<p>框架、混合结构：一面外墙贴釉面砖或马赛克，内墙面及天花抹灰扫白，楼地面铺水磨石或水泥地；厨卫铺马赛克，门窗采用钢（木）窗、镶板或夹板门；含各类型桩基础设施。</p> <p>砖木结构：外部装修处理，内部设备完善的庭院或花园式房屋；条形基础。</p>	3190	2990	1200	
五等	<p>框架、混合结构：外墙煨灰，内墙面及天花抹灰扫白，楼地面为水泥地；厨卫铺马赛克，门采用水泥框夹板门，窗为水泥框钢（木）窗；含各类型桩基础设施。</p> <p>砖木结构：一般外部没有装修处理，室内有专用上下水等设备的普通砖木结构房屋；条形基础。</p>	2990	2790	1100	表内单价已包含房屋的水泥飘板、女儿墙补偿、阁楼、房屋补偿、室内外装修补偿、化粪池、门窗、防盗网、室内外各种管线、设备补偿等所有费用。
六等	<p>框架、混合结构：外墙未装饰（清水墙），内墙未装饰（清水墙），楼地面未抹水泥沙浆，门窗未安装；含各类型桩基础设施。</p> <p>砖木结构：结构简单，材料较差；条形基础。</p>	2790	2590	1000	
<p>只建好基础未建首层的村民住宅房屋：混凝土基础为 300 元/平方米；砖（石）砌基础为 200 元/平方米。上表项目有特殊情况的，以及其他附属设施的补偿标准，按照评估价补偿。</p>					

18. 从化市人民政府关于印发从化市农村留用地货币补偿款管理和使用办法的通知

从府〔2009〕111号

各镇人民政府、街道办事处，各有关单位：

《从化市农村留用地货币补偿款管理和使用办法》业经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请向市国土房管局反映。

从化市人民政府
二〇〇九年十二月三十日

从化市农村留用地货币补偿款管理和使用办法

为切实维护和保障被征地农村集体经济组织以及农民的切身利益，根据国家、省和广州市土地管理相关政策法规和省政府办公厅《印发广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）通知》（粤府办〔2009〕41号）精神，现就进一步加强和规范我市农村留用地货币补偿款管理和使用提出如下办法：

一、被征地农村集体经济组织因不能落实留用地或放弃留用地，选择领取留用地货币补偿的，征地单位应按规定对其进行货币补偿。

二、被征地农村集体经济组织取得的留用地货币补偿款，经本集体经济组织全体成员三分之二以上同意，可按下列用途使用：

（一）从事生产经营，发展壮大集体经济；

（二）为被征地农民购买社会基本养老保险和医疗保险；

（三）其它符合规定的有利于发展农村集体经济或提高被征地农民生活水平的用途。

三、留用地货币补偿款应建立集体经济组织专帐，并实行专户专用。留用地货币补偿款优先用于为本集体经济组织成员购买社会基本养老保险和医疗保险。若用于其它不同用途，必须由被征地的农村集体经济组织在不违反有关规定的前提下，按照民主管理原则确定。

四、由农业行政主管部门负责对农村集体经济组织的留用地货币补偿款的使用情况进行监督管理；监察、审计、国土部门以及所属镇（街）协助做好监管监察工作。凡违反留用地货币补偿款管理使用有关规定的，依法依规予以查处。

五、各镇（街）和相关单位要高度重视，落实责任，指导和督促被征地农村集体经济组织严格按照规定管理和使用农村留用地货币补偿款，确保补偿资金用于

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

保障农民生产生活和发展农村集体经济。

六、今后，国家、省、广州市和我市另行出台关于农村留用地货币补偿款管理和使用的规定的，按新的规定执行。

19. 广州市从化区人民政府关于印发《广州市从化区关于促进农村集体经济留用地高效开发利用的意见》的通知

从府规〔2022〕6号

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门、各直属机构、有关垂直管理单位：
《广州市从化区关于促进农村集体经济留用地高效开发利用的意见》业经2022年第22次区政府常务会议审议，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中如遇问题，请径向区规划资源分局反映。

广州市从化区人民政府

2022年9月30日

广州市从化区关于促进农村集体经济留用地 高效开发利用的意见

为切实保障被征地农民的合法权益，全力助推乡村振兴战略实施，现就促进农村集体经济留用地兑现及开发利用提出相关意见如下：

一、加快推进留用地兑现落实

（一）进一步优化留用地兑现审批手续。留用地兑现应由属地镇街统筹农村集体经济组织进行，依据留用地指标核定书等相关文件落实兑现。留用地指标核定书原则上在用地报批时按照农村集体经济组织同意的留用地安置方案同步核定，最终结合实际征地情况调整确定。由属地镇街代办留用地的规划条件以及组织相关划拨前期资料，由规划和自然资源部门组编供地方案报请有审批权的人民政府审批后，同步核发划拨决定书与建设用地规划许可证。

（二）拓宽留用地兑现方式。为保障农村集体经济组织获取持续稳定收益，高效集约开发利用土地，鼓励农村集体经济组织通过集中留地、置换经营性物业、折价入股方式参与产业园区建设、按股权比例及相关约定享受土地开发增值收益等多种方式兑现留用地。

采用集中留地方式落实留用地的，根据产业发展规划、国土空间规划，安排一个或多个留用地集中安置区，统筹规划、收储和开发，镇街加强统筹力度，引导留用地在集中安置区内落地。

采用置换物业方式落实留用地的，按照每亩留用地置换400平方米物业执行，

由征地实施单位与被征地农村集体经济组织协商签订置换物业协议，约定置换物业面积、位置、用途、交付时间、交付标准等内容，置换物业以被征地农村集体经济组织为权利人进行不动产登记。

（三）明确留用地价值内涵。政府无偿返拨给被征地农村集体经济组织使用的国有留用地和以出让方式取得的国有建设用地享有同等权益，不再办理土地有偿使用手续、缴纳土地出让价款。

二、引导留用地高效利用

（四）留用地开发方式和用途。留用地原则上由属地镇街统筹，以行政村为单位进行持有管理，各行政村可结合实际情况与次级经济组织签订利益分配协议。农村集体经济组织应结合留用地区位、集体经济实力等因素，选择入市流转或交由政府统筹开发等方式。留用地按照规划用途实施开发使用，但不得建设商品住宅。

（五）留用地使用权流转。留用地使用权流转是指在所有权不变的前提下，留用地使用权以有偿方式发生转移、再转移的行为，包括转让、出租、作价入股（出资）等方式。农村集体经济组织可将零星、分散的留用地交由所属经济联合社、股份合作经济联合社进行集中连片开发和统一经营管理。市场主体以使用权受让、使用权承租、使用权入股及联营等方式参与留用地开发的，应先由属地镇街统筹，按区招商政策进行准入评审，确定相关产业内容。其中农村集体经济组织依法转让留用地使用权的、通过留用地使用权作价入股（出资）与他人以合作联营等形式共同兴办企业的，须同步办理使用权类型变更手续。具体流转方式为：

1. 农村集体经济组织依法表决通过转让国有留用地使用权的，属地镇街制定土地公开转让方案，交易底价根据资产评估结果综合确定。土地公开转让方案纳入广州公共资源交易中心平台按照公开转让程序确定受让人。公开转让后农村集体经济组织应与受让人签订土地转让合同，由自然资源主管部门与受让人签订土地出让合同，对相关事项进行监管约定。受让人须按规定缴纳土地转让价款及相关税费，其中将土地转让价款直接支付给农村集体经济组织。国有留用地使用权转让后，土地使用年限从签订国有土地使用权转让合同之日起，按国有土地出让年限有关规定设定。受让方取得国有留用地使用权后符合条件后再转让的，如不涉及规划用途、容积率等内容调整，无需补缴土地出让金。

2. 农村集体经济组织可以土地使用权作价入股合作开发留用地。农村集体经济组织经依法表决通过，引入市场主体合作开发留用地的，应当以公开招标方式引入前期服务单位，按照已出具的规划条件，研究提出留用地合作开发条件。经属地镇街、区农业农村部门、规划和自然资源部门审查后，通过区级农村集体资产交易服务机构或者广州公共资源交易中心公开选取合作开发主体，以入股、联

营等方式合作开发建设，入股、联营折算资产价值应以出让性质市场评估价格为基准综合确定。涉及留用地使用权转移的，凭成交确认书确认合作开发主体，并按本意见第（五）条第 1 点的规定办理相关手续。

3. 农村集体经济组织可通过出租一定期限的土地使用权获取租金作为集体收益。出租留用地使用权的，应确定土地公开出租方案，经依法表决通过后通过区级农村集体资产交易服务机构或者广州公共资源交易中心公开交易。

（六）加大政府统筹开发留用地的力度。各镇街作为主体统筹属地范围内留用地的开发利用，指导农村集体经济组织编制开发方案。产业园区应强化产业规划引领，引导农村集体经济组织进行托管，通过统一招商对留用地进行开发建设，农村集体经济组织可根据托管协议一次性或分期取得相关收益。农村集体经济组织经依法表决通过，将国有留用地使用权交由政府按规划用途公开出让的，可将置换物业作为土地出让条件，并在土地出让后依约落实。

三、切实加强留用地批后监管

（七）实施留用地用途管控。留用地应当按照规划确定的工业、商业等经营性用途进行开发利用，但不得安排为商品住宅用途。留用地地块集中连片的，符合详细规划相关要求的，可统筹规划。农村集体经济组织出让、转让其留地使用权，需要按规划变更土地用途、规划条件的，按有关规定报有权机关批准。

（八）明确留用地兑现调整程序。因城乡规划修改导致留用地开发条件变化的，应以“一案一策”的方式予以合理补偿。农村集体经济组织不愿按规定办理规划变更手续的，可申请由政府为其置换其他地块。申请由政府无偿收回国有留用地的，可按新规划用途公开出让后按约定返还物业或折算相应的货币补偿。

（九）加强留地使用权流转管理。留地应当以被征地农村集体经济组织的名义进行首次权属登记，严禁将留地分配到本村村民。农村集体经济组织依法转让、出租、抵押留地使用权的，应按照《中华人民共和国村民委员会组织法》《广东省农村集体经济组织管理规定》《广东省农村集体资产管理条例》《广州市农村集体资产交易管理办法》等规定，经村民会议（村民代表会议）或集体成员大会（成员代表会议）讨论决定。流转方案须在本集体经济组织范围内公示 15 日并公证留存，且须通过土地所在的区一级农村集体资产交易服务机构或者广州公共资源交易中心公开交易。

（十）分类处置闲置留用地。农村集体经济组织已取得的留用地，应当按照约定的时限进行开发建设，确不具备自主开发能力，又无法引入市场主体合作开发的，应当及时按程序组织留用地入市流转，或交由政府收储按规划用途公开出让后按约定返还物业、折算货币补偿。对于超期未开工的留用地，应合理变更约定开竣工时间，切实履行开竣工督促职责，避免产生新的闲置土地。国有留用地

使用权依法转让后纳入国有土地动竣工违约和闲置土地监管。

（十一）加强合同及社会信用管理。留用地供地批准文件及出让、转让、出租合同中，应当就规划条件、动工开发及竣工时间、闲置处置、土地闲置费收缴、土地使用权收回以及产业准入、投产时间、投资强度、产出效益、节能环保、运营监管、违约责任等内容作出明确规定或约定，实行土地全生命周期管理。留用地合作开发主体未按供地批准文件规定或相关合同约定进行开发的，各相关部门应将其违规违约行为纳入社会信用管理，对其按规定实施联合惩戒。

（十二）规范留用地开发利用收益管理。留用地开发建设项目返还给农村集体经济组织的物业、股权、货币补偿款及相关收益，均应纳入农村集体资产进行统一管理，由农村集体经济组织自行决定用于发展集体经济、提高农民生活水平或改善教育、养老及医疗保障服务等，并由区农业农村及农村财务主管部门、镇（街）按照《中华人民共和国村民委员会组织法》对相关收益使用情况进行监督管理。

（十三）本办法自印发之日起施行，有效期3年。省、市相关政策更新的，以省、市最新政策规定为准。

20. 关于村、社划拨（返还）国有留用地改变用地性质有关问题的通知

从府办〔2009〕237号

各镇人民政府、街道办事处，市属局以上单位：

为加强和规范村、社划拨（返拨）国有留用地的管理，保障被征地村、社和农民的合法利益，切实解决被征地农民生活出路，根据国土资源部《[招标投标挂牌出让国有土地使用权规定](#)》、广东省人民政府《[土地使用权交易市场管理规定](#)》以及广州市和我市关于村、社划拨（返拨）国有留用地建设管理的有关规定，现就村、社划拨（返拨）国有留用地改变为经营性房地产用地性质的有关问题通知如下：

一、村、社划拨（返拨）国有留用地需改变为经营性房地产用地性质的，必须经本农村集体经济组织的村民会议2/3以上成员或者2/3以上村民代表的同意，并采用挂牌方式出让国有土地使用权。

二、由市国土行政管理部门以村、社提出的补偿条件（必须以返还建筑物面积的实物补偿为主），协议收回要求改变用地性质的村、社划拨（返拨）国有留用地的国有土地使用权。

三、挂牌出让底价由挂牌出让的政府土地纯收益和有关费用（含评估费、测量费和公告费等）确定。其中政府土地纯收益按照广州市政府在〔2006〕31号文有关规定，由具备土地评估资格的机构按改变用途后土地评估价的30%确定。

四、受让人须以销售商品房方式按《国有土地使用权收回合同》约定的面积补偿给所属的村、社，以保障村、社的集体利益，并在签定的《国有建设用地使用权出让合同》中将村、社提出的补偿条件列入附件。其中：

（一）街口街、城郊街、江埔街城区规划范围内，首、二层补偿面积不少于首、二层建筑面积的60%。

（二）街口街、城郊街、江埔街城区规划范围外及温泉镇、太平镇、鳌头镇、良口镇、吕田镇中心区规划范围内，首、二层补偿面积不少于首、二层建筑面积的50%。

（三）温泉镇、太平镇、鳌头镇、良口镇、吕田镇中心区规划范围外，首、二层补偿面积不少于首、二层建筑面积的40%。

五、土地出让成交价超出挂牌出让起始价部分，扣除有关税费后，50%划给所属村、社并按留用地的相关政策使用，其余部分上缴市财政后，由市财政统筹安排使用。

六、受让人必须严格按照规划要求和《国有建设用地使用权出让合同》有关

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

规定对土地进行开发建设。

七、为保障村、社集体利益，受让人取得的出让国有土地使用权不得转让、出租、抵押或用于其他经济活动。

以上通知，自发文之日起实施，原从府办〔2003〕7号文同时废止。

从化市人民政府办公室
二〇〇九年十二月三十日

21. 关于征收农村集体土地留用地管理办法（试行）的意见

荔府办函〔2010〕153号

市国土房管局：

贵局《关于再次征求〈关于贯彻实施广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）的通知（征求意见稿）〉意见的函》（穗国房函〔2010〕690号）收悉。结合我区实际，现提出建议如下：

一、P4，第一段“建立留用地指标台账动态管理制度”的内容，建议进一步明晰该项工作具体实施办法。原因如下：台账动态管理制度须由行政村（包括改制后的经济联社或经济公司）、区、市三级相关单位完成台账建立、报送、核实、归档、信息共享等多个环节，因此有必要对台账内容、报送方式、台账核实方法、台账信息共享方式、各相关单位职能职责等内容进行细化，便于日后操作。

二、P6，第二段“农村集体经济组织按土地利用总体规划和城乡规划要求申请本集体土地发展经济，……并按申请用地总面积抵扣留用地指标。其中，使用2007年6月30日以前发生的手续不完备的现状建设用地，抵扣时留用地指标按150%计算使用。”建议与《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）文件中关于完善2007年6月30日前“三旧”改造历史建设用地手续内容进行衔接。

专此函复。

广州市荔湾区人民政府办公室

二〇一〇年五月三十一日

22. 印发从化市交通基础设施征地拆迁暂行办法的通知

从府〔2010〕8号

各镇人民政府、街道办事处，市府直属副局以上单位：

现将《从化市交通基础设施征地拆迁暂行办法》印发给你们，请认真贯彻执行。在执行过程中遇到问题，请迳向市国土资源和房管管理局反映。

从化市人民政府
二〇一〇年二月三日

从化市交通基础设施征地拆迁暂行办法

第一条 为了保障我市交通基础设施建设用地，维护被征地农民集体和个人（包括承包经营权人，下同）的合法权益，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》和《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、《广东省交通基础设施建设征地补偿实施办法》等有关法律法规的规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称交通基础设施是指国道、省道、县道、高速公路（含城市快速路）、航道、港口、机场、铁路、城际轨道（含城市地铁）及其生产性配套设施等建设项目。

第三条 交通基础设施建设用地的征收工作，统一由市人民政府组织实施。

第四条 本市范围的交通基础设施建设用地的征地拆迁补偿标准按区域分三类：一类地区为街口街、江埔街、城郊街；二类地区为太平镇、温泉旅游区；三类地区为鳌头镇、良口镇（新温泉总体规划范围内的土地除外）、温泉镇、吕田镇、流溪河林场、大岭山林场。

第五条 我市范围内的交通基础设施建设征收农村集体土地的，其征地补偿范围应包括为实施项目主路网建设、辅道建设和相关配套设施建设所提供的土地（含丈量误差在内）和改迁公路用地、边角地、零星补征地、安置复建地。其中，为实施项目主路网建设、辅道建设和相关配套设施建设所提供的土地和改迁公路用地面积按《土地勘测定界技术报告书》所列面积加上征地丈量误差确定；边角地、零星补征地面积按《土地勘测定界报告书》所列面积乘以一定的比例控制；安置复建用地面积根据项目安置情况由项目征地各权利和义务方协商确定；返还的集体经济发展留用地面积按《土地勘测定界技术报告书》所列面积的12%确定。

第六条 征地补偿费用包括土地补偿费、安置补助费和青苗补偿费等。我市

范围内的交通基础设施建设用地征收集体土地，除区分地区等级外，所有地类均划分为耕地、非耕地农用地和集体建设用地三大类，耕地包括水田、旱地、菜地和养殖水面、农民已缴纳公购粮的园地（不能提交已缴纳公购粮证明材料的，按我市 1989 年土地利用现状图斑确定地类），非耕地农用包括园地、草地、林地和未利用地等其他农用地，集体建设用地补偿参照耕地的价格视地块区位情况补偿。具体补偿标准如下：

（一）土地补偿费和安置补助费

一类地区：耕地：5.1 万元/亩，非耕地：3.52 万元/亩，集体建设用地：5.1 万元/亩；

二类地区：耕地：3.67 万元/亩，非耕地：2.53 万元/亩，集体建设用地：3.67 万元/亩；

三类地区：耕地：3.19 万元/亩，非耕地：2.2 万元/亩，集体建设用地：3.19 万元/亩；

（二）青苗补偿费

为保障农民的合法权益，加快交通基础设施建设用地的征地进度，有效杜绝抢挖、抢种现象的发生，对于上述征地总面积范围内的所有常规性作物（包括水田作物、果树、果苗、林木等），不区分所在土地的地类、作物种类和生长状况，一律按 2 万元/亩予以补偿；对于经济价值高且无法以上述标准补偿的青苗（包括果树和其他经济类作物及水面养殖产物等），经农业主管部门评估后，由项目用地单位与青苗权属人协商补偿事宜；对于上述征地总面积范围外确需补偿的作物，视项目线状征地的具体情况，参照前述规定的补偿标准控制一定比例实施补偿。

第七条 附着物拆迁补偿标准

（一）城市规划区内国有土地的房屋拆迁补偿按《城市房屋拆迁管理条例》（国务院令第 305 号）执行，若国家出台新办法，则按新办法执行。

（二）其他房屋拆迁，根据不同地区类别、房屋结构，按以下标准补偿：房屋及其他地上附着物的拆迁补偿标准暂按本实施办法附表一、附表二及说明执行。根据征地当时经济发展水平、物价和建筑材料上涨等因素的影响上浮后适当调整。

（三）拆迁人在规定期限内搬迁的，可享受以下条款中相关的补助和奖励：

1. 住宅房屋的被拆迁人每户可一次性获得搬迁补助费（含回迁费）3000 元（包括电话、有线电视迁移费等）。

2. 住宅房屋的被拆迁人，每户每月可获 1000 元的临时安置补助费（一次性支付 18 个月）。

3. 住宅房屋的被拆迁人属本村村民且在规定期限内自行搬迁的,按在册户籍人口给予每人 2000 元的按时搬迁奖励。

(四) 电力线(杆、塔)、通信设施、水利设施、输油(气)管道、地下供水管(网)、电缆光缆等拆迁费用由建设单位与所属业主单独签订拆迁合同。拆迁补偿费用,由建设单位与各业主协商后直接支付。

(五) 建设项目征地拆迁涉及古树、名木(含盆景)和古树后续资源的,建设单位应当采取避让措施或提出移植保护方案,报经园林绿化行政主管部门同意。在征地拆迁过程中,建设单位必须按照批准的保护方案实施并承担所有费用。

(六) 建设项目征地拆迁涉及古遗址、古墓葬及古建筑等文物设施的,建设单位应当向文物主管部门申请办理文物勘探和鉴定手续。对于不能拆除或迁移的古建筑、古遗址等,建设单位必须修改线路走向以避让,若文物主管部门对文物设施采取保护性措施后确定可做拆迁和迁移处理的,则建设单位应制订迁移和拆迁补偿方案,并根据协商确定补偿价格,建设单位承担拆迁和迁移产生的所有费用。

第八条 征地房屋拆迁补偿安置方式

征地房屋拆迁补偿安置仅针对住宅型房屋安置,安置方式分为集中安置地建房和自行选择安置地建房安置两种。

(一) 集中安置地建房安置

由镇(街)会同项目用地单位按照“相对就近”的原则,根据城市总体规划、土地利用总体规划和城镇建设规划,负责安置复建地的选址及报批,项目用地单位应按本办法第六条、第七条相关条款规定的标准承担安置复建用地的征地拆迁补偿费用,按相关规定缴纳用地报批的税金和费用并承担安置地块“六通一平”的费用(包括完善供水、供电、道路、排污、有线电视、电话通讯和平整场地等)。

(二) 被拆迁人自行选择安置地建房安置

被拆迁人自行选择安置地建房安置,即选择货币补偿,不再安排安置地建房,新宅基地的面积按照安置办法(根据项目具体情况另行制定)规定的标准确定和安排。项目用地单位在按本办法第六条、第七条相关条款规定给予土地及房屋补偿的基础上,再按实际征收原宅基地面积每平方米 200 元的标准另行给予自行安置奖励金;按新宅基地面积每平方米 200 元的标准另行给予用地补贴资金;按新宅基地面积每平方米 200 元的标准另行给予基础设施建设补贴资金。

(三) 对于城市规划区内集体土地上的房屋拆迁,原则上一律采取集中建设安置房安置,不另行安排宅基地自行建房,若被拆迁户放弃集中安置,可参照自行建房安置的补偿标准及奖励办法实施安置。

第九条 项目用地单位委托征地经费包括委托我市相关征地、协调机构的业

务运作经费、委托相关镇（街）的征地工作经费和实施房屋拆迁工作经费等。其中，委托我市相关征地、协调机构的业务运作经费按国家、广东省有关规定以项目征地拆迁补偿总费用的一定比例协商确定；委托相关镇（街）征地工作经费按3000元/亩计取；委托相关镇（街）实施房屋拆迁工作经费实施房屋拆迁补偿总费用的一定比例计取。项目用地范围内的清场工作由相关镇（街）人民政府（街道办事处）负责组织实施，费用经与用地单位协商后确定。

第十条 留用地的安排原则采用货币补偿的方式，货币补偿的价格，由用地单位以不低于当年我市工业用地最低出让价的价格协商补偿。若确需实地安排留用地的，则应到市规划、国土房管局行政主管部门办理留用地的规划选址和相关用地手续，取得土地的所有费用由用地单位承担。留用地的分配，按被征地集体经济组织占10%，其所在村占2%的比例确定。

第十一条 征地拆迁的各项费用由用地单位按合同有关条款确定的支付时间和支付比例全额支付。征地拆迁补偿费按规定支付并补偿到位后，被征收土地的单位和个人应当按规定期限交付土地；如征地拆迁补偿费未按规定支付的，被征收土地的单位和个人有权拒交土地。

被征地拆迁的单位和个人按补偿标准领取补偿后，拒不搬迁的，由本市人民政府依法申请人民法院强制执行，保证国家建设用地。凡扰乱、阻碍建设项目和破坏建设项目，给国家造成损失的，视情况由有关机关依法追究当事人的经济、法律责任。

第十二条 市、镇（街）人民政府（办事处）及各村民委员会应当把征地拆迁补偿费标准、补偿办法等向被征收土地的单位和个人公开，确保被补偿人应得的补偿费及时足额拨付到户，不得截留、挪用和代扣各种收费。各级监察、财政、审计部门要加强行政监督，确保各项征地款项的合法、合理使用。

第十三条 对征地中权属有争议的土地，由本市人民政府在六个月内调处争议，确定权属，将征地拆迁补偿款付给权属单位或个人。确因客观原因造成补偿费用超出的部分，由用地单位按合同有关条款予以适当解决。各争议方不得以争议为由阻挠建设。

第十四条 对征地补偿标准有争议的，由本市人民政府协调，并按协调结果予以补偿。协调不成的，由批准征收土地的人民政府裁决。在土地行政主管部门指定的时间内不领取补偿费，或对征地补偿、安置有争议的，不影响征收土地方案的实施。

第十五条 交通基础设施建设项目施工临时用地，应予以优先安排，项目用地单位应到相关部门办理用地手续。使用国有土地的，应当与土地行政主管部门签订临时使用土地合同；使用农民集体所有土地的，应当与土地所属的农村集体

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

经济组织或村民委员签定临时使用土地合同。临时使用土地的使用者应当按照临时使用土地合同约定的用途使用土地，不得修建永久性建筑物。临时使用土地期限届满，由临时使用土地的单位和个人负责恢复土地的原使用状况。无法恢复土地原使用状况而造成损失的，应当承担相应的经济补偿责任。

第十六条 不依法及时办理有关征收土地手续，擅自增加收费项目，未及时足额将征地拆迁补偿费发放到被征收土地的集体和个人等，导致工程建设工期延误造成经济损失的，将追究主要责任人和有关责任人的政纪责任。构成犯罪的，移交司法机关处理。

第十七条 本办法在实施过程中，我市对征地拆迁补偿标准作相应调整且本办法与之不相符的，按调整后的补偿标准执行。

第十八条 本办法自公布之日起施行。

23. 关于贯彻《广东省征收农村集体土地留用地管理办法(试行)》 的实施意见

从府〔2012〕31号

各镇人民政府、街道办事处，市政府各部门、各直属机构：

为保障被征地农民的长远生计，确保留用地指标兑现，规范管理农村集体经济发展留用地，根据《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）和广州市《关于贯彻实施〈广东省征收集体土地留用地管理办法（试行）〉的通知》（穗府办〔2012〕7号）等文件精神，结合我市实际，现制定贯彻《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》的实施意见如下：

一、适用范围

2010年9月22日（从府〔2010〕51号文颁布）之后实施的征地项目（以农村集体名义申请使用的用地除外）产生的留用地适用本实施意见。

二、留用地指标的核定及动态管理

（一）核定留用地指标

新征收集体土地的，征地单位应当在征地预告发布并取得土地勘测定界技术报告书后，向市国土房管部门申请对被征地农村集体经济组织（包括村民委员会和经济合作社）核定留用地指标，明确留用地指标面积和留用地折算货币补偿额。用于核定留用地指标的原征地项目不获批准的，该留用地指标自动失效。

从本实施意见颁布之日起，留用地指标面积按照土地勘测定界技术报告书载明的征地面积的10%计算给被征地农村集体经济组织。本实施意见颁布之前已签订征地协议或已核发征地预告的，留用地指标按原规定的标准执行。

（二）不核定留用地指标的情形

1. 农村集体经济组织的公共设施和公益性事业用地及其自行开发建设需求的用地不核定留用地指标；

2. 征地项目红线范围外但在本农村集体经济组织所属集体土地范围内选址作留用地的，不再核定留用地指标；

3. 为受征地影响需搬迁村民安排居住集中安置用地的，在本农村集体经济组织所属集体土地范围内征收作为居住集中安置区的那部分土地不需核定留用地指标；

4. 已经是集体所有性质的留用地，农村集体经济组织申请将该留用地征收为国有土地而使用的，不再核定留用地指标；

5. 本意见实施前以“经济发展用地”、“村建设用地”或“第三产业”等名

义办理用地审批属集体所有性质的土地，农村集体经济组织申请将该用地征收为国有土地而使用的，不再核定留用地指标。

（三）建立留用地指标台帐动态管理制度

市国土房管部门建立留用地指标台帐，以农村集体经济组织（包括村民委员会、经济合作社）为单位，对留用地指标的核定、使用、注销情况进行动态管理。市国土房管、规划、建设主管部门以及各镇（街）利用留用地指标台账，在规划选址、用地报批、补偿安置、土地供应等业务中实现协同联动。

三、留用地指标的兑现方式

（一）折算货币补偿款

留用地指标可以折算为货币补偿款，留用地指标折算货币补偿标准按照全市土地分类等级确定：一类地区第一等级 38 万元/亩；一类地区第二等级及二类地区第一等级 30 万元/亩；二类地区第二等级及三类地区第一等级 25 万元/亩；三类地区第二等级 21 万元/亩。

（二）安排留用地

安排留用地包括集中留用地和分散留用地两种方式：

1. 集中留用地。即留用地集中安排在本镇（街）的工业集聚区或留用地集中安置区内。引导留用地集中安排在镇（街）工业集聚区，鼓励各镇（街）根据土地利用总体规划和城乡规划，结合产业布局规划统一的留用地集中安置区，可引入社会资金建设集中安置区。各镇（街）工业储备用地优先解决有征地项目尤其是重点征地项目的留用地。

2. 分散留用地。即留用地分散安排在本集体经济组织所属集体土地范围、符合土地利用总体规划和城乡规划的区域内。被征地农村集体经济组织核定的留用地指标数量累计达到 1000 平方米以上且具备独立供地条件、在本集体经济组织所属集体土地范围内有符合土地利用总体规划和城乡规划的现状建设用地可安排分散留用地。

（三）等价置换房屋

被征地的农村集体经济组织可以按照留用地指标核定书载明的留用地折算货币补偿额与征地单位提供的有权处分的房屋进行等价置换，并签订书面置换协议。

（四）租赁留用地指标

征地项目已获有审批权的人民政府批复且被征地农村集体经济组织已经移交土地使用权的，已办理征地结案手续且被征地农村集体经济组织已确定留用地选址方案后，如属于政府原因未能在两年内安排留用地的，可采取先由政府按年返租，后按计划兑现安排留用地的方式。留用地选址由于不符合土地利用总体规

划及城乡规划而无法安排留用地的，不属于政府原因。

留用地按年返租的标准不分土地用途，一律按全市土地分类等级确定，具体每亩每年的返租标准分别为：一类地区第一等级 4000 元/亩/年；一类地区第二等级及二类地区第一等级 3500 元/亩/年；二类地区第二等级及三类地区第一等级 3000 元/亩/年；三类地区第二等级 2500 元/亩/年。在本实施意见颁布之前已签订农村集体留用地返租合同的，按原返租合同约定执行。留用地返租主体为征地所在的镇人民政府（街道办事处），指标返租的租金费用由市财政统筹解决。

四、不安排留用地，采取折算货币补偿方式兑现的情形

（一）能源、交通、水利、河堤、矿山、军事设施等公益性和基础设施建设项目需要征收农村集体土地的，采用折算货币补偿的方式兑现留用地指标；

（二）被征地农村集体经济组织选择折算货币补偿而放弃留用地安置的；

（三）被征地农村集体经济组织所属集体土地范围内，没有符合土地利用总体规划、城乡规划可供选址安排作为留用地的；

（四）被征地农村集体经济组织提出的留用地选址方案不符合我市土地利用总体规划或城乡规划确定的建设用地安排，在充分协商后仍不能达成一致的。

五、留用地使用管理

（一）使用留用地指标。被征地农村集体经济组织取得的留用地指标可累加使用。以分散留地方式申请使用留用地指标时，留用地指标面积中公摊配套设施（包括道路、绿化和水利控制范围等）用地的比例不超过 20%，超出部分可以与留用地一并规划实施，但不计入留用地指标的用地总面积。鼓励农村集体经济组织选择集中留用地，集中留用地按留用地指标安排分割净用地的建设用地使用权或相应份额。

（二）确定留用地用途。留用地可以按照规划要求用于除商品住宅建设以外的用途。

（三）预存留用地折算货币补偿款。征地项目用地材料报批前，征地单位应当在市国土房管部门指定的银行账户预存留用地折算货币补偿款，与该征地项目的其他补偿安置资金分科目管理。征地项目属于政府储备用地的，征地单位可以在征地批准后支付留用地折算货币补偿款。

征地项目用地未获有审批权的人民政府批复的，市国土房管局通知银行将预存的留用地折算货币补偿款本金和银行同期存款利息一次性退还征地单位；已经支付给农村集体经济组织的应当退还征地单位。

（四）拨付留用地折算货币补偿款。农村集体经济组织按本实施意见规定或者自愿选择领取留用地折算货币补偿款的，征地项目用地经批准并发布征地公告，已办理征地结案手续后，留用地折算货币补偿款一次性全额支付给农村集体经济

组织。

农村集体经济组织申请安排留用地的，留用地折算货币补偿款由市人民政府统筹使用。

（五）办理留用地的用地手续。留用地应当使用建设用地，现状为农用地的应当办理农用地转为建设用地审批手续。农村集体经济组织，凡有符合土地利用总体规划和城乡规划的历史违法用地，应当优先用于安排留用地。属于从化市土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内和中心城区、各镇（街）总体规划所确定的规划控制线范围内的分散留用地，以及集中留用地，应当使用国有建设用地，现状为集体土地的应当办理征收审批手续。留用地可以无偿返拨给农村集体经济组织，也可以根据农村集体经济组织需要协议出让国有建设用地使用权。

（六）监管留用地折算货币补偿款的使用。市人民政府统筹使用的留用地折算货币补偿款，应当专项用于留用地集中安置区的征地拆迁、开发管理和分散留地已缴费用的返拨。市财政、国土房管、审计等行政主管部门对留用地折算货币补偿款统筹使用情况进行监督管理。

农村集体经济组织选择领取留用地折算货币补偿款的，应纳入农民集体财产统一管理，在不违反禁止性规定的前提下，按照民主管理原则，由村集体自行决定用于发展集体经济、提高农民生活水平或改善养老和医疗保障。市农业行政主管部门对其使用情况进行监督管理。

（七）监管留用地的使用。市国土房管部门负责监管留用地使用情况，对于农村集体经济组织持有可以作生产经营用途的建设用地批准书，由于自身原因未按照批准用途动工开发建设且自批准之日起超过 2 年的，应暂缓办理该农村集体经济组织分散留地的选址和用地手续，但可以允许其申请集中留地。

（八）留用地应当以被征地农村经济组织集体的名义进行登记，不得以个人名义登记。严禁将留用地分配到本村村民。具体留用地项目的开发收益分配方案可由本农村集体经济组织的村民会议讨论通过。

六、留用地选址和办理手续

（一）留用地选址应当遵循以下原则：1. 符合土地利用总体规划及城乡规划；2. 镇人民政府（街道办事处）、市国土房管部门、市规划部门与被征地农村集体经济组织共同协商确定；3. 根据产业分类分别向规划功能区、城镇社区集中；4. 集约节约利用土地。

（二）多方案确定留用地选址。征地单位向市规划部门申请规划许可证或规划条件时，被征地农村集体经济组织已提出安排留用地的，应当同时提出留用地选址规划方案。市规划部门可以根据留用地选址规划方案核发选址意见书或乡村建设规划许可证，或者根据城乡规划要求另行提出 2 个新的选址意见；核发选址

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

意见书时，不要求农村集体经济组织提供留用地项目的核准或备案文件。农村集体经济组织未就选址意见书或2个新的选址意见在3个月期限内确定选址方案的，应改按置换房屋或折算货币补偿款等方式兑现留用地指标。

(三) 同步办理留用地审批。留用地选址方案符合土地利用总体规划和城乡规划要求的，留用地原则上在项目申请城市分批次或单独选址项目用地时一并上报审批，在征收集体土地时安排解决。对于留用地不能随征地项目用地一并报批的，市政府每年在本辖区内可用的农用地转用计划指标中安排适当比例用于留用地报批。

七、其他

(一) 本实施意见未作规定的，按照国家、省、广州市的有关规定执行。

(二) 本实施意见自颁布之日起执行，从化市人民政府在此之前颁布的有关留用地管理文件与本实施意见有抵触的，以本实施意见为准。

附件：从化市土地分类表

从化市人民政府
二〇一二年九月三日

24. 关于统筹解决我市历史留用地问题的意见

从府〔2012〕18号

各镇人民政府、街道办事处，园区管委会，各有关单位：

根据《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）和《关于统筹解决我市各区农村留用地遗留问题的意见》（穗府办函〔2009〕118号）等有关文件精神，按照尊重历史、实事求是、依法行政的原则，以保障被征地农民群众利益、促进社会和谐稳定为目的，经市政府同意，现就落实我市农村土地征地留用地政策、统筹解决历史留用地遗留问题提出如下意见。

一、总体要求

以党的十七大精神为指导，进一步解放思想，深入贯彻落实科学发展观，认真执行中央关于解决“三农”问题“多予、少取、放活”的方针，统筹解决农村历史留用地遗留问题，切实解决被征地农民长远生计问题，维护社会的和谐稳定。

二、基本原则

（一）统筹安排、系统解决。统筹考虑留用地欠账问题与土地利用总体规划修编、村庄规划编制和政府主导的产业储备用地、农村集体土地确权发证工作，与历史违法用地、“城中村”改造、旧厂房旧村庄改造等工作结合，解决农村历史留用地问题。

（二）节约集约、高效利用。充分运用“三旧”改造政策，鼓励利用符合条件的存量土地解决历史留用地欠账问题，以存量土地抵扣留用地指标的，审批的用地面积可适当放宽；鼓励集中安排留用地，提升留用地产业集聚规模效应，促进节约集约用地；鼓励引入社会资金，建设留用地集中安置区。

（三）先易后难、分步实施。先核定留用地欠账指标，再兑现指标；先解决国家、省重点工程和市产业布局重大项目等留用地欠账，再解决其他项目留用地欠账。

（四）加强执法、形成合力。各相关部门要加强联动，严格查处土地违法行为。对列入历次卫片图斑至本意见颁布之日起1个月内仍未整改按要求复耕复绿，或本意见颁布后仍存在新增违法用地的村，暂缓安排留用地落地。

三、解决范围

自1994年6月1日至2010年9月21日期间由政府主导的征地项目，经核查后应留未留的留用地。具体包括：

（一）1994年6月1日至2005年8月31日期间已实施征地但未按征用耕地面积10%的比例计算并核定留用地指标的项目。

（二）2005年9月1日至2010年9月21日期间已实施征地但未按征地面

积 10%的比例计算并核定留用地指标的项目。

四、工作程序

（一）情况摸查

各镇（街、园区）按照市的统一部署，组织辖内村、居委会，以行政村为单位摸清情况。各村要如实填报 1994 年至 2010 年期间征地项目、留用地情况、已审批的村经济发展用地等情况，经镇（街）国土所、园区国土分局核查，报各镇（街、园区）审核同意并由主要领导审签后上报市国土房管局。

（二）留用地指标核定

1. 分时段核定留用地指标

市国土房管局会同市规划局、市土地储备中心等部门，对照当时征地的文件并按照“尊重历史、实事求是、依法行政”的原则分两个时段核定留用地指标：

（1）1994 年 6 月 1 日（从府〔1994〕27 号文实施）至 2005 年 8 月 31 日期间实施的征地按征用耕地面积 10%的比例计算并核定留用地指标；

（2）2005 年 9 月 1 日（从府〔2005〕71 号文实施）至 2010 年 9 月 22 日期间实施的征地按征地面积 10%的比例计算并核定留用地指标。

2. 不核定留用地指标的情形

（1）1994 年 6 月 1 日（从府〔1994〕27 号文颁布实施）之前的征地项目不核定留用地指标；

（2）村社公共设施和公益性事业用地及其自行开发建设需求的用地不核定留用地指标；

（3）能源、交通、水利、河堤、矿山、军事设施等公益性和基础设施建设项目征收或征用农村集体土地的，不核定留用地指标；

（4）征地项目红线范围外但在被征地村范围内选址作留用地的，不再计算核定留用地指标，异地征地（指通过跨村征地落实留用地）的除外；

（5）已经是集体所有性质的留用地，农村集体经济组织申请将该留用地征收为国有土地而使用的，不再核定留用地指标；

3. 本意见实施前农民集体经济组织以“经济发展用地”、“村建设用地”或“第三产业”等名义办理用地审批的土地，视同已核拨留用地，核减该农民集体经济组织留用地指标。

（三）留用地指标兑现方式

留用地指标采取指标抵扣、折算货币补偿、安排留用地等多种方式兑现。

1. 指标抵扣。留用地指标应先用于抵扣经调查核定的历史违法用地。现状为建设用地的旧厂房、旧村庄升级改造审批用地，符合补办条件的村集体经济组织历史违法用地，以及违法建筑补办用地审批手续或经综合整治后批准保留使用办

理权属登记时，经村民同意并公示，可以抵扣该村的留用地指标。

结合“三旧”改造政策，对于纳入“三旧”改造范围（用地行为发生在1987年1月1日之后、属工业、商业、旅游和娱乐等经营性用地）的历史用地，在完善用地手续时，须抵扣该村留用地指标。如因留用地指标安排至经济合作社一级，无法对应抵扣具体某社的留用地指标的，应由村集体内部协商后，按协商结果抵扣留用地指标。

2. 折算货币补偿。留用地欠账面积小，且以往该村已安排留用地的，优先采取折算货币补偿形式兑现留用地指标。留用地折算货币补偿标准按征地发生时段及全市土地分类等级确定：

(1) 1994年6月1日（从府〔1994〕27号文实施）至2005年8月31日期间实施征地的留用地指标折算货币补偿标准为：一类地区第一等级为20万元/亩，一类地区第二等级及二类地区第一等级为16万元/亩，二类地区第二等级及三类地区第一等级为13万元/亩，三类地区第二等级为10万元/亩；

(2) 2005年9月1日（从府〔2005〕71号文实施）至2010年9月22日期间实施征地的留用地指标折算货币补偿标准为：一类地区第一等级为28万元/亩，一类地区第二等级及二类地区第一等级为24万元/亩，二类地区第二等级及三类地区第一等级为20万元/亩，三类地区第二等级为16万元/亩。

3. 安排留用地。包括集中留用地和分散留用地两种方式：

(1) 集中留用地。即留用地集中安排在本镇（街）的工业集聚区或留用地集中安置区内。引导留用地集中安排在镇（街）工业集聚区，鼓励各镇（街）根据土地利用总体规划和城乡规划，结合产业布局规划统一的留用地集中安置区，可引入社会资金建设集中安置区。各镇（街）工业储备用地优先解决有征地项目尤其是重点征地项目的历史留用地。

(2) 分散留用地。即留用地分散安排在本集体经济组织所属集体土地范围、符合土地利用总体规划和城乡规划的区域内。被征地村核定的留用地指标数量累计达到1000平方米以上且具备独立供地条件、在本村范围内有符合土地利用总体规划和城乡规划的现状建设用地可安排分散留用地。所需的各项费用，按照征地发生时段对应的留用地政策不同分为以下两种情形：

1994年6月1日至2005年8月31日期间实施征地的留用地转为集体建设用地或国有建设用地所需费用（含征地成本）均由村社自行承担；

2005年9月1日（从府〔2005〕71号文颁布实施）至2010年9月21日期间征地产生的留用地转为集体建设用地或国有建设用地所需费用（原则上不含征地成本）纳入征地项目的用地成本，征地成本原则上由村社自行承担。

本意见颁布实施之前已办理选址并通过预审的，可按原选址完善用地手续。

(五) 办理手续

兑现留用地指标涉及需要办理用地手续的，由发改、规划、林业、人社、国土房管等部门加快办理立项、选址、报批手续。集中留用地安置区由镇（街）作为主体统筹办理用地手续，分散留用地以农村集体经济组织为主体办理。有征地项目尤其是重点征地项目的被征地村社留用地优先办理。

从化人民政府
二〇一二年七月七日

25. 广州南沙经济技术开发区规划和自然资源局关于印发广州市南沙区关于征收农村集体土地留用地管理工作的意见的通知

穗南开规划资源规字〔2023〕1号

各镇（街），开发区（区）各部门、各直属机构：

《广州市南沙区关于征收农村集体土地留用地管理工作的意见》已经管委会、区政府同意，现印发给你们，请结合实际贯彻实施。实施过程中遇到的问题，请径向开发区规划和自然资源局反映。

广州南沙经济技术开发区规划和自然资源局

2023年2月4日

广州市南沙区关于征收农村集体土地留用地管理工作的意见

第一章 总则

第一条 为贯彻落实《广州南沙深化面向世界的粤港澳全面合作总体方案》（国发〔2022〕13号），加快推动乡村振兴战略实施，切实保障被征地农村集体经济组织的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）《广东省自然资源厅关于推进征收农村集体土地留用地高效开发利用的通知》（粤自然资规字〔2020〕4号）《广州市人民政府办公厅关于进一步加强征收农村集体土地留用地管理的意见》（穗府办规〔2018〕17号）《广州市规划和自然资源局关于加快推进留用地落地兑现工作的通知》（穗规划资源规字〔2019〕3号）等有关规定，结合南沙区实际，制定本工作意见。

第二条 本意见旨在构建留用地兑现基准体系，拓宽留用地兑现路径，推进留用地高质量开发利用，加强留用地土地全生命周期管理，着力保障和改善民生，扎实稳妥推进城乡建设，助力乡村振兴和共同富裕，推动南沙开发开放。

第三条 留用地指标核定、选址、流转等，省、市既有相关规定已明确的，从其规定；省、市相关规定未明确的，按照本意见执行。

第二章 留用地指标核定

第四条 1992年1月1日至2012年2月29日期间已实施征地，征地协议未约定留用地计提比例或约定不明确的，留用地指标按实际征地面积的15%核定；2012年2月29日后实施征地的，留用地指标按实际征地面积的10%核定；已办

理规划用地手续的留用地再次被政府征收的，按原抵扣留用地指标面积等量返还留用地指标。

第五条 属于储备用途成片（预）征地的，经征地单位与镇政府（街道办事处）、被征地农村集体经济组织共同确认，留用地指标按（预）征地面积的 10% 核算。

第六条 建设项目启动（预）征地时，根据征地面积、土地权属等情况，区规划和自然资源部门在征地预告发布并取得土地勘测定界技术报告后，向被征地农村集体经济组织预核留用地指标，核发留用地指标核定书，并同步开展规划选址、办理留用地报批手续。（预）征地项目用地未获批准且不再征地的（已实际交付使用土地的除外），预核指标自动失效，直接注销原留用地指标核定书。

第七条 （预）征地面积是留用地指标核定的基数，不包含征收后作为村留用地、非公寓式村民居住安置用地的土地面积。

第三章 留用地指标兑现

第八条 留用地兑现方式。留用地可选择折算货币补偿、置换物业、实物留地三种方式兑现，（预）征地时由被征地农村集体经济组织书面确认兑现方式。

第九条 在尊重被征地农村集体经济组织意见的前提下，鼓励以折算货币、置换物业方式兑现落实留用地。留用地指标面积小于 3 亩的原则上不予独立选址，鼓励以折算货币补偿、调剂等方式予以兑现落实，或结合其他指标集中选址。

已实物留地的村留用地根据农村集体经济组织申请可以转为货币补偿、置换物业的方式兑现，农村集体经济组织应与区规划和自然资源部门、征地单位签订留用地兑现方式变更协议，留用地兑现方式变更协议签订时间作为货币补偿基准地价核准时点。

第十条 设置留用地兑现基准权益价值。留用地兑现基准权益价值综合本区域办公用地、工业用地级别基准地价拟定，作为货币补偿兑现方式、等权益价值置换等情况的价值参考，具体计算方式如下：

留用地兑现基准权益价值=留用地指标核定面积×50%×本区域办公用地级别平均楼面地价×2+留用地指标核定面积×50%×本区域工业用地级别地面地价×2

第十一条 鼓励留用地折算货币补偿。被征地农村集体经济组织选择折算货币补偿的，留用地折算货币补偿金额按申请兑现时点的留用地兑现基准权益价值的 1.5 倍确定，由征地单位与被征地农村集体经济组织签订留用地折算货币补偿协议，予以实施。

第十二条 鼓励留用地置换物业。被征地集体经济组织选择置换工业性质物业的，按照每亩留用地置换 800 平方米工业性质物业建筑面积执行；选择置换商

业商务性质物业的,按照每亩留用地置换 400 平方米商业商务性质物业建筑面积执行。采用置换物业方式兑现留用地的,由区规划和自然资源部门、征地单位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,约定置换物业建筑面积、位置、用途、交付时间、交付标准、物业返租等内容。

置换物业原则上在农村集体经济组织所属镇(街道)域范围内兑现,可在被征收土地范围内进行建设,或通过筹集其他土地上的经营性物业予以落实。

第十三条 优化留用地实物留地。留用地依据国土空间规划进行选址和确定用地性质。实物留地具体程序如下:

(一)确定选址。被征地农村集体经济组织根据留用地指标核定书向区规划和自然资源部门提出留用地选址申请。区规划和自然资源部门按照留用地指标核定书确定的面积进行选址落地,出具留用地选址规划意见,选址规划意见中载明留用地面积、位置和用地性质。留用地的选址应符合国土空间规划,服从规划确定的用地功能安排。鼓励留用地统一规划,集中安置。

对于已选址留用地,因规划调整或基础设施、重大项目建设需要,可按照等权益价值置换原则,将留用地位置调整置换,调整置换后原留用地交还政府。

(二)用地报批。留用地选址确定后,由被征地农村集体经济组织根据规定申请办理建设用地报批手续,由征地单位协助开展报批工作。

(三)用地规划性质的确认。留用地按净用地不超过 50%为商业商务用地、其余为工业用地来确定用地性质。留用地基准容积率设定为毛容积率 2.0。

留用地用于建设教育、体育、公共文化、医疗卫生、社会福利设施等社会事业项目的,农村集体经济组织可向区规划和自然资源部门申请调整用地规划性质。

留用地开发利用前,被征地农村集体经济组织应先行完成本村域范围内各开发项目的征地相关手续,并向区规划和自然资源部门书面申请确认留用地的土地性质、规划指标,在取得书面回复前不得开展公告、表决、招商等活动。

本意见印发前,留用地已取得的有效规划批复明确了用地性质、容积率指标的,按批复执行。

第四章 留用地开发利用

第十四条 积极推进留用地高效开发利用。留用地原则上用于发展国家、省市鼓励产业。按本意见第十三条取得区规划和自然资源部门书面回复确认留用地规划指标后,被征地农村集体经济组织就留用地开发利用、产业类型、规划建设标准报属地镇政府(街道办事处),由属地镇政府(街道办事处)牵头征询区发展改革、招商、规划和自然资源等部门意见,根据各部门的产业发展建议指引对留用地进行开发利用。

留用地开发利用模式主要包括村集体自主开发建设、引入市场主体合作开发、政府统筹开发、土地收储出让、留地使用权入市流转、统筹旧改开发等类型。

第十五条 村集体按规划可自主开发建设留用地。农村集体经济组织申请自主开发留用地的，应严格按照规划用途使用。留用地拟建设经营项目征询区招商部门意见后，按照建设用地申请程序向区规划和自然资源部门申请办理土地供应手续。

第十六条 鼓励引入市场主体合作开发。农村集体经济组织经依法表决通过，按照区规划和自然资源部门出具的规划条件，提出留地合作开发条件，通过市、区公共资源交易平台公开选取合作开发主体，以入股、联营等方式合作开发建设。

采取土地出租方式的，出租年限不超过 20 年；采取入股、联营等合作开发方式（不涉及土地使用权转移或土地出租）的，合作开发年限不超过 40 年。

第十七条 加大政府统筹开发利用力度。已实物兑现的留用地，纳入地方产业规划及招商引资平台管理。鼓励农村集体经济组织与区相关部门协商签订托管协议，由政府通过统一招商等方式对留地进行统筹开发利用，根据托管协议约定分享相关收益。鼓励农村集体经济组织与区属、镇属国有企业合作，以出租、作价入股、联营等形式对留地进行开发利用。

第十八条 留地收储出让。被征地农村集体经济组织可以申请政府收储、出让国有建设用地性质的留用地。适用收储出让模式的留用地应符合本意见第十三条规定，已完成实物留地，未被转让、出租、抵押且权属清晰无争议。

被征地农村集体经济组织在镇政府（街道办事处）指导下，按照集体资产交易相关规定对留地收储出让进行公告、表决、公示，经镇政府（街道办事处）审核同意后，向区规划和自然资源部门提出留地收储出让的书面申请。

经审批后，由区规划和自然资源部门组织公开挂牌出让。土地成交且土地竞得人全额缴交土地出让金后，被征地农村集体经济组织可向区规划和自然资源部门申请收储补偿款，收储补偿款为收储出让的留地基准容积率建筑面积对应的土地出让金扣减各类国家（省市）计提的税费、土地出让收入市级分成及政府已为该农村集体经济组织垫付的各项费用。

第十九条 鼓励留地使用权入市流转。经依法表决通过的，被征地农村集体经济组织可通过出让、转让等形式将留地使用权入市流转。土地使用权流转应当参照国有土地使用权公开交易的程序和办法，在公共资源交易平台通过土地交易市场招标、拍卖、挂牌等方式进行。

留地采取土地转让（含集体建设用地出让）方式入市流转的，土地使用权最高出让年限为：工业用地 50 年，商业、旅游、娱乐用地 40 年，综合办公或者其他用地 50 年。

第二十条 鼓励留用地纳入城市更新项目统筹开发。被征地农村集体经济组织有旧村改造需求或计划的，应将符合国土空间规划的留用地纳入旧村改造范围统筹开发，并可依照等权益价值原则置换留用地权益建筑量。

农村集体经济组织在自身留用地指标已落实的前提下，出于消化历史遗留建设用地、城市更新、乡村振兴项目建设等实际需要，可申请调剂留用地指标。调剂留用地指标的，调入方向调出方支付不低于调出方所在地的留用地折算货币补偿标准的指标调剂费用。

第二十一条 留用地应按照本意见第十三条确定的用地性质开发利用。留用地规划指标确定时超过基准容积率的，容积率提高部分按 80%比例复合抵扣留用地指标。

留用地指标已全部兑现，在符合国土空间规划的前提下，农村集体经济组织因自身发展需要提高留用地开发强度的，超基准容积率部分由政府统筹，可由政府按物业建设成本价 3500 元/平方米回购，也可由镇政府（街道办事处）、农村集体经济组织协商分配使用，农村集体经济组织自用部分不大于 50%，物业建设费用由村或用地单位承担。

在符合国土空间规划的前提下，超基准容积率部分用于建设工业产业、公共服务配套设施等，不需复合抵扣留用地指标，不需交由政府统筹。需要移交的配套公共服务设施，按国土空间规划及配套公共服务设施管理有关规定建设及移交。

第二十二条 规范留用地开发利用手续。留用地开发利用涉及的产业项目引入、留地使用权出租、收储、抵押等，农村集体经济组织应严格按照《中华人民共和国村民委员会组织法》《广东省农村集体经济组织管理规定》《广东省农村集体资产管理条例》《广州市农村集体资产交易管理办法》《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》等规定，经村民会议（村民代表会议）或集体成员大会（成员代表会议）讨论决定后开展。所在镇政府（街道办事处）负责进行指导，对留用地开发利用全流程加强统筹、监督与管理。

第二十三条 规范留用地开发利用收益管理。留用地的收益资金应设专账管理，并定期向农村集体经济组织成员公布收益使用情况。对留用地的相关资产、收益、支配的管理按照《广州市农村集体“三资”管理责任追究制度》（穗文〔2015〕6号）执行。所在镇政府（街道办事处）负责对资金的使用进行监督。

第二十四条 加强留用地全生命周期管理。区规划和自然资源部门以农村集体经济组织为单位建立留用地指标台账，对留用地指标的核定、使用、调剂、注销等进行动态跟踪管理。

征地单位以被征地农村集体经济组织为单位建立征地台账，配合区规划和自然资源部门对征地产生留用地指标的兑现进行动态跟踪管理。

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

各镇政府（街道办事处）应主动与区招商部门对接和推送辖内留用地信息，利用留用地承接符合条件的优质产业项目，促进留用地及时高效开发利用。

农村集体经济组织应定期向所在镇政府（街道办事处）报送留用地上集体物业建设、确权及各经济合作社留用地指标使用情况。

第五章 附则

第二十五条 本意见施行前，已按《关于在我区试行货币加物业兑现村留用地工作指导意见》（穗国房南开〔2012〕127号）开展留用地兑现工作的，留用地开发利用依原批准文件相关内容实施。

经审定同意按居住（商住）用地收储出让的，收储补偿款按照土地出让成交价减去市政投入成本（按成交价的30%计核）核定。收储补偿款按不高于30%的比例作为货币补偿支付至被征地农村集体经济组织，其余部分支付至被征地农村集体经济组织、土地竞得人、镇政府（街道办事处）三方共管银行账户，用作村回购商业物业的建设资金。

第二十六条 本意见下列用语的含义：

（一）（预）征地，是指《中华人民共和国土地管理法》规定的土地征收行为，其中：“预征地”是指征地前期工作，包括发布征收土地预公告、拟定征地补偿安置方案等行为；“征地”是指征收土地申请经依法批准后的征收土地行为。

（二）（预）征地面积，是指根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定依法实施征收的、符合国土空间规划并在国土空间规划确定为建设用地的农民集体所有的土地。

（三）留用地兑现基准权益价值，是为体现留用地不同兑现方式的公平性和效益性，综合广州市留用地基准容积率及土地价值评估，结合南沙区实际，设置的留用地指标兑现标准和尺度。

（四）级别基准地价，是指经市政府批准后对外公布实施的广州市国有建设用地使用权级别基准地价，一般每2-3年更新一次，具体以广州市国有建设用地使用权基准地价发布平台发布信息为准；本区域级别基准地价，是指在市发布国有建设用地级别基准地价基础上，被征地农村集体经济组织所在镇（街）相应用地类型的平均级别基准地价；集体建设用地性质的留用地参照执行。

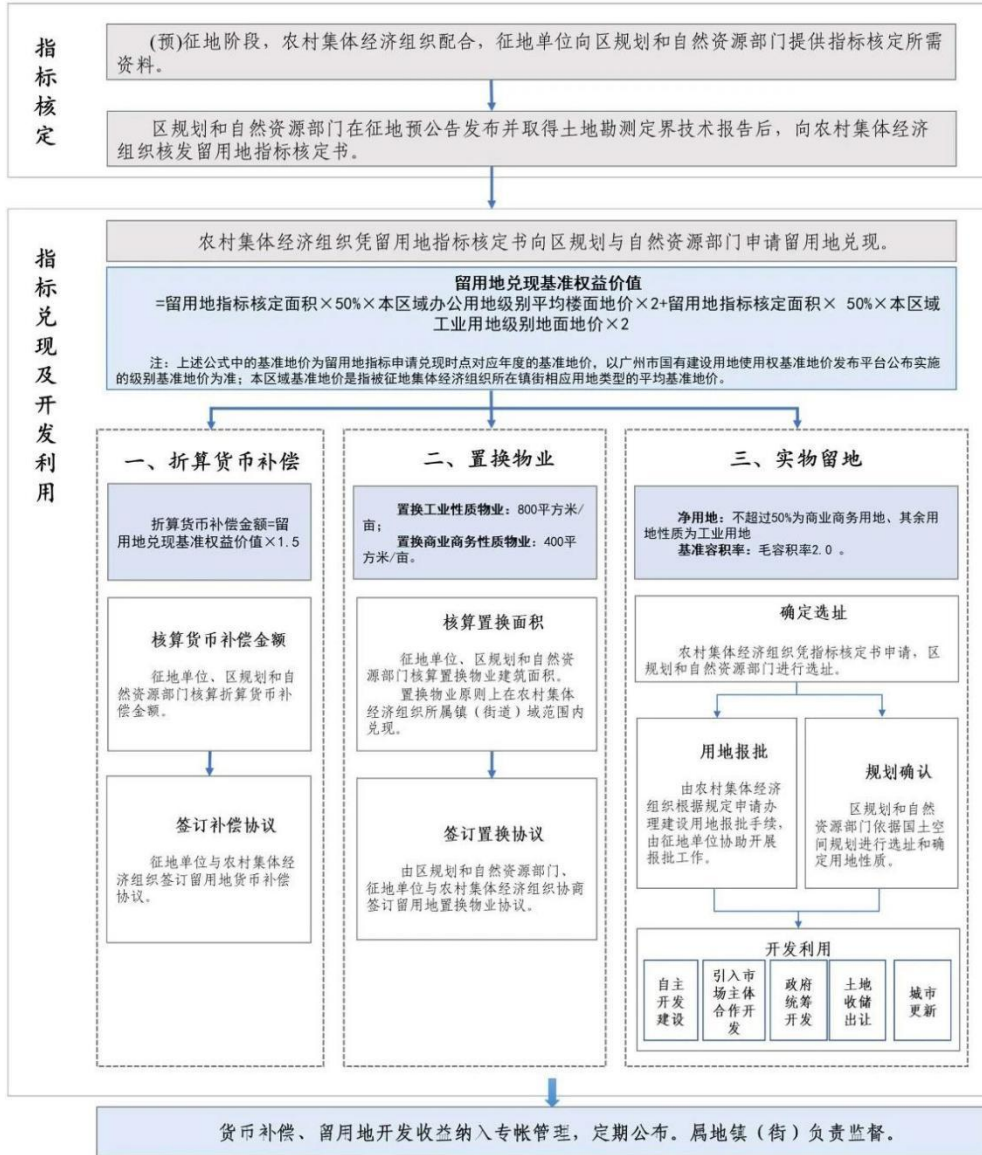
第二十七条 本意见自印发之日起施行，有效期5年，根据实施情况适时进行修订。本意见在有效期内如遇法律、法规或有关政策调整变化的，从其规定。

附件：1.留用地兑现流程图.docx

2.留用地收储出让流程图.docx

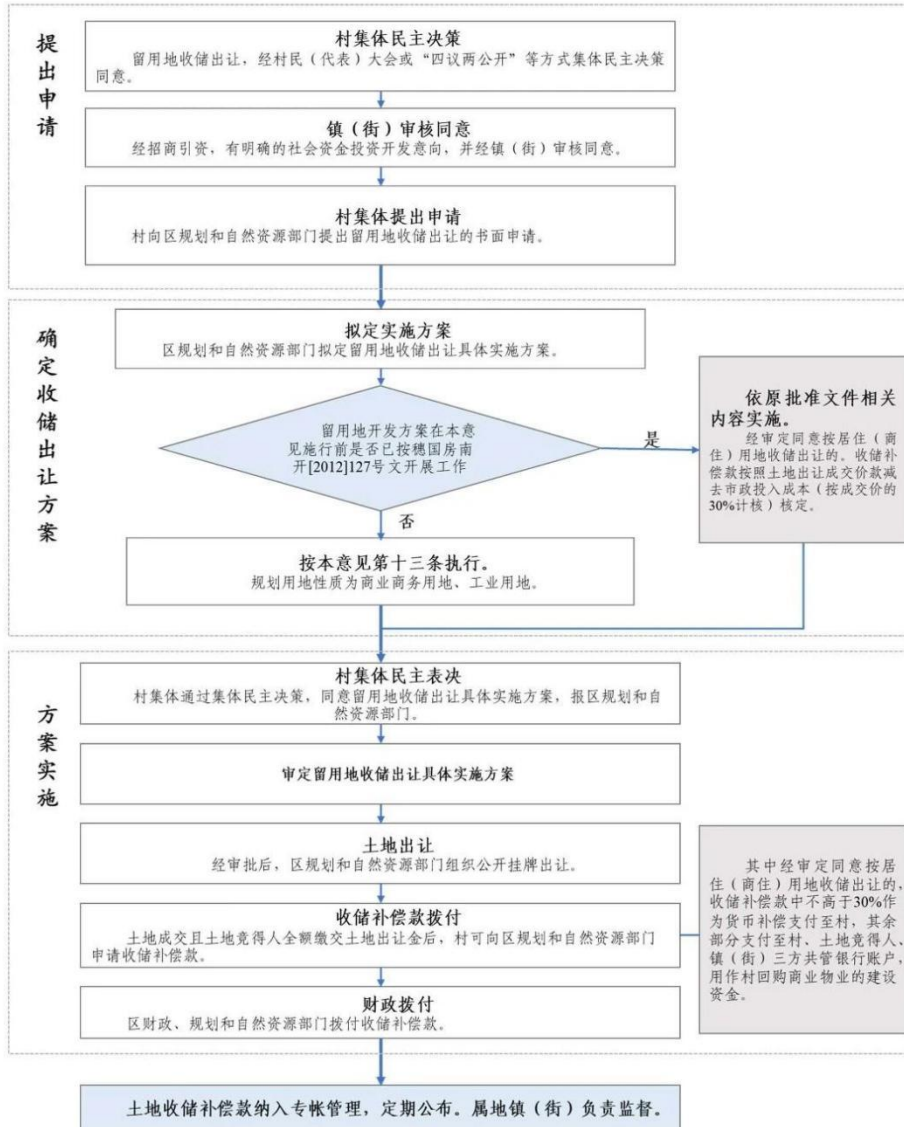
附件 1

留用地兑现流程图



附件 2

留用地收储出让流程图



26. 广州市国土资源和房屋管理局南沙开发区分局关于在我区试行货币加物业兑现村留用地工作指导意见

穗国房南开〔2012〕127号

为促进我区被征地村集体经济发展，充分利用社会资金盘活村留用地，贯彻市政府办公厅《关于统筹解决我市各区农村留用地遗留问题的意见》（穗府办函〔2009〕118号）和《关于贯彻实施〈广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）〉的通知》（穗府办〔2012〕7号），在我区条件成熟的村可试行货币加物业方式兑现留用地，作为实物留地方式的有效补充。为有序推进试点工作顺利开展，提出以下指导意见：

一、开展试行工作基本条件

（一）拟用地属村留用地范围内的未开发利用的国有建设用地。

（二）拟用地符合城乡规划，位于南沙开发区滨海生态新城近期重点建设区域。

（三）经招商引资，有明确的社会资金投入开发意向，并经镇政府、街道办事处审核同意。

（四）以村集体自愿自主为原则，通过依法召开村民（代表）大会或“四议两公开”等方式集体民主决策，同意本村试行货币加物业方式兑现留用地。村集体经济组织应按规定向全体村民做好解释工作。

二、试点工作程序

（一）村集体向国土分局提出开展试点工作的书面申请，申请材料主要包括：

1、国土分局核定村留用地的通知及其附图（复印件）；

2、拟用于货币加物业方式兑现留用地指标的土地面积和位置图，以地形图标示；

3、村集体通过民主决策，同意本村试行货币加物业方式兑现留用地指标书面材料，所在镇政府、街道办事处书面意见；

4、村集体关于开展试点工作的情况说明，说明村集体民主决策过程及村民反映的各种意见，所在镇政府、街道办事处书面意见。

（二）国土（规划）分局对村集体申请进行初审，审核内容主要包括：

1、核查土地权属，确认留用地是否具备货币加物业方式兑现留用地指标条件；

2、根据土地利用总体规划和城乡规划确定村集体兑现留用地指标的的面积和位置，确定用地规划设计条件；

3、按照南沙区土地出让金评估审核办法，国土分局按规定在具备资质条件

的评估公司中摇号委托随机产生土地估价单位，评估土地价值，并按规定审核土地公开交易底价；

4、国土分局会同土地开发中心核查政府为该村垫付征地拆迁补偿费、社保预存款和欠缴的市政配套费等帐目；

（三）国土分局复函村集体初审结果，并征求村集体对土地公开交易底价的意见，同时告知村集体须在土地挂牌成交后 60 天内完成清场交地给竞得人，政府为村已垫付的资金在土地出让金中扣减，村集体分成物业限制不得为商品住宅且不得转让，不能直接分配给个人使用。

（四）村集体通过依法召开村民（代表）大会或“四议两公开”等方式，通过集体民主决策，同意货币加物业方式兑现留用地指标具体实施方案。

（五）国土分局将货币加物业方式兑现留用地指标实施方案上报管委会审批。

（六）国土分局与村集体签订留用地方式变更协议，由实物留地改为货币加物业方式留地。协议约定核减村集体留用地的面积和位置，由政府储备土地并组织公开出让。收回村集体土地按照市场价给予补偿，补偿方式为小部分货币加上大部分货币折算物业，具体为：

1、政府组织土地公开出让所得的土地出让金（包括溢价部分，下同）全额上缴区财政。

2、村集体凭留用地方式变更协议领取土地补偿款，补偿款为土地出让金扣减政府已为该村垫付的征地拆迁补偿费、社保预存款、市政配套费等费用后的余额。

补偿款原则上按 10%的比例支付现金到村集体账户，90%支付到村集体物业建设资金专户。村集体可根据本村实际，申请提高支付现金的比例，但最高比例不得超过 30%，经所在镇政府（街道办事处）审核同意后报管委会批准。

3、村集体物业建设资金专户的监管，由镇政府、街道办事处牵头，与村集体、土地竞得人三方共同签订监管协议。该资金可用于村分成物业部分的开发建设，并折算为购买物业价款。

（七）国土分局组织公开挂牌出让国有建设用地。土地挂牌出让公告中要求竞得人须在 30 天内与村集体签订开发协议。协议内容应包括村集体拟购买物业的套数、位置和面积，交付物业时间，村集体物业建设资金监管，土地使用权抵押，房屋初始登记，村分成物业不得转让等条款。

（八）国土分局与土地竞得人签订国有建设用地使用权出让合同，土地竞得人与村集体签订的开发协议作为出让合同附件。

（九）土地竞得人按出让合同约定缴交土地出让金，按照《印发〈广州市申请使用建设用地规则〉的通知》（穗府〔2009〕39 号）“以公开出让方式供应

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

土地的程序”规定，办理土地登记，项目立项，建设用地规划许可证，建设用地批准书等各项用地手续。

（十）土地竞得人按工程建设有关规定，完成建设工程相关手续，办理商品房预售和房屋初始登记。村集体分成物业部分，按双方协议约定，由土地竞得人转让房地产给村集体。房地产交易所涉及的税费，按房地产交易有关法律法规缴纳。

三、试点工作管理分工

（一）镇政府、街道办事处，负责指导村集体开发利用村留用地，协助村集体招商引资，指导村集体通过集体民主决策开发利用留用地，负责监管村集体物业建设资、金专户，指导村集体办理留用地方式变更、房屋初始登记等手续。

（二）国土（规划）分局，负责村留用地开发利用政策指导，协同各有关部门及时规范审批各项手续。

特此通知。

广州市国土资源和房屋管理局南沙开发区分局

二〇一二年四月二十五日

27. 关于南沙区开展“货币加物业”兑现村留用地推进旧村庄更新改造工作的通知

穗南更新函〔2018〕52号

各镇人民政府、街道办事处：

为做好村留用地兑现工作，促进被征地村集体经济发展，同步统筹谋划开展旧村庄更新改造，完善城市功能，改善人居环境，优化产业结构，保障村集体经济组织和村民合法权益，结合我区实际，现将“货币加物业”兑现村留用地（以下简称“村留用地开发”）推进旧村庄更新改造工作有关规定通知如下：

一、镇人民政府、街道办事处是村留用地开发推进旧村庄更新改造工作的第一责任主体，负责组织实施基础数据调查，指导村集体经济组织进行集体民主决策及协助招商引资等工作；各镇、街应加强村留用地开发与旧村庄更新改造工作的监督和管理。

二、区国土资源和规划局（城市更新局）是区城市更新工作的行政主管部门，负责按照“同步谋划、空间联动、利益均衡”的原则，统筹实施村留用地开发推进旧村庄更新改造工作，对村留用地开发和旧村庄更新改造的时序安排、空间结合、利益分配等重要内容进行统一规划，整体策划。

为加快推进村留用地开发和旧村庄更新改造工作，加强在项目推进过程中的协调和联系，鼓励村集体经济组织引入同一合作企业参与村留用地开发和旧村庄更新改造。

三、村留用地开发推进旧村庄更新改造前期工作应遵循以下程序：

（一）村集体经济组织通过“四议两公开”等公开透明方式进行集体民主决策，表决同意以“货币加物业”形式兑现村留用地，并同意同步开展旧村庄更新改造；改造申请主体可为行政村或自然村，拟开发留用地应是未开发利用的国有建设用地，同时须符合城乡规划。拟开发留用地符合城乡规划，具备进行“货币加物业”兑现村留用地条件但性质为集体建设用地的，应先依法征收为国有土地。

（二）镇人民政府、街道办事处应组织做好基础数据调查及成果认定工作，指导村集体经济组织做好政策宣传和改造动员，建立常态化的沟通和协调机制，加强协作，形成合力，加快推进基础数据调查等旧村改造基础性工作。

（三）区国土资源和规划局（城市更新局）负责统筹做好基础数据综合确认与核查工作，委托具备城乡规划编制乙级或以上资质的第三方专业机构，按照旧村改造成本核算及留用地相关政策规定，结合旧村庄实际，根据基础数据核查成果、旧村改造成本核算成果以及村留用地开发建设量等综合成果，组织编制村留

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

用地开发结合旧村庄更新改造“一村一策”统筹结合方案，提出实施建议，对改造范围、改造时序、开发模式、开发强度以及功能规划、产业布局等内容提出具体实施要求，并按程序上报区城市更新工作领导小组审核。该项编制服务费用作为前期费用，纳入旧村庄更新改造成本。

各镇、街可指导村集体经济组织按照相关程序和规定，统一招商引入有实力、有经验的村留用地投资开发意向企业和旧村庄更新改造合作意向企业。

（四）各镇、街应指导村集体经济组织按照经区城市更新工作领导小组审核的统筹结合方案，制定项目招商文件，统一选取合作企业参与村留用地开发和旧村庄更新改造。在有利于促进旧村庄更新改造的前提下，村留用地可按“货币加物业”政策先行开发建设，并为旧村庄更新改造预留安置房源、车位等有利于促进旧村庄更新改造的条件。

（五）村集体经济组织应在留用地招商文件、旧村改造合作协议中与合作开发企业约定，旧村改造实施方案须经区城市更新工作领导小组审议并批复；合作开发企业需承诺在 3 年内与改造范围内全面改造的村民（含村改居后的居民和世居祖屋权属人）总人数的 80%以上签订拆迁补偿安置协议；在“村留用地开发”商品房办理预售许可和房屋初始登记等手续前，签订拆迁补偿安置协议的比例必须在 50%以上。

四、旧村改造基础数据调查及核查工作按照《广州市城市更新基础数据调查和管理办法》（穗更新规字〔2016〕3号）、《关于加快推进旧村改造基础数据调查工作的通知》（穗南更新函〔2017〕64号）等有关规定执行。

五、旧村改造引入合作（意向）企业工作按照《广东省农村集体经济组织管理规定》（广东省人民政府令第189号）、《关于印发〈关于进一步规范旧村合作改造类项目选择合作企业有关事项的意见〉的通知》（穗更新规字〔2018〕1号）等有关规定执行。

六、旧村改造成本核算按照《广州市旧村庄更新实施办法》（穗府办〔2015〕56号）、《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》（穗更新规字〔2017〕3号）等有关规定执行。

七、“货币加物业”兑现村留用地工作按照《关于印发在我区试行“货币加物业”兑现村留用地工作指导意见的通知》（穗国房南开〔2012〕127号）规定执行。

八、旧村改造工作按照《广州市城市更新办法》（市政府令第134号）及其配套文件、《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号）等政策规定执行。

九、本通知自发布之日起执行。已列入整体搬迁范围的旧村庄不适用此通知，

广州市律师协会房地产与城市更新业务专业委员会

其村留用地开发仍按照穗国房南开〔2012〕127号执行。

特此通知。

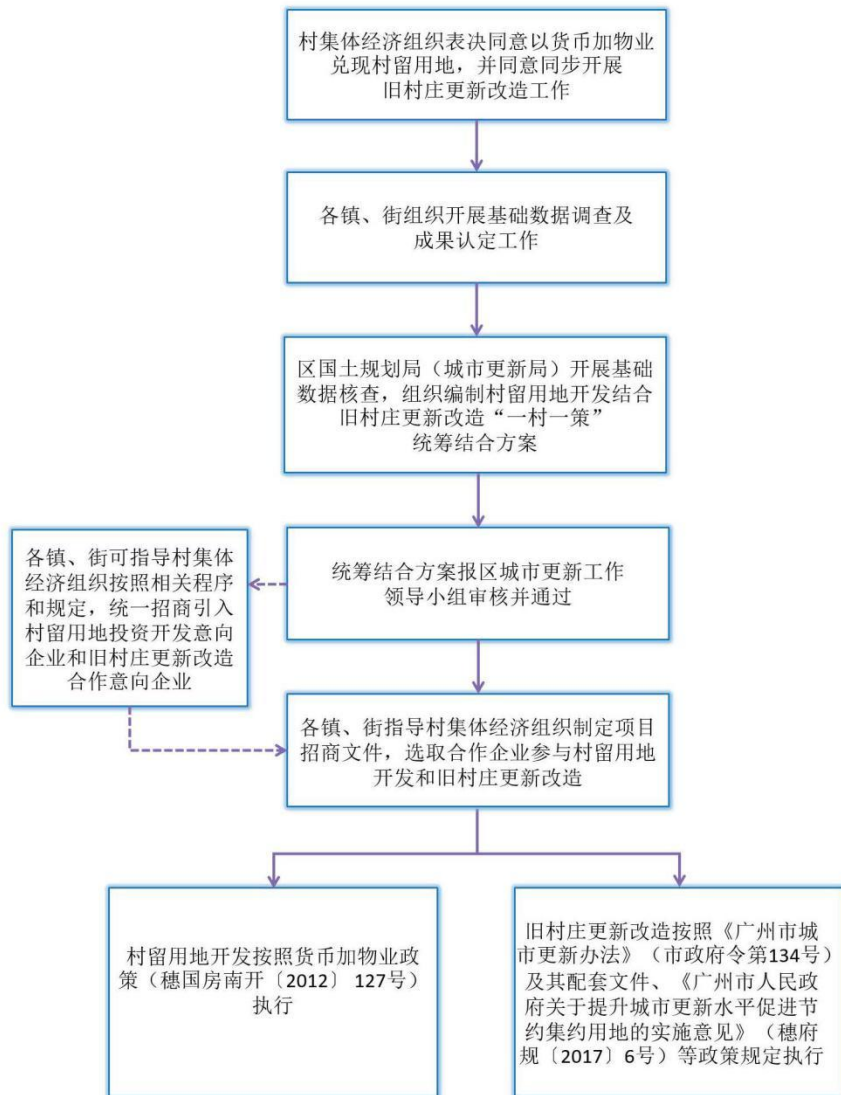
附件：村留用地开发推进旧村庄更新改造工作流程图

广州市南沙区城市更新局

2018年4月16日

附件：

■ 村留用地开发推进旧村庄更新改造工作流程图



28. 黄埔区人民政府 广州开发区管委会关于印发广州市黄埔区 广州开发区集体经济发展留用地管理办法的通知

穗埔府规〔2021〕2号

各街道、镇，区府属各部门；管委会直属各单位：

现将《广州市黄埔区 广州开发区集体经济发展留用地管理办法》印发给你们，请认真遵照执行。执行过程中如遇问题，请及时向区规划和自然资源局反映。

广州市黄埔区人民政府 广州开发区管理委员会

2021年3月4日

广州市黄埔区 广州开发区集体经济发展留用地管理办法

第一章 总则

第一条 为切实维护被征地农村集体经济组织的合法权益，规范黄埔区、广州开发区集体经济发展留用地的管理，根据《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）《广州市人民政府办公厅关于进一步加强征收农村集体土地留用地管理的意见》（穗府办规〔2018〕17号）《广州市规划和自然资源局关于加快推进留用地落地兑现工作的通知》（穗规划资源规字〔2019〕3号）等有关规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于黄埔区、广州开发区及其受托管理和下辖园区范围留用地管理。

第二章 留用地指标核定

第三条 留用地指标核定参照省市相关规定执行。

属于储备用途成片（预）征地的，经征地单位与被征地农村集体经济组织共同确认，留用地指标按（预）征地范围内可建设用地面积的10%核算。在留用地指标核定后，因规划调整原因，新增加可建设用地面积的，可按新增可建设用地面积的10%追加核算留用地指标。

（预）征地范围内可建设用地是指土地利用总体规划中为建设用地，且在广州市城市总体规划、控制性详细规划中确定为可建设用地。知识城及其管辖范围内的留用地指标依照知识城相关规定核定。

第四条 建设项目启动（预）征地时，区规划和自然资源部门向被征地农村

集体经济组织预核留用地指标，核发留用地指标核定函，并同步办理留用地报批手续。（预）征地项目用地未获批准且不再征地的（已实际交付使用土地的除外），预核指标自动失效。

第三章 留用地指标兑现

第五条 国家、省、市重点项目征地产生留用地兑现方式：

（一）新增项目留用地兑现

1. 征地单位将征地相关资料提交区规划和自然资源部门，由区规划和自然资源部门预核留用地指标，如项目后期未获批准且不再征地的（已实际交付使用土地的除外），预核指标自动失效。

2. 征地时应同步与被征地农村集体经济组织协商明确留用地兑现方式。

（1）折算货币补偿。征地单位与被征地农村集体经济组织协商，其同意货币补偿的，应按区现行补偿标准进行补偿，货币补偿款由用地单位负责。

（2）实物留地。留用地需纳入报批红线范围内，同步报批，同步兑现。涉及选址不符合现行规划需要覆盖规模、解决用地指标时，由用地单位向省、市协调落实。

3. 留用地未落实前，用地单位应按区留用地货币补偿标准向征收项目业主预存留用地货币补偿款，在留用地完成兑现后返还。

4. 征地单位与被征地农村集体经济组织签订留用地补偿协议后，超过两年未落实留用地的，由征地单位发放留用地补助。

（二）历史项目留用地兑现

1. 征地单位督促用地单位提供征地相关资料和项目获批证明材料，统筹提交区规划和自然资源部门，由区规划和自然资源部门据实核定留用地指标。

2. 折算货币补偿。征地单位与被征地农村集体经济组织协商，其同意货币补偿的，应按区现行补偿标准进行补偿，货币补偿款由用地单位负责。

3. 实物留地。征地单位、用地单位应配合留用地组卷报批相关工作，涉及选址不符合现行规划需要覆盖规模、解决用地指标时，由用地单位向省、市协调落实。

4. 留用地未落实前，用地单位应按区留用地货币补偿标准向征收项目业主预存留用地货币补偿款，在留用地完成兑现后返还。

5. 征地单位和被征地农村集体经济组织签订留用地补偿协议后，超过两年未落实留用地的，由征地单位发放留用地补助。

第六条 推动解决留用地历史遗留问题。已依法批准征地、政府承诺或征地协议约定安排实物留地但尚未落实的，区规划和自然资源部门应当充分利用新一轮国土空间规划编制的窗口期，科学统筹谋划并抓紧推动落实。鼓励将被征地农

村集体经济组织范围内符合国土空间规划的历史遗留建设用地，按规定完成违法行为处理并按规划完善相关用地手续后，优先用于落实承诺或约定的实物留地。

第七条 留用地指标兑现参照省市相关规定执行。

（一）折算货币补偿。

1. 在尊重被征地农村集体经济组织意愿的前提下，鼓励将长期难以落实的实物留地转以折算货币、置换物业方式予以落实，或以折价出资、入股方式参与各类城市新区、产业园区建设，由被征地农村集体经济组织与各类城市新区、产业园区建设合作单位签订协议，按出资、股权比例及相关约定分享收益。留用地折算货币补偿标准不得低于折算时被征收土地所在地的工业用地级别基准地价。

2. 对于已核定留用地指标但无法选址落地的，补偿标准可按申请货币兑现时该农村集体经济组织所在区域内商务用地基准地价的 80% 设定，容积率设定为 2.5。

3. 对于已选址但按现行规划用途无法开发的留用地，补偿标准可按申请兑现时点同地段的原定规划用途基准地价的 80% 设定，容积率设定为 2.5。

4. 基准地价调整的，留用地折算货币补偿标准及时进行调整。折算货币补偿金额由征地单位与被征地农村集体经济组织共同委托有资质的第三方评估机构进行评估，依据评估结果拟定货币补偿方案，报区规划和自然资源部门审核后，按程序上报批准。

5. 留用地折算货币补偿方案确定后，由征地单位与被征地农村集体经济组织签订留用地货币补偿协议。如使用区财政资金兑现留用地，留用地折算货币补偿款应纳入征地拆迁项目中列支。

6. 对已核定留用地指标但未兑现的留用地，由征地单位会同街道办事处（镇政府）根据村社意愿，每年向区发展改革部门申报资金计划需求，根据财力情况，在区政府基本建设年度投资计划中安排资金用以支付留用地货币补偿。

7. 知识城及其管辖范围内的留用地货币兑现，参照知识城相关规定执行。

（二）鼓励通过置换物业的方式兑现留用地。

1. 采用置换物业方式落实留用地的，应当由征地单位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、物业返租等内容。置换物业由用地单位、征地单位在被征收土地范围内进行建设，或通过筹集其他土地上的经营性物业予以落实，建设及筹集成本、不动产登记费用纳入征地成本，由用地单位承担（置换居住物业的，参照下述第 2 点执行）。农村集体经济组织经依法表决通过，将国有留用地使用权交由政府收储后公开出让的，应申请政府撤销建设用地规划批准文件、返拨决定书，可将置换物业作为土地出让条件纳入出让合同管理，并在土地出让后通过物业返租等

方式确保依约落实。超过约定交付时间仍未交付物业的，政府需折算物业租金至实际交付之日，并支付对应租金。

2. 被征地集体经济组织选择置换工业性质物业的，按照每亩留用地置换 800 平方米工业性质物业执行；选择置换商业性质物业的，按照每亩留用地置换 400 平方米商业性质物业执行；选择置换居住性质物业的，按照每亩留用地置换 400 平方米居住性质物业执行，但被征地集体经济组织须自行承担所置换物业建设成本（上述面积均为证载面积，所需建设成本参照现行有效的市住房和城乡建设部门印发的市旧村庄全面改造成本核算相关规定执行）。物业兑现原则上在本村域或本片区范围内兑现。针对政府组织实施的国家、省、市重点的能源、交通、水利等基础设施与公共事业项目具体物业置换标准参照广州市留用地管理规定执行。

3. 被征地农村集体经济组织可向区规划和自然资源部门申请在征地范围同片区选择置换商业性质物业或居住性质物业；选择置换工业性质物业的，由区规划和自然资源部门在工业区块内提供方案供被征地农村集体经济组织选择，区工业和信息化部门予以配合。

4. 留用地置换物业意向性方案需由被征地农村集体经济组织按《中华人民共和国村民委员会组织法》《广东省农村集体经济组织管理规定》和《广东省农村集体资产管理条例》进行表决；表决通过后，由被征地农村集体经济组织向征地单位提出采用置换物业方式兑现留用地指标申请；征地单位与被征地农村集体经济组织协商确定置换物业方案；由征地单位将物业置换方案报区规划和自然资源部门审核，并经区规划用地领导小组审议通过后，由征地单位与被征地农村集体经济组织签订留用地置换物业协议，在协议中明确物业类型、位置、面积、移交及产权登记时间等事项。

（三）实物留地。对选址地块上建构筑物予以拆迁补偿、开展地块清表工作，但不予平整。选址于本村域范围内的，无征地补偿款、缴纳社保等，选址于本村域范围外的，按新征地处理。被征地农村集体经济组织需根据产业规划情况及项目引进情况，选择实物留地的方式兑现留用地指标。

1. 征地单位与被征地农村集体经济组织充分沟通协调，被征地农村集体经济组织确定选择实物留地的方式兑现的，征地单位应提交征地协议、勘测红线等留用地来源资料给区规划和自然资源部门，由其核发留用地指标核定函。

2. 引进产业项目应在被征地农村集体经济组织内按《中华人民共和国村民委员会组织法》《广东省农村集体经济组织管理规定》和《广东省农村集体资产管理条例》表决。表决通过后，按照新引入产业项目程序，由区规划和自然资源部门征求区投资促进、商务、工业和信息化等部门出具审核意见。

3. 区规划和自然资源部门根据产业项目审核意见, 为被征地农村集体经济组织提供留用地选址方案, 留用地选址方案应充分征求被征地农村集体经济组织和其所在街道办事处(镇政府)的意见, 并综合考虑区位条件。留用地选址方案提交区规划用地领导小组会议审定后批准。

4. 留用地选址范围确定后, 由征地单位协助开展留用地报批, 或由被征地农村集体经济组织根据规定申请办理建设用地手续。

5. 《广州市人民政府办公厅关于进一步加强征收农村集体土地留用地管理的意见》(穗府办规〔2018〕17号)印发前, 留用地指标中公共配套设施用地的比例超过20%部分按以下方式处理: 已取得规划许可证等相关规划指标文件的留用地, 按照批复执行; 已取得同意使用通知书但未有明确具体规划意见的留用地, 在符合城乡规划条件下, 因规划调整减少的净用地面积按2.5容积率计算建设量, 此建设量在原地块内或转移至被征地农村集体经济组织其他留用地中予以兑现。

第四章 留用地的规划用地手续办理及管理

第八条 简化办理留用地规划许可手续。留用地应当在城市、镇、村庄规划区范围内选址, 由区规划和自然资源部门依据村庄规划或控制性详细规划办理规划许可。留用地在征地主体项目用地范围内安排的, 如主体项目的规划许可及规划条件已明确留用地的用地性质、规划指标、红线坐标等内容, 留用地无需再次单独办理规划许可手续; 如主体项目的规划许可及规划条件未明确相关内容, 用地单位或土地储备机构提出申请后, 由区规划和自然资源部门出具规划意见, 核发建设用地规划许可证并办理后续用地手续。

第九条 征地单位和被征地农村集体经济组织在签订征地协议后, 如选择实物留地的方式兑现留用地指标的, 应在办理农转用手续前选定留用地位置, 并将留用地与主体项目一并上报办理农转用手续(除国家和省级重点建设项目用地、保障性安居工程、环保、救灾等涉及民生的继续建设项目用地以及留用地外)。

对于已选址的留用地, 且留用地未实际开发使用的, 如因规划调整或基础设施的建设需要, 可由区规划和自然资源部门协调相关被征地农村集体经济组织调整置换留用地, 置换后留用地开发强度不低于原留用地。调整置换后原留用地需交还政府, 被征地农村集体经济组织应服从规划安排。

第十条 规范办理留用地土地供应手续。国有留用地供地方案经区政府、管委会批准后, 由区规划和自然资源部门核发国有土地划拨决定书(注明国有留用地无偿返拨及规划用途), 不需办理土地有偿使用手续和缴纳土地出让价款, 需按规定办理不动产登记, 视同以出让方式取得的国有建设用地。集体留用地由被征地农村集体经济组织凭区规划和自然资源部门核发的建设用地规划批准文件

申请办理不动产登记。

第十一条 留用地容积率管理原则上参照省市相关规定执行，容积率提高部分按 80%比例复合抵扣留用地指标。

留用地指标已全部兑现且在目前的征地条件下无法预支留用地指标的，在符合城乡规划的条件下，被征地农村集体经济组织因自身发展需要提高留用地开发强度的，可选择以下方式执行：

（一）容积率提高部分按申请时点的同类型物业市场评估价补缴土地出让金；

（二）规划为商业、商务用途的留用地，超容部分的 30%以独立的层或栋方式交由政府统筹的方式处理，移交的物业应集中配置，由被征地农村集体经济组织在报建阶段予以明确，建成后由被征地农村集体经济组织配合政府指定接收单位办理产权转移手续。

（三）规划用途为一类工业用地或其他商务用地且单宗或连片用地面积不小于 50 亩的留用地，用于发展符合新型产业认定标准或经区政府认定的产业类型的，依照《广州开发区规划和自然资源局（广州市规划和自然资源局黄埔区分局）关于新型产业用地与产业园区功能配比的指导意见（试行）》（穗开规划资源规字〔2019〕1 号）办理。超容积部分，按照不少于 30%比例交由区政府统筹，移交的物业必须是独立用地物业，并在报建阶段由被征地农村集体经济组织予以明确。具体计算公式如下：所移交物业的独立用地面积=留用地净用地面积×（开发容积率－基准容积率）×30%/基准容积率。

第十二条 在取得区规划和自然资源部门同意使用土地的相关批文前，留用地一律不得开发使用。已批准使用的留用地，被征地农村集体经济组织负责做好留用地范围内的土地管理工作，留用地移交后应及时围蔽，并按相关部门要求做好张贴，避免留用地内发生抢建、抢种或倾倒余泥等破坏土地现状的情况。

第十三条 已实物兑现留用地的，由被征地农村集体经济组织自行负责所划定留用地的土地平整工作，土地平整费用由被征地农村集体经济组织承担。本办法印发前有合同约定的，按照合同约定执行。

第五章 留用地的开发利用

第十四条 留用地原则以被征地农村集体经济组织为主体统筹整体开发利用，不得直接分配给个人使用。各被征地农村集体经济组织按相关规定对应留用地面积大小固定股份比例，并参与留用地的开发利用。

被征地农村集体经济组织在所在街道办事处（镇政府）指导下，按照集体经济组织管理相关规定程序表决并公示无异议，可统筹留用地一定比例的权益。具体统筹方案及收益收支情况应根据村务公开的相关规定予以公开，并接受村民监督，所在街道办事处（镇政府）负责做好监管。

第十五条 鼓励国有和集体留用地入市流转。农村集体经济组织可以其独资注册成立的公司与相关合作方成立项目公司,通过以作价入股、出资与他人合作、联营等形式开发留用地。留用地开发、置换、出租、作价入股、申请政府返购、转让、收储出让等事宜,应当按照重大事项集体决议的方式,在被征地农村集体经济组织内进行民主表决,并形成书面材料报送所在街道办事处(镇政府)留存。留用地使用权出让、转让、出租或作价入股、出资与他人合作、联营等形式用于经营性项目和工业用地的,应当参照国有土地使用权公开交易的程序和办法,在公共资源交易平台或区集体资产交易服务平台通过土地交易市场招标、拍卖、挂牌、公开竞投等方式进行。但本农村集体经济组织全(独)资注册成立的公司、企业使用留用地的除外。

第十六条 允许留用地指标适度调剂使用。农村集体经济组织在自身留用地指标已落实的前提下,可根据消化历史遗留建设用地、“三旧”改造等实际需要,编制留用地指标调剂方案,向区规划和自然资源部门申请在本区范围内调剂使用其他农村集体经济组织尚未兑现的留用地指标。留用地指标调剂方案应列明调入及调出方意见、指标核定文件及调剂价格、调入方指标落实及拟调入指标情况,经调入、调出的农村集体经济组织依法表决通过并公示不少于 15 日,由区规划和自然资源部门报经区人民政府同意,并报市规划和自然资源部门核定后实施。留用地指标调剂价格不得低于调出方所在地的留用地折算货币补偿标准。

第十七条 加大政府统筹开发利用力度。留用地原则上用于发展国家、省市鼓励产业,鼓励与区属国企等市场主体合作,被征地农村集体经济组织可就留用地开发利用、产业类型、规划建设标准征询所在街道办事处(镇政府)和区发展改革、商务、投资促进、科技、规划和自然资源等部门意见,根据各部门的产业发展建议指引对留用地进行开发利用。

第十八条 鼓励引入市场主体合作开发。农村集体经济组织可将零星、分散的留用地交由所属经联社进行集中连片开发和统一经营管理。农村集体经济组织经依法表决通过,拟引入市场主体合作开发留用地的,可先以公开招标方式引入前期服务单位,按照区规划和自然资源部门出具的规划条件,研究提出留用地合作开发条件,再通过公共资源交易平台或区集体资产交易服务平台公开选取合作开发主体;以入股、联营等方式合作开发建设;涉及留用地使用权转移的,凭成交确认书确认合作开发主体,并按本办法规定办理相关手续。如涉及旧村改造,应同时按照区城市更新部门旧村改造批复条件,通过公共资源交易平台或区集体资产交易服务平台公开选取合作开发主体。

第十九条 鼓励留用地按规定实施改造。农村集体经济组织有已核发留用地指标且完成供地手续,但未实际开发建设且未签订合作开发协议的留用地,可将

其纳入旧村庄改造范围。已核发留用地指标且尚未完成供地手续的留用地，在项目实施方案提交区城市更新工作领导小组会议前，经农村集体经济组织同意可纳入旧村庄改造范围，但项目实施方案通过区城市更新工作领导小组会议审议后，则不再纳入旧村庄改造范围。鼓励农村集体经济组织经依法表决通过后，将留用地（含预支留用地）统筹纳入旧村庄全面改造项目统筹开发利用，由区规划和自然资源部门参照边角地、夹心地、插花地有关规定进行用地报批，并可将该留用地协议出让或划拨给旧村庄改造主体一并实施改造，不受本办法有关公开交易规定的限制。

第二十条 鼓励不同权属留用地统筹开发。

鼓励权属不同但相邻的成片留用地在明确分成比例的前提下，连片开发，统一设计，整体规划报建。

不同被征地农村集体经济组织可以自行协商置换留用地，共同将置换方案提交区规划和自然资源部门，报请区规划用地领导小组审定后办理签订补充协议手续。

第二十一条 鼓励被征地农村集体经济组织申请政府返购未被转让、出租、抵押，且权属清晰无争议的留用地；鼓励被征地农村集体经济组织将自持留用地用于承接区招商项目落地。

留用地返购的价格由区土地储备部门与留用地权属人依据土地评估结果进行协商，报区规划和自然资源部门审核后，提交区规划用地领导小组会议审定。

第二十二条 被征地农村集体经济组织可申请政府收储出让留用地。即将国有建设用地性质留用地交由政府收储，按规划用途实行公开出让，被征地农村集体经济组织与受让人合作开发留用地，并分享留用地市场收益。存在征地未收地但已核定或兑现留用地指标问题的，在该问题解决前不予受理留用地收储开发相关申请。

适用收储出让模式的留用地必须是依法转为国有性质的建设用地，已核发《同意使用土地通知书》《建设用地批准书》《国有建设用地划拨决定书》或已取得留用地权属凭证，未被转让、出租、抵押且权属清晰无争议。属于集体性质的留用地需先申请办理征收手续后方可适用收储出让模式。

申请留用地收储出让的被征地农村集体经济组织必须承诺其已被核定的留用地指标中的自持比例原则不少于 30%，不得以转让、作价入股、股权交易等方式转移使用权。

留用地收储出让的程序如下：

（一）被征地农村集体经济组织按照集体资产管理相关规定对留用地收储出让进行公告、表决、公示、公证。

(二) 被征地农村集体经济组织向区规划和自然资源部门提出留用地收储出让的申请, 同时提出合作开发留用地的初步方案。

(三) 区规划和自然资源部门对被征地农村集体经济组织的申请进行审查, 依程序批准后, 由区土地储备机构负责委托有资质的中介机构对留用地的市场价格进行评估。

(四) 区规划和自然资源部门根据土地评估结果, 拟定政府市政投入成本、留用地公开出让起始价格。其中, 政府市政投入成本按留用地评估价的 40% 计核。

(五) 区规划和自然资源部门制订留用地出让方案, 并报请区规划用地领导小组会议审定。审议通过后, 由区土地储备部门与被征地农村集体经济组织签订《留用地收储出让协议》, 并组织公开挂牌出让工作, 合作开发协议一并进行公告。

(六) 被征地农村集体经济组织所享有的留用地市场价值, 按照留用地公开出让价款减去政府市政投入成本核定, 待留用地公开出让完成并收取土地出让金后支付。

(七) 被征地农村集体经济组织应在确认成交后 30 个工作日内与受让人签订合作开发协议, 合作开发协议应明确约定项目动竣工时间、建设要求等内容。合作开发协议签订后 3 个工作日内, 被征地农村集体经济组织将合作开发协议报送所在街道办事处(镇政府)、区土地储备部门留存。

第六章 留用地的开发收益及监督管理

第二十三条 留用地的收益应主要用于以下方面:

- (一) 缴纳养老保险和医疗保险费用;
- (二) 公益性福利事业;
- (三) 被征地农村集体经济组织基础设施建设;
- (四) 发展集体经济;
- (五) 增加被征地农村集体经济组织和被征地农村集体经济组织成员收入;
- (六) 其他符合被征地农村集体经济组织财务管理相关规定的支出。

留用地的收益资金必须设专账管理, 并定期向被征地农村集体经济组织成员公布收益使用情况。对留用地的相关资产、收益、支配的管理, 按照集体财务管理相关规定执行。

所在街道办事处(镇政府)负责对资金的使用进行监督, 获得资金的被征地农村集体经济组织必须配合所在街道办事处(镇政府)的监督工作。

第七章 留用地的监管

第二十四条 积极预防和处置闲置留用地。农村集体经济组织应当按照建设用地规划批准文件、划拨决定书规定的时限对留用地进行开发建设, 确不具备自

主开发能力，又无法引入市场主体合作开发的，应当及时按程序组织留用地入市流转，或交由政府收储并公开出让后按约定返还物业、折算货币补偿。对于超期未开工的留用地，区规划和自然资源部门应合理规定开竣工时间，切实履行开竣工督促职责，避免产生新的闲置土地；对于已构成闲置的留用地，应当依法依规进行处置，按规定收回留用地使用权后转以折算货币、置换物业方式落实补偿的，须缴纳土地闲置费。

第二十五条 加强合同及社会信用管理。留用地出让、转让、出租等合同中，应当就规划条件、动工开发及竣工时间、闲置处置、土地闲置费收缴、土地使用权收回以及产业准入、投产时间、投资强度、产出效益、节能环保、运营监管、违约责任等内容作出明确约定，并依约实行土地全生命周期管理。农村集体经济组织、留用地合作开发主体未按法律法规及出让、转让、出租等相关合同约定进行开发的，应当承担违法违规及违约责任，并按规定由有关部门将其行为纳入社会信用管理，对其实施联合惩戒。

第二十六条 区规划和自然资源部门以经济联合社为单位建立留用地指标台帐，对留用地指标的核定、使用、调剂、注销等进行动态跟踪管理。

征地单位以被征地农村集体经济组织为单位建立征地台账，配合区规划和自然资源部门对征地产生留用地指标兑现进行动态跟踪管理。

各街道办事处（镇政府）应主动与区招商部门对接和推送辖内留用地信息，利用留用地承接符合条件的优质产业项目，区规划和自然资源、生态环境、住房和城乡建设等相关部门应积极配合完善相关手续，促进留用地及时高效开发利用。

所在街道办事处（镇政府）、市场监管、农业农村、规划和自然资源等部门依职权对留用地开发利用进行监管。经济联合社应定期向所在街道办事处（镇政府）报送留地上集体物业建设、确权及各经济合作社留用地指标使用情况。留用地开发利用不得侵犯农村集体经济组织合法权益。

第八章 附则

第二十七条 纳入城市更新改造的留用地，参照市、区城市更新政策相关规定处理。

第二十八条 依法收回国有农场（含华侨农场）、林场土地，因失地职工确有需要安置留用地的，参照本办法执行。

第二十九条 本办法实施前已签订征地协议或留用地协议，明确留用地落地相关事项的（留用地核算比例、留用地交地标准等），仍按已签订的相关协议执行，本办法实施前未明确留用地相关事项的，参照本办法执行。本办法印发之日同时废止《广州市黄埔区广州开发区集体经济发展留用地管理办法（试行）》（穗埔府规〔2018〕2号）。

29. 关于印发《关于解决新龙镇各村旧改建新范围内农用地征收补偿问题的工作指引》的通知

穗埔新龙府通〔2020〕38号

镇龙村、金坑村、均和村、洋田村、九楼村、迳头村、新田村及其旧改前期服务单位：

为解决我镇旧村改造建新范围内农用地的相关征地补偿问题，我镇在征询区相关职能部门的指导意见及会同各村研究后，制定了《关于解决新龙镇各村旧改建新范围内农用地征收补偿问题的工作指引》（详见附件），现印发给各相关村社及其旧改前期服务单位，请参照实施。

黄埔区新龙镇人民政府

2020年11月6日

（联系人：林子幸，联系电话：31602367，15626214377）

关于解决新龙镇各村旧改建新范围内农用地征收补偿问题的工作指引

一、通过拆旧复垦腾挪指标进行农转用的，根据是否进行土地权属置换，分为两种解决方式：

（一）与建新范围外的地块置换土地权属的

建新范围内只补偿青苗款，由改造主体先行支付，建新范围外的相应地块做好拆旧复垦后置换给建新范围内的经济社。建新范围外的相应复垦地块如果未来发生征地，若产生青苗补偿款则应归还给村集体统筹（用于归还改造主体先行支付的青苗补偿款），征收补偿款和产生的留用地按有关规定执行。

（二）与建新范围外的地块不置换土地权属的

1、由村集体参照政府的征收标准，对建新范围内的土地进行征收，相关征收费用包含：①集体土地征收综合补偿款 12.3 万/亩（土地补偿费、青苗补偿费、一般附着物补偿费）、安置补助费和被征地农民社会养老保险，②征收奖励款 6.8 万/亩，相关征收费用由改造主体先行支付；

2、建议根据各经济社被征地面积的 10%，参照我区的留用地管理办法中折算物业的相关规定，以及关于物业的建安成本等相关规定，由改造主体将各经济社被征地后产生的“留用地”折算成相应的物业予以补偿（每亩置换商业物业 400 平方米，或居住物业 400 平方米）；

3、建新范围外的相应复垦地块，如果未来发生征地，则征收补偿款应归还给村集体统筹（用于归还改造主体先行支付的征收费用），产生的留用地应属于村集体所有。

二、通过纳入留用地进行农转用的：

（一）留用地实物落地纳入建新范围的，建议参照第一条“通过拆旧复垦腾挪指标进行农转用的”两种解决方式中的一种进行解决；

（二）留用地指标纳入旧改的，建议参照现有的相关政策，核算留用地权益面积（物业面积）给村集体，由村集体再分配给经济社，不予其他补偿；

（三）通过以上两种方式将留用地纳入旧改的，按照更新政策的容积率要求折算成物业后，村集体获得的权益面积一般不少于 35%，改造合作方（出资方）获得的权益面积一般不高于 65%，由村集体与改造合作方协商确定。本指引第一条“通过拆旧复垦腾挪指标进行农转用的”相关方式产生的“留用地”，不应在“村集体获得的权益面积应不少于 35%”中抵扣。

三、通过“改三奖一”“三地”等奖励新增建设用地指标进行农转用的：

在现有相关补偿政策的基础上，建议参照第一条“通过拆旧复垦腾挪指标进行农转用的”两种解决方式中的一种进行解决。

四、房前屋后土地使用及地上附着物的补偿：

（一）对于房前屋后已经硬底化的土地，按照每平方米 150 元的标准进行补偿。

（二）对于房前屋后的菜地、园地，则参照现有相关补偿政策，以 49200 元/亩的标准补偿青苗款。

30. 广州市番禺区人民政府关于印发珠江三角洲水资源配置工程（番禺区）项目土地、青苗及地上附着物征收补偿安置方案的通知

番府〔2020〕15号

各有关单位：

《珠江三角洲水资源配置工程（番禺区）项目土地、青苗及地上附着物征收补偿安置方案》业经区政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

广州市番禺区人民政府

2020年3月3日

珠江三角洲水资源配置工程（番禺区）项目土地、青苗及地上附着物征收补偿安置方案

第一章 总 则

第一条 依据。为加强我区征收补偿管理，保障珠江三角洲水资源配置工程（番禺区）项目建设顺利推进，根据《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、《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试行办法的通知》（穗府办规〔2017〕10号）、《广州市番禺区人民政府关于印发番禺区农民集体所有土地征收补偿实施意见的通知》（番府〔2017〕67号）等相关法规政策的规定，结合我区实际，制订本方案。

第二条 项目单位、征收补偿安置工作实施单位、征收范围及临时用地范围和征收补偿安置对象。广东粤海珠三角供水有限公司为本工程的项目单位；区土地开发中心负责本工程在我区范围内土地、房屋征收，青苗及地上附着物补偿的组织实施及管理工作；石楼镇政府为本工程的征收补偿工作具体实施单位，承办征地拆迁补偿的具体工作；征收范围及临时用地范围位于石楼镇沙南村；征收补偿对象为对征收范围内的土地、青苗及地上附着物拥有所有权或使用权的单位或者个人（以下简称被补偿人）。

第二章 土地和房屋征收补偿

第三条 集体土地征收补偿。征收农民集体所有土地的补偿标准按2.6万元/亩（包括土地补偿费、安置补助费，不含青苗和地上附着物的补偿费）执行，最终按本工程征收土地公告上的征地补偿标准进行结算。另被征地农村集体经济组织在规定期限内提前将土地交付使用（以签订《交地确认书》为准），积极配

合完成征地相关手续的，征地单位按每亩征地补偿标准的10%给予被征地农村集体经济组织奖励，由村统筹使用于村公益事业或者村集体经济发展。若在执行过程中我区制定新的土地补偿标准并且高于本标准的，则按新的土地补偿标准执行。

第四条 已办理用地手续集体建设用地补偿。征收已办理用地手续的农民集体所有非农业建设用地及经区政府全征、统征后留用给村的集体经济发展留用地，视同相应类别的国有土地进行市场评估，减除需缴交的相关税费后予以货币补偿。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，也可以由征收部门按等价值或者等面积重新安排留用地。

已办理规划用地手续的留用地再次被政府征收的，按原抵扣留用地指标面积等量返还留用地指标。选址在本村（社）范围内的留用地，被征地农村集体经济组织申请征收为国有土地而使用的，不再支付留用地征地补偿费用，不再安排留用地，也不折算货币补偿。

若省、市部门另有实施意见的则按省、市有关政策文件办理。

第五条 留用地。

（一）因征地产生的经济发展留用地。留用地按实际征收农村集体经济组织土地面积（不包含征收后用于安置该农村集体经济组织的土地面积）的10%予以核算，属于建设公寓式村民住宅拆迁安置房屋的，不扣减安置用地面积。

（二）留用地逾期办理经济补助费。项目单位自签订征地协议之日起3年内需办妥留用地用地批准书，逾期未办理的，自逾期之日起按每月2000元/亩的标准支付留用地逾期办理经济补助费，直至办妥建设用地批准书为止。如被征地农村集体经济组织不配合办理留用地用地报批手续的，则相应减少逾期天数。若省、市部门另有实施意见的，则按省、市部门意见办理。

（三）如村集体同意留用地以货币方式进行补偿的，则按《对区国土规划局关于调整我区留用地货币补偿标准请示的批复》（番府办函〔2017〕390号）的补偿标准执行。如留用地未实际兑现前，我区制定新货币兑现标准，则按新标准执行。

第六条 被征地农民养老保险。因征地产生的被征地农民养老保险，按照广州市有关政策文件执行，并结合我区有关规定，由项目单位承担属于集体部分的养老保险费用。

第七条 青苗及地上附着物补偿。青苗及地上附着物补偿根据《广州市番禺区人民政府关于调整土地征收中青苗及地上附着物补偿标准的通知》（番府〔2018〕37号）的有关规定执行。如被征地村选择对青苗及一般附着物按包干

补偿方式的，则按《广州市番禺区人民政府关于印发番禺区土地征收中青苗及地上附着物包干补偿办法的通知》（番府〔2015〕12号）执行。若执行过程中我区制定新的青苗及地上附着物包干补偿标准并且高于本标准的，则按新的补偿标准执行。

第八条 零星地、夹心地、边角地。因征地造成被征地单位在征地红线周边有零星地、夹心地、边角地的，由属地镇（街）根据区农业部门提供的评估意见确定拼田、拼塘恢复耕作或纳入征收范围，所需费用由项目单位承担。如纳入征收范围，则参照征地补偿单价给予补偿，但不给予留用地及社保安置。补偿后的土地使用权归项目单位。

第三章 其它规定

第九条 施工临时用地补偿。

（一）借用集体农用地的补偿标准按每月5元/平方米（含开具发票的税费）给予补偿；借用未办理手续，但现状为已建设的建设用地及借用已办证或有历史用地批文的建设用地（包括国有、集体建设用地）按每月7元/平方米（含开具发票的税费）或通过市场评估的方式确定借地补偿标准。临时用地时间一般为24个月（含恢复耕作条件的时间，恢复耕作条件时间以农业部门确认的为准）。如用地时间超出24个月的，超出时间以月为单位计算补偿。

（二）借用集体农用地的地上青苗及附着物的补偿按上述第七条执行。

第十条 房屋安全鉴定。工程结构边线外两边各30米范围内的建构筑物在工程施工前、后需进行两次房屋安全鉴定，具体操作程序是：由镇（街）提供经广州市住房和城乡建设局公布的房屋安全鉴定机构名单给村委会，村委会召集需作房屋鉴定的每户村民，按少数服从多数的原则由村民选定房屋安全鉴定机构，由村委会以书面形式报送项目单位，再由施工单位负责委托房屋鉴定机构开展房屋安全鉴定工作；施工单位承担两次房屋安全鉴定的有关费用，并根据两次鉴定报告对确因施工造成损坏的建构筑物作出修复或按照房屋安全鉴定机构提供的修缮报告作出货币补偿。

第十一条 施工影响补偿。因施工对当地村的现状道路、机耕路及排水设施等基础设施造成损坏的，施工单位应在施工期间采取边修复边施工的方法，确保项目沿线地区群众生产、生活秩序得以正常。待工程施工完成后，施工单位需对上述被破坏的基础设施按原标准修复或作出相应补偿。

第四章 附 则

第十二条 国有土地上房屋的征收补偿安置。收回国有土地使用权或征收国有土地上的房屋（包括住宅、非住宅），按《国有土地上房屋征收与补偿条例》及《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》

等有关规定执行，不适用本方案。

第十三条 本方案由番禺区人民政府征用土地办公室负责解释。

第十四条 本方案自印发之日起施行。

31. 关于印发从化市征收集体土地暂行规定的通知

(从府〔2010〕51号)

从化市征收集体土地暂行规定

(2010年9月22日从化市人民政府以从府〔2010〕51号文发布)

第一条 为加强征收土地管理,规范征地行为,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》、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》和《广州市被征地农民养老保险试行办法》等法律法规精神,结合我市实际,制定本暂行规定(以下简称规定)。

第二条 凡在本市行政区域内征收农村集体土地的,按本规定实施。国家和省和广州市确定的重大基础设施项目对征收土地的补偿另有规定的,从其规定。

第三条 城镇发展用地、独立工矿用地和城镇规划区外的具体建设项目用地需要使用农村集体土地,由政府统一征收。市国土资源和房屋管理部门(以下简称市国土房管部门)统一管理征地工作,统筹拟定各类征地方案,依法上报审批;组织实施补充耕地方案、供地方案;监督征地补偿安置方案、房屋拆迁方案的实施。

村民委员会应当协助行政机关及征地拆迁事务机构办理征地事务,维护农民合法权益,引导、教育农民依法办事。

规划、农业、林业、民政、信访、人力资源和社会保障等有关部门应积极配合做好征地相关工作,妥善解决有关问题。

第四条 建设用地申请程序

(一)需使用土地的单位(以下简称申请单位)持发展和改革部门批准的项目建议书等有关资料(外商投资企业持对外贸易经济合作部门批准的立项文件)到城市规划部门申请选址意见后,向市国土房管部门提出建设用地预审申请。市国土房管部门依据土地利用总体规划和国家供地政策等进行审核后,向申请单位核发《建设项目用地预审意见》。

(二)申请单位持《建设项目用地预审意见》向发展和改革部门、城市规划部门申请立项审批或备案,办理《建设用地规划许可证》等手续。

(三)建设项目批准后,申请单位持《建设项目用地预审意见》、立项批准文件、《建设用地规划许可证》及附件、环保等有关部门的意见及图件等材料,向市国土房管部门提出建设用地申请,由市国土房管部门按规定程序办理用地报批手续。

(四)对于城市发展用地、经营性项目用地,由市土地储备开发中心向市城市规划部门申请选址和申领控制性规划。

第五条 征收土地工作程序

(一) 征地预公告

1. 申请单位向市国土房管部门申请发布征地预公告和拟订征地方案。

2. 市国土房管部门在被征地村社和拟征地现场公告拟征地的用途、位置、补偿标准、安置途径等。发布征地预公告后，凡被征地村社和农户在拟征土地上抢栽、抢种、抢建的地上附着物(含房屋)和青苗，征地时一律不予补偿。

3. 市国土房管部门应将被征地农民养老保险的对象、标准、以及费用筹集办法等情况补充纳入听证告知书的内容。被征地村社或农户申请听证的，市国土房管部门、市人力资源和社会保障部门按规定的程序和要求共同组织听证会。

4. 征地范围内的被征地农民社会保障按广州市人民政府的相关政策执行。

(二) 征地调查确认和拟订征地方案

1. 申请单位委托测绘单位进行土地勘测定界工作，由测绘单位对拟征地块进行用地界址、土地利用现状的确定。经市国土房管部门审核后，测绘单位出具《土地勘测定界技术报告书》；

2. 市国土房管部门组织征地所在的镇人民政府(街道办事处)对拟征土地的权属、地类、面积以及地上附着物(含房屋)权属、种类、数量等现状进行调查，调查结果应与被征地农村集体经济组织、农户和地上附着物产权人共同确认(产权人拒绝确认的，调查机构应对调查结果进行证据保全，并以此作为确认结果)；

3. 市国土房管部门组织征地所在的镇人民政府(街道办事处)拟订《征地补偿安置方案》。

(三) 征地方案听证和报批

1. 市国土房管部门发出《听证告知书》，告知被征地所有权人和使用权人对拟征收地块的补偿标准、安置途径等享有申请听证的权利；

2. 拟征收地块的土地所有权人和使用权人提出听证申请的，市国土房管部门应组织召开听证会；放弃听证的，须由土地所有权人(村委或集体经济组织)出具《同意放弃听证证明》；

3. 市国土房管部门根据征地所在的镇人民政府(街道办事处)提供的土地补偿安置方案，结合听证情况修改完善征地补偿安置方案，制定征地方案，通知申请单位按征地方案确定的金额提交支付征地补偿款承诺书和预存征地补偿款证明；

4. 申请单位向市国土房管部门提交相关资料，申请办理用地报批手续；

5. 市国土房管部门审查报批资料，拟订“一书四方案”(即用地项目呈报说明书，农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案和供地方案)，连同征地补偿方案报市政府审核后，依照法定程序上报有批准权的人民政府批准。

(四) 征地方案批后实施

1.土地经依法批准征收后，市国土房管部门按上级通知要求，通知有关单位缴纳征地税费；

2.市人民政府发布征地公告，公布经批准的征地方案和征地内容。市国土房管部门按批准的征地补偿安置方案具体组织实施；

3.市国土房管部门监督征地实施单位按批准的征地补偿安置方案和支付征地补偿款承诺书，在规定的时限内支付征地补偿安置费用；

4.申请单位支付征地补偿款、缴纳征地税费和落实征地补偿安置后，市国土房管部门出具征地结案函。

(五)完成上述程序后，申请单位向市国土房管部门申请办理用地手续。

第六条 征收农村集体土地的补偿标准

征收农村集体土地的补偿主要包括：土地综合价补偿、青苗及地上附着物补偿、留用地安置补偿、被征地农民社会保障。

(一)土地综合价

土地综合价包括土地补偿费和安置补助费两项费用。

根据我市的实际情况，将全市土地按地类分为三类，每类分两个等级(见本规定附件 1)，土地综合价的标准按本规定附件 2 执行。

(二)青苗补偿费

青苗补偿的标准按本规定附件 3 执行。

(三)附着物补偿费

附着物补偿的标准按本规定附件 4 执行。

(四)房屋拆迁补偿费

房屋拆迁补偿标准执行《从化市集体土地房屋拆迁补偿标准规定》。

(五)市政府根据物价指数变动情况，在适当时期内调整征地补偿标准。

第七条 经批准使用国有农用地，导致原土地使用单位受到损失的，按本规定的有关标准补偿。

第八条 严格掌握和实施土地、青苗、果树的补偿标准。在水田上套种果树，土地按水田标准给予补偿的，地上果树不再补偿，只补偿短期作物的青苗费；地上果树给予补偿的，土地只按园地标准给予补偿。自 1999 年 1 月 1 日起在水田上种果树的，对所种果树一律不予补偿。

第九条 为切实解决被征地农民的生产和生活出路，在保证货币安置兑现落实的同时，涉及征收农民集体土地的，按测量的实际征地面积的 12%作为留用地划给被征地的农村集体经济组织用于发展村(社)集体经济。其中按测量的实际征地面积的 10%划留给被征地经济组织(经济合作社),2%划留给被征地所在的村委会。留用地转为国有建设用地或集体建设用地的费用纳入征地项目的用地成本，

包括征收农民集体土地及农转用成本或只转不征的成本。不能落实留用地或放弃留用地的，按规定进行货币补偿。留用地具体实施办法另行制定。

第十条 市人力资源和社会保障部门在完成征地一年内为有培训要求的被征地农民免费提供一次技能培训和就业推介。

第十一条 被征地的农村集体经济组织及其成员，应当服从国家建设和社会公共事业需要，积极支持和配合征地工作的实施，不得以不合理的要求为由，阻挠征地工作的正常进行。

第十二条 未按照征收土地方案和征地补偿安置方案进行补偿安置引发争议的，由市政府有关部门组织协调；协调不成的，由批准征收土地的人民政府裁决。征地补偿安置争议不影响征收土地方案的实施。

第十三条 征地各项补偿及安置费用应当自征地补偿安置方案公告之日起3个月内全额支付完毕，被征地所有权人和使用权人应当自征地各项费用付清之日起30日内交付被征收的土地，并按规定上交合法的土地使用权证和地上建构建筑物、其它附着物产权证明。

对于拒不交付或逾期不交付的，按照《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十五条规定，市国土房管部门有权依法出具《责令交出土地决定书》，责令其限期交出土地。

第十四条 市国土房管部门根据征地工作需要，可委托镇人民政府(街道办事处)及相关机构具体实施征地补偿安置方案、房屋拆迁补偿方案，统筹处理征地拆迁管理事务。征地和拆迁事务性、技术性工作可以委托征地拆迁事务机构办理。

第十五条 被征地村社应当建立财务管理和民主理财制度，属于集体所有的征地各项补偿费必须在当地金融机构设立专户，镇村要定期进行审计监督。集体所有的征地各项补偿费的使用和收益分配办法，必须经村民会议或村民代表会议三分之二以上成员通过，报所属镇村备案。资金的使用情况，应当按规定定期向村民公开，接受监督。

(一)土地综合价可用于参加社会保险、兴办公益事业和发展集体经济及安置农村劳动力。

(二)青苗补偿费，由经营者(含承包经营者)个人支配使用。

第十六条 征地补偿安置有关政策的兑现落实，由市国土房管部门会同有关部门进行指导和检查监督。被征地单位对征地补偿费的管理使用以及收益的分配，由农财管理部门进行指导和检查监督。监察、财政和审计部门应加强对征地工作的监察和专项监督，依法处理违法违纪行为。

第十七条 国家机关工作人员在征地工作中，行贿、受贿、索贿、玩忽职守、

滥用职权和敲诈勒索的，由其所在单位或上级机关给予行政处分；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第十八条 任何单位或个人擅自与镇或村、社集体经济组织签订的有关用地文书一律无效；非法获取集体土地进行开发的，依照《中华人民共和国土地管理法》第七十六条和《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十二条的规定处理。

第十九条 侵占、挪用被征用土地单位的征地补偿费用和其他有关费用，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

第二十条 违反国家政策，阻挠或破坏征地工作，扰乱社会秩序、妨碍公共安全的，依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》等有关规定处理。

第二十一条 兴办镇村集体企业、公益事业需要使用农村集体土地的，参照本规定执行。

因土地征用是土地所有权或者他项土地权利的强制暂时征召使用的行为，故凡在本市行政区域内征用农村集体土地的，其土地、青苗及地上附着物的补偿标准，参照本规定执行，但不执行本规定涉及的其他补偿条款，如留用地安置、被征地农民养老保障、技能培训和就业推介。

第二十二条 本规定由市国土资源和房屋管理局负责解释。

第二十三条 本修订后的规定自发文之日起执行，除从化温泉土地储备项目规划红线范围和为该项目配套的安置区规划范围的征收土地仍执行《从化温泉土地储备项目征地拆迁补偿实施办法》(从府〔2005〕38号)外，从化市人民政府过去发布的其他有关征收土地管理文件与本规定有抵触的，以本规定为准。在此之前项目征收土地方案已依法批准的，按原规定办理。

附件：

- 1.从化市土地分类表
- 2.土地综合价标准
- 3.青苗补偿标准
- 4.附着物补偿标准

附件 1:

从化市土地分类表

地区	单位名称	等级	范围
一类地区	街口街、城郊街、江埔街	第一等级	从化市中心城区总体规划范围内
		第二等级	其他地区、明珠产业基地规划区
二类地区	太平镇、鳌头镇、温泉镇	第一等级	太平镇所有地区、鳌头镇和温泉镇的城镇及集镇规划范围内、鳌头工业基地规划区
	鳌头镇、温泉镇	第二等级	其他地区
三类地区	良口镇、吕田镇、流溪河林场、大岭山林场	第一等级	城镇及集镇规划范围内
		第二等级	其他地区

注：集镇指原建制镇(合并前)城镇规划范围。

附件 2:

土地综合价标准

单位：元/亩

土地分级		一类地区		二类地区		三类地区	
土地类别		第一等级	第二等级	第一等级	第二等级	第一等级	第二等级
水田		56000	41000	41000	36500	36500	33000
其他耕地	旱地菜地	51000	39000	39000	35500	35500	30000
其他农用地	养殖水面	58700	44000	44000	37000	37000	34000
	园地	38700	30000	30000	27000	27000	24000
	林地	28000	20000	20000	17600	17600	16000
未利用土地		16000	12000	12000	11000	11000	9500
集体建设用地		30000	22000	22000	19000	19000	18000

附件 3:

青苗补偿标准

青苗补偿费是指农作物正处于生长期未能收获，因征用土地需要及时让出土地，致使农作物不能收获而使农民造成损失，所给予土地承包经营或者土地使用者的一次性经济补偿。

为制止趁征地之机滥种果树，无理索取补偿的行为，根据各种果树的生长和生产情况，对果树补偿实行最高补偿额度限制：

荔枝、龙眼等果树每亩不超过 40 棵；三华李、青梅、芒果、杨桃等果树，每亩不超过 60 棵；柿、梨、沙田柚等果树，每亩不超过 35 棵；乌(白)榄每亩不超过 20 棵；人参果、石榴、桃每亩不超过 45 棵；柑桔橙每亩不超过 80 棵；香(大)蕉每亩不超过 100 棵；木瓜每亩不超过 150 棵。

青苗(包括果树)最高补偿额不得超过每亩 2 万元。

1. 短期生长作物的补偿标准:

单位: 元/亩

名称	收获期	中期	前期
黑蔗	200	900	300
白蔗	150	600	200
木薯	150	300	250
莲藕	300	1000	400
菜类	包括瓜类、豆类、花生、玉米等		1200
草莓			1000
鱼塘	(含挖塘费)按水面面积计算		3000
水稻	(包括秧苗、马蹄、茨菇)按丈量水田面积计算		1000

2. 多年生长作物的补偿标准:

单位: 元/棵

荔枝、龙眼

规格(米)	荔枝、龙眼 (元/米)	米枝、桂味 (元/米)	规格(米)	荔枝、龙眼 (元/米)	米枝、桂味 (元/米)
0.99 米以下	20	30	4.5~ 4.99	60	90
1.0~1.49	25	38	5.0~ 5.99	70	105
1.5~1.99	30	45	6.0~ 6.99	80	120
2.0~2.49	35	53	7.0~ 7.99	90	135
2.5~2.99	40	60	8.0~ 8.99	100	150
3.0~3.49	45	68	9.0~ 9.99	110	165
3.5~3.99	50	75	10 米以上	120	180
4.0~4.49	55	83			

注: ①项目中“米”是指果树自然生长投影面积的平均直径;

②实心苗每亩少于 500 株的, 每棵补偿 2 元, 连片的每亩 1000 元。

茶树、油茶树

名称	大	中	小	苗	
	2 米以上	1-1.99 米	0.5-0.99 米	0.49 米以下	
茶树、油茶树	20 元/米	15 元/米	5 元/米	单棵	连片
				1 元	2000 元/亩

注: ①项目中“米”是指果树自然生长的株高;

②株高 2m 以上的每增加 0.1m 另行增加补偿 2 元。

③苗圃每亩最高补偿 2000 元/亩;

林木

名称		规格	价格
杉树(每亩不得超过300棵)	成熟林	胸径 20cm(胸径 20cm 以上的每增加 1cm 另行增加补偿 4 元。)	33
	中龄林	胸径 10—19.9cm	27
	幼龄林	胸径 9.9cm 以下	15
松树、杂树(每亩不得超过300棵)	成熟林	胸径 20cm(胸径 20cm 以上的每增加 1cm 另行增加补偿 4 元。)	22
	中龄林	胸径 10—19.9cm	15
	幼龄林	胸径 9.9cm 以下	9
毛竹	高 2 米以上, 胸径 10 厘米以上[2 米以下(含竹笋)不计数, 加总数的 20%]		6 元/条
	高 2 米以上, 胸径 10 厘米以下[2 米以下(含竹笋)不计数, 加总数的 20%]		4 元/条
单竹、黄竹	高 2 米以上, 胸径 10 厘米以上[2 米以下(含竹笋)不计数, 加总数的 20%]		3 元/条
	高 2 米以上, 胸径 10 厘米以下[2 米以下(含竹笋)不计数, 加总数的 20%]		1.5 元/条
其他竹类	高 2 米以上, 胸径 10 厘米以上[2 米以下(含竹笋)不计数, 加总数的 20%]		1 元/条
	高 2 米以上, 胸径 10 厘米以下[2 米以下(含竹笋)不计数, 加总数的 20%]		0.5 元/条

- 注:** ①“胸径”是指植物距离地面 1 米处的最大树杆直径;
 ②林木苗圃每亩最高补偿 2000 元/亩;
 ③名木、古树经有关部门确认后按有关规定给予适当补偿。

果树类

名称	大	中	小	苗	
	4 米以上	2—3.99 米	0.5—1.99 米	0.49 米以下	
枇杷、黄皮、青梅、杨梅、李树	60 元/米	40 元/米	20 元/米	单棵	连片
				1 元	800 元/亩
乌(白)榄、柑、橙、桔、柠檬、青(红)枣	50 元/米	35 元/米	20 元/米	单棵	连片
				1 元	600 元/亩
梨、桃、柚、石榴	40 元/米	30 元/米	20 元/米	单棵	连片
				1 元	500 元/亩
芒果、柿、人参果、树菠萝、杨桃	80 元/米	50 元/米	20 元/米	单棵	连片
				2 元	1000 元/亩
蕉	-	10 元/条	6 元/条	单棵	连片
				1 元	500 元/亩

葡萄、木瓜	连片 2000 元/亩；单株已挂果 20 元/棵，未挂果 15 元/棵，最高不超过 2000 元/亩。
菠萝	连片 2000 元/亩；单株已挂果 8 元/棵，未挂果 2 元/棵，最高不超过 2000 元/亩。

注：①项目中“米”是指果树自然生长投影面积的平均直径；

②其他杂果的补偿可参照近似的果树给予补偿。

③该补偿标准不包含野生果树

3. 花卉、(苗)木的补偿标准：

风景树、古树等，原则上参考评估价格补偿搬迁费，特殊情况可考虑按评估价格补偿。花卉、(苗)木可以移植的，只补偿移植(搬迁)费每亩 3000 元；不能移植的，按以下标准限额补偿。

单位：元/亩

项目		补偿标准	补偿计算依据
绿化苗木	1. 棕类科头径 70cm 以上	8000	大黄椰 65 棵/亩，规格 3.5×3.5m
	2. 绿化树胸径 50cm 以上		
	1. 棕类科头径 40—69.9cm	6000	大黄椰 85 棵/亩，规格 3.5×3.5m
	2. 绿化树胸径 20—49.9cm		
	1. 棕类科头径 20—39.9cm	3200	大黄椰 120 棵/亩，规格 2.5×2.5m
	2. 绿化树胸径 8—19.9cm		
盆栽	1. 棕类科头径 19.9cm 以下	2000	绿化苗 1000 棵/亩
	2. 绿化树胸径 7.99cm 以下		
	1. 阴生观叶爬柱	3200	
	2. 白掌、黄宝玉、花仔斑等株高 0.6m 以上		
	3. 其它观叶植物株高 0.8m 以上		
	1. 白掌、黄宝玉、花仔斑等株高 0.4—0.59m 内	2400	
	2. 其它阴生观叶植物株高 0.6—0.79m 以内		
	1. 盆桔、兰花、红掌、盆花	2000	
2. 白掌、黄宝玉、花仔斑等株高 0.39m 以下			
3. 阴生观叶植物株高 0.59m 以下			
草皮、苗圃		1200	
鲜切花(地栽)		3200	大菊花：8000 棵/亩，规格 0.15×0.15m

注：①未达到补偿计算依据的棵数的，按实际清点棵数参照计算依据平均取值补偿；

②超过补偿计算依据的棵数的，按本标准补偿，超过部分不另行增加补偿；

③间种苗木的按实际清点棵数参照计算依据平均取值补偿，但总补偿额不得超过每亩 8000 元。

附件 4:

附着物补偿标准

单位: 元/m²

简易建筑物	红砖星瓦房	红砖石棉瓦	石棉墙瓦房	油毡纸房	竹木棚架房
	350	300	150	100	90
	砖墙油毡顶	砖柱瓦房	铁杆架星瓦房	混凝土梯房	砖瓦梯房
	200	180	160	300	200
其他构筑物	围墙				
	红砖 12	红砖 18	红砖 24	单隅泥砖	双隅泥砖
	40	60	80	13	22
	晒场		房屋飘出		
	混凝土	三合土	瓦檐	水泥飘板	铁皮飘板
	30	20	50	100	70
	砖砌水池(储粪池、化粪池)				
	池壁部分			池底部分	
	红砖 12	红砖 18	红砖 24	混凝土池底	红砖底水泥砂浆面
	40	60	80	30	18
	钢筋混凝土(18cm厚)水池(储粪池、化粪池)	楼顶供水水缸	水井(深)	泵井	花槽
	90	见下注③	见下注④	见下注⑤	35
	简易猪(禽)舍、厕所		雨蓬		
	红砖结构	泥混砖结构	卡布龙瓦	铁皮	纤维瓦
	180	80	180	70	50
	水泥楼阁	木楼阁	砖砌排水沟		
	280	120	45/m ³ (以外围体积计算补偿)		
	阳台亭	楼房纯基础	挡土墙	水泥涵管	水泥预制板
	250	150	120/m ³	100/m ³	40
	迁坟	砖石水泥坟	山坟	金埕	
1000/穴		500/穴	200/只		

注: ①围墙双面批荡按标准增加补偿 10%, 洗石米增加 20%, 贴瓷片增加 30%; 单面折半计算;

②池分为砖砌池、钢筋混凝土池。池的补偿按内表面积计算。池有水泥砂浆批荡的增加补偿 8 元/m²; 池涉及挖土方的增加土方补偿 15 元/m³。钢筋混凝土池的砌体不足 18cm 厚的, 以实际厚度×90 元/m², 折算补偿。

③楼顶供水水缸直径 1 米以上的, 补偿标准为 500 元/只, 直径低于 1 米的,

以实际直径×原标准，折算补偿。

④水井的直径为1米的，补偿标准为250/米，超过1米的，每增加1米另行按标准增加补偿10%；直径低于1米的，以实际直径×原标准，折算补偿。

⑤泵井必须带泵头且能正常使用。抽水管为铁管的，补偿标准为500元/个；抽水管为塑料管的，补偿标准为250元/个。

⑥不能正常使用的水池、水井、泵井和楼顶供水水缸按标准的50%补偿。

⑦凡被征地单位和个人在拟征土地上不按生产生活的实际需要，恶意建造水池、水井和泵井等构筑物的，征地时一律不予补偿，并按违法用地追究责任。

⑧楼房纯基础，指只有楼房基础，上面未盖有建筑物。

⑨电力线、通信设施、水利设施、输油(气)管道、地下供水网、电缆光缆等按届时行业成本价计补。

⑩对征地范围内的山坟，各坟主应积极配合做好迁坟工作，对自行迁坟的坟主按本规定的标准给予补偿。对在限期内未能自行迁坟的，视作无主坟处理。

32. 广州开发区规划和自然资源局 广州市规划和自然资源局黄埔区分局 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）关于印发广州市黄埔区 广州开发区临港片区农民集体所有土地征收补偿指导意见的通知

穗开规划资源规字〔2022〕1号

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，区属各单位；广州开发区管委会直属各单位：

《广州市黄埔区 广州开发区临港片区农民集体所有土地征收补偿指导意见》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。

广州开发区规划和自然资源局 广州市规划和自然资源局黄埔区分局
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）

2022年6月30日

广州市黄埔区 广州开发区临港片区农民集体所有土地征收补偿指导意见

第一章 总则

第一条 为规范临港片区内农民集体所有土地（以下简称集体土地）的征收补偿行为，保障被征收人的合法权益，高效、有序地推进征收工作，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》及省市关于征收的政策文件规定，结合区内实际，制定本意见。

第二条 临港片区包括黄埔街道、红山街道、鱼珠街道、大沙街道、文冲街道、南岗街道、穗东街道、云埔街道（沧联社区）和长洲街道，片区内集体所有土地的征收补偿适用本意见。

第三条 本意见所称被征收人，指被征收土地、建构筑物（含房屋）及其他一般附着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。

本意见所称征收人是指受黄埔区人民政府、广州开发区管委会指定组织实施土地、建构筑物（含房屋）及其他一般附着物征收补偿的征收单位。征收项目所在地街道办事处为征收实施单位。

本意见所称本村村民是指符合以下两个条件之一的被征收人。条件一是征收项目所在村、社（以下统称“村”）现有集体经济组织成员；条件二是本村集体经济组织成员的配偶和子女（含自然血亲子女和拟制血亲子女）。

本意见所称产权证明是指合法有效的产权证明，包括集体土地所有权证、集体土地使用权证、集体建设土地使用权证、宅基地使用证、房地产权证、不动产权证、历史上街镇及村核准的建筑申请文件及其核发的建房批准文件、可证明产权的历史上因政府征拆安置建设的相关文书和人民法院或仲裁委员会的生效法律文书、侨房证等。

本意见所称合法房屋是指具有产权证明的房屋。合法非住宅房屋是指具有产权证明的功能属非住宅的房屋。合法住宅房屋是指具有产权证明的功能属住宅的房屋。

本意见所称历史房屋是指 2009 年 12 月 31 日之前建设且无法提供产权证明，完善历史用地手续后，符合用地规划管理相关规定，被征收人书面说明并在集体内公示且无异议、经村集体同意建设的房屋（含房屋中的部分面积）。历史非住宅房屋是指功能属非住宅的历史房屋。历史住宅房屋是指功能属住宅的不超过四层（含）的历史房屋。

第四条 征地预告（拟征收通知）或者建设通告发布之日起，在拟征地范围内抢栽、抢种的青苗和抢建的地上附着物，一律不予补偿。

区城市管理综合执法部门指导各街综合行政执法办依法依规查处，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。

第五条 征地预告（拟征收通知）或者建设通告发布之日起，在拟征地范围内暂停办理以下事项，有下列行为之一的，不增加补偿费用：

- （一）新批宅基地和其他建设用地；
- （二）审批新建、改建、扩建房屋；
- （三）办理入户和分户，但因婚姻、出生、回国、军人退伍转业、高校毕业生生户籍回迁、刑满释放等原因应当入户、分户的除外；
- （四）以被征收房屋为注册地址办理注册登记、变更手续；
- （五）改变土地、房屋用途；
- （六）房屋、土地的转让、租赁和抵押；
- （七）已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋的续建。

区规划与自然资源主管部门应当就前款事项书面通知相关部门暂停办理相关手续。

第二章 集体土地征地补偿

第六条 征收集体土地,征收人按征地包干价支付给被征收人，征地包干价包括征收农用地区片综合地价（以下简称区片价）、奖励和其他补偿（助）费。

征地包干价按不超过 46.5 万元/亩计算。

区片价按市政府 2021 年的《关于公布实施征收农用地区片综合地价的公告》标准执行，补偿标准为 29 万元/亩，其中土地补偿费 7.25 万元/亩，安置补助费 21.75 万元/亩。今后调整区片价的，本意见应同步调整。

被征收人配合征地工作并按程序完成土地移交后，征收人可按不超过 1.5 万元/亩的标准给予被征收人奖励。

其他补偿（助）费包括青苗补偿费（含鱼塘干塘补偿费）和一般附着物补偿费，根据需要设置农田建设补偿费（含前期土地平整、农田防护、农耕道路等设施设备的补偿费）、水利设施补偿费（含灌溉与排水等小型水利设施补偿费）、集体经济发展扶持基金补助等子项。在控制补偿标准不提高的前提下，征收人、征收实施单位可根据项目需要设置并调整本款上述所列每个子项的标准。

上一款所列的青苗补偿费和一般附着物补偿费总额原则上不超过 7.2 万元/亩。

被征地农民征地社保按《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）等有关规定单列，相关费用纳入征收成本。

第七条 征收集体土地留用地安置按区内相关规定执行。折算货币补偿的，则按 196 万元/亩的标准计算，并纳入征收成本。有关政策作相应调整，则按最新政策执行。

征收留用地时，按一比一核算留用地指标，兑现方式按区内相关规定办理，该留用地块上的非住宅房屋按照重置评估价予以补偿。放弃留用地相关权利的可按第九条规定对非住宅房屋实施补偿。

第八条 对在征地过程中形成的属于同一个村集体，不具备独立耕作条件，形状不规则，确实难以利用的夹心地、边角地或征收项目需永久使用的土地等特殊情况，可以参照本意见一并予以补偿（不核留用地指标、不计提被征地农民征地社保费）。该补偿事项由街道会同区规划和自然资源部门、长岭居管委会（区重点项目办）、用地单位、征收人共同研究确定。

第三章 集体土地上非住宅房屋征收补偿

第九条 集体所有的合法非住宅房屋，原则上以产权证明记载情况确定房屋用途，以产权证明记载，且建设或实际存在（以实测为准）的情况确定房屋面积。征收人根据评估确定的市场价值对被征收人予以货币补偿。对于评估价低于 9500 元/平方米商铺首层，可按 9500 元/平方米补偿；二层或二层以上的商铺评估价低于 6500 元/平方米的，按 6500 元/平方米补偿。（商铺的认定：产权证明

注明为商用的；或持续经营一年以上的临街物业。）对于评估价低于 6200 元/平方米的框架结构类（A）商铺以外的非住宅房屋，可按 6200 元/平方米补偿；对于评估价低于 5800 元/平方米的混合结构类（B）商铺以外的非住宅房屋，可按 5800 元/平方米补偿；对于评估价低于 5600 元/平方米的砖木结构类（C）商铺以外的非住宅房屋，可按 5600 元/平方米补偿。

前款所列补偿，包含非住宅房屋的重置成本补偿和对应集体建设用地使用权价值的补偿。房屋利益相关人与土地所有人不一致时，重置成本部分按评估确定，根据产权证明、协议约定补偿给房屋利益相关人；无产权证明、协议或协议没有明确约定的，由双方协商分配。集体建设用地使用权价值按总补偿额减去重置成本部分确定，土地使用权存在租赁、流转等情况的，现土地使用者可获得部分补偿款，按“集体建设用地使用权价值×可继续使用月数/600”计算，其余归土地所有人所有。

钢结构的合法非住宅房屋参照本条第一款实施补偿。

集体所有的历史非住宅房屋参照本条第一款实施补偿。

农业配套的棚屋按重置成本价给予补偿。

集体土地上除房屋以外的其他建（构）筑物，按评估价给予补偿。

被征收的村民住宅房屋，按本条相关规定认定为商铺且被征收人要求按商铺补偿的，可按商铺的标准进行补偿，但该房屋认定为商铺的部分不再享有住宅房屋所有的补偿及安置。

未经村集体批准，私自建设的建筑面积，按评估的建安成本价给予货币补偿。

对 2009 年 12 月 31 日之后建设认定为违法建筑的不予补偿。

第十条 被征收的集体所有的商铺确有特殊原因且具备城市更新改造安置条件的，由被征收人书面申请，村、街道及征收人确认，经区政府同意后，可选择在本村的城市更新改造范围内给予安置，过渡期间的安置工作由政府统筹协调。若本村城市更新改造项目在 5 年内仍未取得批复的，应当给予被征收人货币补偿，补偿款应在签订协议时按第九条予以确定。

第十一条 有合法经营手续的各种经营性场所（含经营性场地和房屋），因征收造成停产停业的可给予停产停业补偿。可给予停产停业补偿的标的物应当同时满足以下四个条件：

（一）在征地红线范围内，或该标的物为不可分割且部分在征地红线范围之内；

（二）是合法经营的场地或场所；

（三）是有实际经营行为的场地或场所；

（四）应当停产停业，或该标的物在征地红线范围之内部分停产停业所导致

的同一标的物其他不可分割部分不能营业。

第十二条 停产停业补偿时间根据用地、房屋及设备、货物搬迁等实际情况确定，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。

补偿标准原则上以征地预公告（拟征收通知）或者建设通告发布前 1 年内实际月平均税后利润为准。

对于不能提供纳税情况、财务报表或者无法核算税后利润的，停产停业补偿按如下标准执行。

（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.用于商业或服务类的，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。

被征收房屋生产、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。

第十三条 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和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，征收人再按经区人力资源和社会保障部门审核确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。

第十四条 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）等费用，具体以评估为准。搬迁资产运距一般按不超过 20 公里计算。

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。

是否属于不可搬迁设备，评估公司提出建议后，由所在街道牵头组织生产企业（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 平方米以内（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。

第十五条 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道，并由街道牵头组织征收人、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，所在街道牵头组织生产企业（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。

第十六条 根据征收项目进度需要，被征收人配合征收、在规定时间内完成签约并自行搬迁腾空、移交物业（包括房屋、简易棚、临时建筑等）的，可根据

签约时段和项目情况，按核定安置（或拆除）面积给予签约奖励，标准上限为200元/平方米。

第十七条 非住宅房屋的临时安置费标准参照项目所在地同类物业的租金评估确定。商铺给予30-60元/平方米/月的临时安置费，其他物业给予30元/平方米/月的临时安置费。

集体经济组织物业经申请批准复建或安置的，按核定复建或安置面积向被征收人支付临时安置费，临迁期时间（即计算临时安置费的时间）从被征收人迁出被征收房屋并整体搬迁腾空、移交房屋及产权证明之日起至政府发出交付安置房屋的书面通知、交付钥匙之日后3个月止。村民委员会、祠堂等农村集体经济组织的公共建筑物复建安置的，临时安置费从被征收人迁出房屋并整体搬迁腾空、移交房屋及产权证明之日起至复建验收完毕之日止。选择在城市更新改造中安置的集体所有商铺，临时安置费最多支付5年。

选择货币补偿（不复建或安置）的非住宅房屋，按房屋实测面积一次性给予被征收人3个月的临时安置费。

第四章 集体土地上住宅房屋征收补偿

第十八条 征收集体土地上合法住宅房屋，原则上以产权证明记载情况确定房屋用途，以产权证明记载，且建设或实际存在（以实测为准）的情况确定房屋面积（以下称合法房屋面积）。

对于证载合法建筑面积大于实测建筑面积，且无与本房屋相连无争议祖屋空地（不含公共道路和冷巷）的，以实测建筑面积作为合法房屋面积。

征收集体土地上历史住宅房屋的建设时间、权属、用途及测量面积，由被征收人书面确认后，在村集体内公示且无异议，村同意后报街道核定（经核定的测量面积以下称历史房屋面积）。

合法房屋面积与历史房屋面积之和为有效房屋面积。

第十九条 被征收人可选择产权调换和货币补偿两种安置方式。产权调换是指被征收人在规定的面积内，在指定的安置房源内选择安置房进行安置，征收人应与区安置房管理单位按就近安置的原则确定安置房源；货币补偿是指被征收人按房屋货币补偿标准直接领取所有补偿款，并放弃产权调换。根据被征收人意愿，也可选择部分产权调换，部分货币补偿。

第二十条 区财政投资以外的项目，业主单位应提供安置房源，不能提供安置房源的应按货币补偿的标准计算安置房款，由区相关职能部门统筹落实安置。

第二十一条 根据有效房屋面积，结合实测情况核定本村村民的安置面积，安置面积是指安置补偿的建筑面积（含分摊面积）。具体按照以下方式核定：

（一）按照有效房屋面积计算应安置面积；或按不超过建基面积的4倍或实

测房屋面积（以有资质的测绘单位出具的现状房屋测量面积为准）计算出应安置面积，但应安置面积应当在规定的建基 80 平方米且不超过四层的标准之内。计算出应安置面积后，如应安置面积大于实测建筑面积，不足部分面积（即应安置面积减去实测建筑面积）由被征收人按 1500 元/平方米购买后，按照应安置面积给予安置补偿。此外，实测建筑面积超过应安置补偿面积的部分（实测建筑面积减去应安置补偿面积），按照本意见第二十五条处理。

（二）被征收人无其他集体土地上的住宅房屋，且持有合法房产证的房屋已拆除未建设、现状为空地又无争议的，经被征收人申请、村同意及街道复核，可按该合法房产证所对应的建基（不超过 80 平方米，超过 80 平方米的以 80 平方米计算）不超过 4 层的原則计算安置指标面积。且被征收人应按 1500 元/平方米的价格购买安置指标后，按照应安置指标给予安置补偿。

第二十二条 选择产权调换的，被征收人依据核定的安置面积，在指定的安置房源内，按被征收人签订房屋征收补偿安置协议的先后顺序和相关规定选择安置房。安置房为国有土地房屋，由区规划和自然资源部门按规定核发房地产证。

被征收人在选定安置房时，应科学搭配，选定安置房面积与安置面积相当。安置对象所选安置房面积之和小于应安置面积的，剩余部分可在本项目安置对象中流转（流转的面积应小于最小可选安置房户型面积，且转出方和转入方均只能流转一次），也可按第二十三条选择货币补偿。如出现被征收人选择的安置房总建筑面积大于应安置面积的，超出部分面积应当在 20 平方米以内（含）。其中 5 平方米以内（含）可直接安置，5-10 平方米（含）可由被征收人以 3600 元/平方米购买，10-20 平方米的可按第二十三条货币补偿价购买。被征收人剩余的应安置面积增购 20 平方米后仍小于可选安置房中最小一套实测面积的，该剩余部分安置面积应选择货币补偿。

被征收人选择部分货币补偿的，不能增购，因户型实际面积大于应安置面积等客观原因确需增购的，应先抵扣货币补偿面积，征收人已支付弃产部分补偿款的，被征收人应退回相关款项，据实结算。

被征收人原则上应按本意见的要求进行安置。确有特殊原因且具备城市更新改造安置条件的，由被征收人书面申请，村、街道及征收人确认，经区政府同意后，可对被征收人的房屋先行按本意见征收补偿标准办理征收手续，被征收人的补偿与旧村改造补偿标准存在差额的，在旧村改造实施时，政府支持由改造主体补齐差额部分。

第二十三条 被征收人选择货币补偿并放弃产权调换的，征收人按本意见规定的货币补偿价格（见附件）补偿给被征收人。

第二十四条 本村村民的被征收房屋为其唯一住宅的，被征收人不得全部选

择货币补偿，选择产权调换部分不得低于 40 平方米/人。

本村村民的被征收房屋之外无其他住宅，又未选择货币补偿，且实物安置部分低于 40 平方米/人的，可按 3600 元/平方米增购至 40 平方米/人。

第二十五条 未经村集体批准，私自建设的不予安置的建筑面积，按评估的建安成本价给予货币补偿。

对 2009 年 12 月 31 日之后建设认定为违法建筑的不予补偿。

对历史房屋产权证上备注的“加建部分属违章建筑未处理”，符合条件的可按照第三条第六款、第二十一条处理，其余的按本条第一款、第二款处理。

第二十六条 被征收人按照房屋征收补偿安置协议的约定迁出原址房屋，将原址房屋交付给征收人之日起，征收人按其核定安置面积计发临时安置费给被征收人，临时安置费标准为每月 30 元/平方米（本标准适用片区内所有征收项目）。选择产权调换的，临时安置费发放至征收人通知被征收人签订安置房购房合同之日后 3 个月止。选择货币补偿的，给予被征收人一次性 3 个月的临时安置费。

第二十七条 搬迁费用计算以栋为单位，被搬迁房屋的实测建筑面积在 150 平方米（含 150 平方米）以下的，搬迁费用为 5000 元 / 栋；实测建筑面积在 150 平方米以上的，搬迁费用为 7000 元 / 栋。搬迁费用包括空调、电话、电视、煤气、网络等一切迁移、拆装费用。

第二十八条 征收住宅房屋，按照第十六条规定给予奖励。

第二十九条被征收人为非本村村民的，在本村建有或继承合法房屋的（含在本村有合法产权，现侨居海外、港澳台的村民），其合法房屋面积部分可参照本村村民进行处理。原则上选择货币补偿，在广州范围内无其他住宅房屋的，被征收人可选择部分产权调换，但调换面积最多不超过 120 平方米。

第五章 其他

第三十条 征收实施单位应按照规定实施清拆工作。

在拆除包含第十四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。

第三十一条 征收范围内涉及历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑、历史风貌区和传统村落、文物古迹的，按照《广州市历史文化名城保护条例》《广州市文物保护规定》等相关规定执行。

征收范围内涉及古树名木的、古树后续资源、大树的，按照《广州市绿化条例》《广州市古树名木迁移管理办法》等相关规定妥善处理。

第三十二条 拟征收土地所有权和使用权有争议，以及拟征房屋有产权纠纷、依法抵押或房屋共有人不能协商一致等情况，由当事人协商解决；协商不成的，按《中华人民共和国土地管理法》等相关规定处理，也可依法提起民事诉讼。

争议不影响征收工作。争议纠纷未解决前，争议双方应配合征收工作。由街道负责协调并向公证机构办理各类证据保全，必要时做好征收补偿费的提存，待争议解决后，再据实补偿。该过程中所产生费用由征收人承担，列入征收成本。

第三十三条 被征收农村集体经济组织在决定各项补偿安置费用分配、使用时，应当严格按照《广东省农村集体经济组织管理规定》（省政府令第189号）第十条规定召开农村集体经济组织成员大会或成员代表会议讨论决定。

第三十四条 收回国有农用地补偿参照本意见或原有办法执行。

城市更新项目按省、市及我区的城市更新相关规定执行。

临时借地涉及的奖励、临时安置费、搬迁费、停产停业、青苗等补偿可参照本意见执行，涉及的各类房屋拆迁，不能参照本意见所列标准进行补偿或安置，应按重置成本评估价给予补偿。

在政府征收项目红线与“三旧”改造项目有重叠的，同一标的物不得重复核算安置补偿。

第三十五条 本意见所称安置面积是指有资质的测量机构认定的建筑面积。

第三十六条 本意见自印发之日起，本区域内新增项目或新安排任务（包括国家、省、市、区的项目）按本意见组织实施。为保障农村集体的利益和加快项目推进，街道可在符合本意见规定的前提下，结合项目实际制订具体征收补偿方案组织实施。

本意见印发之日前已开展实际工作的项目，原则上继续按原项目征收补偿方案或原有政策执行。

第三十七条 本意见未作规定的，以国家、省、市相关规定为准。为保障被征收人合法权益，在符合国家、省、市规定的前提下，被征收人可选择市政策文件实施补偿安置，具体实施时应按照同一政策文件（含政策办法）整体执行，不引用单一条款实施补偿安置。

本意见自印发之日起施行，有效期5年。

33. 广州开发区规划和自然资源局 广州市规划和自然资源局黄埔区分局 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）关于印发广州市黄埔区 广州开发区科学城片区农民集体所有土地征收补偿指导意见的通知
穗开规划资源规字〔2022〕2号

夏港街、联和街、永和街、萝岗街、长岭街、云埔街，区属各单位；广州开发区管委会直属各单位：

《广州市黄埔区 广州开发区科学城片区农民集体所有土地征收补偿指导意见》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。

广州开发区规划和自然资源局 广州市规划和自然资源局黄埔区分局
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）

2022年6月30日

广州市黄埔区 广州开发区科学城片区农民集体所有土地征收补偿指导意见

第一章 总则

第一条 为规范科学城片区内农民集体所有土地（以下简称集体土地）的征收补偿行为，保障被征收人的合法权益，高效、有序地推进征收工作，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》及省市关于征收的政策文件规定，结合区内实际，制定本意见。

第二条 科学城片区包括夏港街道、联和街道、永和街道、萝岗街道、长岭街道、云埔街道（包括：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），片区内集体所有土地的征收补偿适用本意见。

第三条 本意见所称被征收人，指被征收土地、建构筑物（含房屋）及其他一般附着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。

本意见所称征收人是指受黄埔区人民政府、广州开发区管委会指定组织实施土地、建构筑物（含房屋）及其他一般附着物征收补偿的征收单位。征收项目所在地街道办事处为征收实施单位。

本意见所称本村村民是指符合以下两个条件之一的被征收人。条件一是征收

项目所在村、社（以下统称“村”）现有集体经济组织成员；条件二是本村集体经济组织成员的配偶和子女（含自然血亲子女和拟制血亲子女）。

本意见所称产权证明是指合法有效的产权证明，包括集体土地所有权证、集体土地使用权证、集体建设土地使用权证、宅基地使用证、房地产权证、不动产权证、历史上街镇及村核准的建筑申请文件及其核发的建房批准文件、可证明产权的历史上因政府征拆安置建设的相关文书和人民法院或仲裁委员会的生效法律文书、侨房证等。

本意见所称合法房屋是指具有产权证明的房屋。合法非住宅房屋是指具有产权证明的功能属非住宅的房屋。合法住宅房屋是指具有产权证明的功能属住宅的房屋。

本意见所称历史房屋是指 2009 年 12 月 31 日之前建设且无法提供产权证明，完善历史用地手续后，符合用地规划管理相关规定，被征收人书面说明并在集体内公示且无异议、经村集体同意建设的房屋（含房屋中的部分面积）。历史非住宅房屋是指功能属非住宅的历史房屋。历史住宅房屋是指功能属住宅的不超过三层半（含）或每栋 240 平方米以内的历史房屋。

第四条 征地预告（拟征收通知）或者建设通告发布之日起，在拟征地范围内抢栽、抢种的青苗和抢建的地上附着物，一律不予补偿。

区城市管理综合执法部门指导各街综合行政执法办依法依规查处，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。

第五条 征地预告（拟征收通知）或者建设通告发布之日起，在拟征地范围内暂停办理以下事项，有下列行为之一的，不增加补偿费用：

- （一）新批宅基地和其他建设用地；
- （二）审批新建、改建、扩建房屋；
- （三）办理入户和分户，但因婚姻、出生、回国、军人退伍转业、高校毕业生户籍回迁、刑满释放等原因应当入户、分户的除外；
- （四）以被征收房屋为注册地址办理注册登记、变更手续；
- （五）改变土地、房屋用途；
- （六）房屋、土地的转让、租赁和抵押；
- （七）已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋的续建。

区规划与自然资源主管部门应当就前款事项书面通知相关部门暂停办理相关手续。

第二章 集体土地征地补偿

第六条 征收集体土地，征收人按征地包干价支付给被征收人，征地包干价包

括征收农用地区片综合地价（以下简称区片价）、奖励和其他补偿（助）费。

征地包干价按不超过 32.6 万元/亩计算。

区片价按市政府 2021 年的《关于公布实施征收农用地区片综合地价的公告》标准执行，补偿标准为 26 万元/亩，其中土地补偿费 5.46 万元/亩，安置补助费 20.54 万元/亩。今后调整区片价的，本意见应同步调整。

被征收人配合征地工作并按程序完成土地移交后，征收人可按不超过 1.5 万元/亩的标准给予被征收人奖励。

青苗补偿费（含鱼塘干塘补偿费）和一般附着物补偿费包含在其他补偿（助）费中。其他补偿（助）费根据需要设置农田建设补偿费（含前期土地平整、农田防护、农耕道路等设施的补偿费）、水利设施补偿费（含灌溉与排水等小型水利设施补偿费）、集体经济发展扶持基金补助等子项。在控制补偿标准不提高的前提下，征收人、征收实施单位可根据项目需要设置并调整本款上述所列每个子项的标准。

被征地农民征地社保按《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）等有关规定单列，相关费用纳入征收成本。

第七条 征收集体土地留用地安置按区内相关规定执行。折算货币补偿的，则按 196 万元/亩的标准计算，并纳入征收成本。有关政策作相应调整，则按最新政策执行。

征收留用地时，按一比一核算留用地指标，兑现方式按区内相关规定办理，该留用地块上的非住宅房屋按照重置评估价予以补偿。放弃留用地相关权利的可按第九条规定对非住宅房屋实施补偿。

第八条 对在征地过程中形成的属于同一个村集体，不具备独立耕作条件，形状不规则，确实难以利用的夹心地、边角地或征收项目需永久使用的土地等特殊情况，可以参照本意见一并予以补偿（不核留用地指标、不单列计提被征地农民征地社保费）。该补偿事项由街道会同区规划和自然资源部门、长岭居管委会（区重点项目办）、用地单位、征收人共同研究确定。

第三章 集体土地上非住宅房屋征收补偿

第九条 集体所有的合法非住宅房屋，原则上以产权证明记载情况确定房屋用途，以产权证明记载，且建设或实际存在（以实测为准）的情况确定房屋面积。征收人根据评估确定的市场价值对被征收人予以货币补偿。对于评估价低于 9500 元/平方米商铺首层，可按 9500 元/平方米补偿；二层或二层以上的商铺评

估价低于 6500 元/平方米的，按 6500 元/平方米补偿。（商铺的认定：产权证明注明为商用的；或持续经营一年以上的临街物业。）对于评估价低于 6200 元/平方米的框架结构类（A）商铺以外的非住宅房屋，可按 6200 元/平方米补偿；对于评估价低于 5800 元/平方米的混合结构类（B）商铺以外的非住宅房屋，可按 5800 元/平方米补偿；对于评估价低于 5600 元/平方米的砖木结构类（C）商铺以外的非住宅房屋，可按 5600 元/平方米补偿。

前款所列补偿，包含非住宅房屋的重置成本补偿和对应集体建设用地使用权价值的补偿。房屋利益相关人与土地所有人不一致时，重置成本部分按评估确定，根据产权证明、协议约定补偿给房屋利益相关人；无产权证明、协议或协议没有明确约定的，由双方协商分配。集体建设用地使用权价值按总补偿额减去重置成本部分确定，土地使用权存在租赁、流转等情况的，现土地使用人可获得部分补偿款，按“集体建设用地使用权价值×可继续使用月数/600”计算，其余归土地所有人所有。

钢结构的合法非住宅房屋参照本条第一款实施补偿。

集体所有的历史非住宅房屋参照本条第一款实施补偿。

农业配套的棚屋按重置成本价给予补偿。

集体土地上除房屋以外的其他建（构）筑物，按评估价给予补偿。

被征收的村民住宅房屋，按本条相关规定认定为商铺且被征收人要求按商铺补偿的，可按商铺的标准进行补偿，但该房屋认定为商铺的部分不再享有住宅房屋所有的补偿及安置。

未经村集体批准，私自建设的建筑面积，按评估的建安成本价给予货币补偿。对 2009 年 12 月 31 日之后建设认定为违法建筑的不予补偿

第十条 被征收的集体所有的商铺确有特殊原因且具备城市更新改造安置条件的，由被征收人书面申请，村、街道及征收人确认，经区政府同意后，也可选择在本村的城市更新改造范围内给予安置，过渡期间的安置工作由政府统筹协调。若本村城市更新改造项目在 5 年内仍未取得批复的，应当给予被征收人货币补偿，补偿款应在签订协议时按第九条予以确定。

第十一条 有合法经营手续的各种经营性场所（含经营性场地和房屋），因征收造成停产停业的可给予停产停业补偿。可给予停产停业补偿的标的物应当同时满足以下四个条件：

- （一）在征地红线范围内，或该标的物为不可分割且部分在征地红线范围之内；
- （二）是合法经营的场地或场所；
- （三）是有实际经营行为的场地或场所；

(四)应当停产停业,或该标的物在征地红线范围之内部分停产停业所导致的同一标的物其他不可分割部分不能营业。

第十二条 停产停业补偿时间根据用地、房屋及设备、货物搬迁等实际情况确定,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。

补偿标准原则上以征地预公告(拟征收通知)或者建设通告发布前1年内实际月平均税后利润为准。

对于不能提供纳税情况、财务报表或者无法核算税后利润的,停产停业补偿按如下标准执行。

(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。

被征收房屋生产、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。

第十三条 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和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,征收人再按经区人力资源和社会保障部门审核确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。

第十四条 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)等费用,具体以

评估为准。搬迁资产运距一般按不超过 20 公里计算。

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。

是否属于不可搬迁设备，评估公司提出建议后，由所在街道牵头组织生产企业（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 平方米以内（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 1 户计。以上所指面积均为实测面积。

第十五条 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道，并由街道牵头组织征收人、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，所在街道牵头组织生产企业（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。

第十六条 根据征收项目进度需要，被征收人配合征收、在规定时间内完成

签约并自行搬迁腾空、移交物业（包括房屋、简易棚、临时建筑等）的，可根据签约时段和项目情况，按核定安置（或拆除）面积给予签约奖励，标准上限为 200 元/平方米。

第十七条 非住宅房屋的临时安置费标准参照项目所在地同类物业的租金评估确定。商铺给予 30-60 元/平方米/月的临时安置费，其他物业给予 25 元/平方米/月的临时安置费。

集体经济组织物业经申请批准重建或安置的，按核定重建或安置面积向被征收人支付临时安置费，临迁期时间（即计算临时安置费的时间）从被征收人迁出被征收房屋并整体搬迁腾空、移交房屋及产权证明之日起至政府发出交付安置房屋的书面通知、交付钥匙之日后 3 个月止。村民委员会、祠堂等农村集体经济组织的公共建筑物复建安置的，临时安置费从被征收人迁出房屋并整体搬迁腾空、移交房屋及产权证明之日起至复建验收完毕之日止。选择在城市更新改造中安置的集体所有商铺，临时安置费最多支付 5 年。

选择货币补偿（不重建或安置）的非住宅房屋，按房屋实测面积一次性给予被征收人 3 个月的临时安置费。

第四章 集体土地上住宅房屋征收补偿

第十八条 补偿安置以户为单位，户及户主原则上以公安机关发放的居民户口簿为准，其中房主（房屋登记或认定的所有权人、权利人、持证人等）不是户主的，视同为户主。居民户口簿内属于本村村民的被征收人，在征地预公告（拟征收通知）或建设通告发布之日，符合下列条件之一的视为一户。

（一）户主的已婚子女及该子女的配偶、子女；

（二）户主的年满 18 周岁的未婚子女；

（三）户主离异原配偶及其抚养的未满 18 周岁的子女；符合第（一）项条件的子女离异后，原配偶及其抚养的子女。但公告发布之日后离婚的，离婚双方只能按一户核定。

（四）户主的符合分户条件的子女已故，该子女的配偶、子女（该子女的配偶已故或再婚户口迁出，其未迁出户口的子女可视为一户）。

已婚夫妇双方各为一户（含视为一户）的及其未成年子女按一户计算。

凡以分户为前提实施补偿，房主名下全部的集体土地上住宅房屋统筹合并安置，户主在征收红线外有其他住宅房屋的，每栋住宅房屋至少留一户待日后安置，以欺诈手段谋取补偿的应退回相应补偿，并移送公安机关处理。

第十九条 征收集体土地上合法住宅房屋，原则上以产权证明记载情况确定房屋用途，以产权证明记载，且建设或实际存在（以实测为准）的情况确定房屋面积（以下称合法房屋面积）。

住宅房屋仅有证载建基面积无批建面积的，由街道会同征收人按照以下方式确定合法房屋面积：

（一）房屋证载建基面积范围内的三层半以下或 240 平方米以内的实测面积可确定为合法房屋面积，不能确定为合法房屋面积的其余部分按无法提供产权证明的建筑面积进行处理。

（二）符合“一户一宅”原则，合法房屋面积以已批准的宅基地（含已批准暂未开工建设的空地并有对应空地的部分）且无争议部分实测面积的 3.5 倍（三层半）确定，但每户不超过 240 平方米。

合法房屋面积与历史房屋面积之和为有效房屋面积。

第二十条 征收集体土地上历史住宅房屋的建设时间、权属、用途及测量面积，由被征收人书面确认后，在村集体内公示且无异议，村同意后报街道核定（经核定的测量面积以下称历史房屋面积）。

第二十一条 按照被征收住宅房屋的重置价加区位补偿价计算征收补偿。

征收补偿金额包含房屋重置补偿和区位补偿，计算公式为：征收补偿金额=房屋重置补偿+区位补偿=被征收房屋重置单价×应补偿安置的建筑面积×补偿百分比+区位补偿单价×应补偿的建基面积。

第二十二条 房屋重置补偿按以下办法计算：

（一）被征收人房屋的用地及建筑面积由有房地产测量资质的机构进行测量；被征收房屋及附属物补偿由有房地产评估资质的机构进行评估。有效房屋面积评估价低于 600 元/平方米的，按 600 元/平方米予以重置成本价补偿。

（二）合法房屋面积补偿百分比为 100%。

（三）历史房屋面积补偿百分比为 90%；

（四）分户后，实测面积少于或等于 240 平方米的，无证部分补偿百分比为 90%；实测面积超过 240 平方米的，无证部分补偿百分比为 60%。

（五）未经村集体批准，私自建设的不予安置的部分建筑面积，按评估的建安成本价给予货币补偿。对 2009 年 12 月 31 日之后建设认定为违法建筑的不予补偿。

（六）在征地预公告（拟征收通知）或者建设通告发布前已开工建设且建成规模，给予不超过 60%的重置成本价补偿。区城市管理综合执法部门立案要求停建后继续建设的部分不予补偿。涉及恶意抢建或被认定为违法建设的，不予补偿。

第二十三条 区位补偿价是指被征地范围内房屋所占土地使用权价值，结合科学城片区的实际，统一为 4800 元/平方米。

有证载建基面积的，证载建基面积给予区位补偿。

无证载建基面积的住宅房屋、历史房屋，其实测建基面积给予区位补偿，但

每户补偿面积不超过 80 平方米。

被征收人户籍不在黄埔区的，不给予区位补偿。

第二十四条 被征收人可选择实物安置和货币安置两种安置方式。实物安置是指被征收人在核定规定的面积内，在指定的安置房源内选择安置房进行安置，征收人应与区安置房管理单位按就近安置的原则确定安置房源；货币安置是指被征收人放弃实物安置按货币安置标准（见附件），直接领取货币完成安置。根据被征收人意愿，也可选择部分实物安置，部分货币安置。

第二十五条 区财政投资以外的项目，用地单位应提供安置房源，不能提供安置房源的应按货币安置的标准计算安置房款，由区相关职能部门统筹落实安置。

第二十六条 根据有效房屋面积结合实测及分户情况，核定被征收人的安置面积。被征收人在征收范围外、黄埔区范围内还有其他集体土地房屋且符合安置条件的，合并计算安置面积。分期实施征收的，每期安置面积根据当期被征收房屋实测建筑面积及被征收人分户人口情况核定，但当期及之前各期所享受的安置面积之和，不得超出按区有关政策核定的总安置面积最高限制。

被征收人为本村村民，其有效房屋面积为该户的安置面积。

被征收人为本村村民，分户后，有效房屋面积小于实测面积的按实测面积核定，但每户不超过 240 平方米。

第二十七条 被征收人依据核定的安置面积，按其签订房屋征收补偿安置协议的先后顺序和相关规定选择并购买安置房。安置房为 2300 元/平方米。被征收人积极配合征收工作，在项目征收规定时间内签订房屋征收补偿安置协议的，可优惠 300 元/平方米。安置房为国有土地房屋，由区规划和自然资源部门按规定核发房地产证。

被征收人在选定安置房时，应科学搭配，选定安置房面积尽量与安置面积相当。安置对象所选安置房面积之和小于应安置面积的，剩余部分可在本项目安置对象中流转（流转的面积应小于最小可选安置房户型面积，且转出方和转入方均只能流转一次），也可按第二十八条选择货币安置。如出现被征收人选择的安置房总建筑面积大于应安置面积的，超出部分面积应在 20 平方米以内（含）。其中 5 平方米以内（含）由被征收人以 2300 元/平方米的价格购买，5-10 平方米（含）由被征收人以 3600 元/平方米购买，10-20 平方米的按第二十八条货币安置价购买。被征收人剩余的应安置面积增购 20 平方米后仍小于可选安置房中最小一套实测面积的，该剩余部分安置面积应选择货币安置。

被征收人选择部分货币安置的，不能增购，因户型实际面积大于应安置面积等客观原因确需增购的，应先抵扣货币安置面积，征收人已支付弃产部分补偿款的，被征收人应退回相关款项，据实结算。

被征收人原则上应按本意见的要求进行安置。确有特殊原因且具备城市更新改造安置条件的，由被征收人书面申请，村、街道及征收人确认，经区政府同意后，可对被征收人的房屋先行按本意见征收补偿标准办理征收手续。被征收人的补偿与旧村改造补偿标准存在差额的，在旧村改造实施时，政府支持由改造主体补齐差额部分。

第二十八条 被征收人选择货币安置并放弃实物安置的，征收人按本意见规定的货币安置价格（见附件）补偿给被征收人。

第二十九条 被征收人为非本村村民的，在本村建有或继承合法房屋的（含在本村有合法产权，现侨居海外、港澳台的村民），其合法房屋面积部分可参照本村村民进行处理，但不给予区位补偿。原则上选择货币安置，在广州范围内无其他住宅房屋的，被征收人可选择部分实物安置，但实物安置最多不超过 120 平方米。

第三十条 被征收房屋为本村村民唯一住宅的，对被征收房屋补偿款不足以回购一套最小面积安置房的，被征收人可提出申请，经批准后，差额部分由征收人给予补助。

第三十一条 本村村民的被征收房屋为其唯一住宅的，被征收人不得全部选择货币安置，选择实物安置部分不得低于 40 平方米/人。

本村村民的被征收房屋之外无其他住宅，又未选择货币安置，且实物安置部分低于 40 平方米/人的，可按 3600 元/平方米增购至 40 平方米/人。

第三十二条 征收住宅房屋，按照第十六条规定给予奖励。

第三十三条 被征收人按照房屋征收补偿安置协议的约定迁出原址房屋，将原址房屋交付给征收人之日起，征收人按其核定安置面积计发临时安置费给被征收人，临时安置费标准为每月 25 元/平方米（本标准适用片区内所有征收项目）。选择实物安置的，临时安置费发放至征收人通知被征收人签订安置房购房合同之日后 3 个月止。选择货币安置的，给予被征收人一次性 3 个月的临时安置费。

第三十四条 搬迁费用计算以栋为单位，被搬迁房屋的现状房屋测量面积在 150 平方米（含 150 平方米）以下的，搬迁费用为 5000 元 / 栋；现状房屋测量面积在 150 平方米以上的，搬迁费用为 7000 元 / 栋。搬迁费用包括空调、电话、电视、煤气、网络等一切迁移、拆装费用。

第五章 其他

第三十五条 征收实施单位应按照规定实施清拆工作。

在拆除包含第十四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。

第三十六条 征收范围内涉及历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、

历史建筑、历史风貌区和传统村落、文物古迹的，按照《广州市历史文化名城保护条例》《广州市文物保护规定》等相关规定执行。

征收范围内涉及古树名木的、古树后续资源、大树的，按照《广州市绿化条例》《广州市古树名木迁移管理办法》等相关规定妥善处理。

第三十七条 拟征收土地所有权和使用权有争议，以及拟征房屋有产权纠纷、依法抵押或房屋共有人不能协商一致等情况，由当事人协商解决；协商不成的，按《中华人民共和国土地管理法》等相关规定处理，也可依法提起民事诉讼。

争议不影响征收工作。争议纠纷未解决前，争议双方应配合征收工作。由街道负责协调并向公证机构办理各类证据保全，必要时作好征收补偿费的提存，待争议解决后，再据实补偿。该过程中所产生费用由征收人承担，列入征收成本。

第三十八条 被征收农村集体经济组织在决定各项补偿安置费用分配、使用时，应当严格按照《广东省农村集体经济组织管理规定》（省政府令第189号）第十条规定召开农村集体经济组织成员大会或成员代表会议讨论决定。

第三十九条 收回国有农用地补偿参照本意见或原有办法执行。

城市更新项目按省、市及我区的城市更新相关规定执行。

临时借地涉及的奖励、临时安置费、搬迁费、停产停业、青苗等补偿可参照本意见执行，涉及的各类房屋拆迁，不能参照本意见所列标准进行补偿或安置，应按重置成本评估价给予补偿。

在政府征收项目红线与“三旧”改造项目有重叠的，同一标的物不得重复核算安置补偿。

第四十条 本意见所称安置面积是指有资质的测量机构认定的建筑面积。

第四十一条 本意见自印发之日起，本区域内新增项目或新安排任务（包括国家、省、市、区的项目）按本意见组织实施。为保障农村集体的利益和加快项目推进，街道可在符合本意见规定的前提下，结合项目实际制订具体征收补偿方案组织实施。

本意见印发之日前已开展实际工作的项目，原则上继续按原项目征收补偿方案或原有政策执行。

第四十二条 本意见未作规定的，以国家、省、市相关规定为准。为保障被征收人合法权益，在符合国家、省、市规定的前提下，被征收人可选择市政策文件实施补偿安置，具体实施时应按照同一政策文件（含政策办法）整体执行，不引用单一条款实施补偿安置。

本意见自印发之日起施行，有效期5年。

**34. 广州开发区规划和自然资源局 广州市规划和自然资源局黄埔
区分局 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）关于印发广州市黄埔区 广州开发区知识城片区农民集体所有
土地征收补偿指导意见的通知
穗开规划资源规字〔2022〕3号**

九佛街、龙湖街、新龙镇，区属各单位；广州开发区管委会直属各单位：

《广州市黄埔区 广州开发区知识城片区农民集体所有土地征收补偿指导意见》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。

广州开发区规划和自然资源局 广州市规划和自然资源局黄埔区分局
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）

2022年6月30日

广州市黄埔区 广州开发区知识城片区农民集体所有土地征收补偿指导意见

第一章 总则

第一条 为规范知识城片区内农民集体所有土地（以下简称集体土地）的征收补偿行为，保障被征收人的合法权益，高效、有序地推进征收工作，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》及省市关于征收的政策文件规定，结合区内实际，制定本意见。

第二条 知识城片区包括九佛街道、龙湖街道、新龙镇，片区内集体所有土地的征收补偿适用本意见。

第三条 本意见所称被征收人，指被征收土地、建构筑物（含房屋）及其他一般附着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、居住权等权利的，由被征收人负责清理，且不增加总补偿费用。

本意见所称征收人是指受黄埔区人民政府、广州开发区管委会指定组织实施土地、建构筑物（含房屋）及其他一般附着物征收补偿的征收单位。征收项目所在地镇政府、街道办事处为征收实施单位。

本意见所称本村村民是指符合以下两个条件之一的被征收人。条件一是征收项目所在村、社（以下统称“村”）现有集体经济组织成员；条件二是本村集体经济组织成员的配偶和子女（含自然血亲子女和拟制血亲子女）。

本意见所称产权证明是指合法有效的产权证明，包括集体土地所有权证、集体土地使用权证、集体建设土地使用权证、宅基地使用证、房地产权证、不动产

权证、历史上街镇及村核准的建筑申请文件及其核发的建房批准文件、可证明产权的历史上因政府征拆安置建设的相关文书和人民法院或仲裁委员会的生效法律文书、侨房证等。

本意见所称合法房屋是指具有产权证明的房屋。合法非住宅房屋是指具有产权证明的功能属非住宅的房屋。合法住宅房屋是指具有产权证明的功能属住宅的房屋。

本意见所称历史房屋是指 2009 年 12 月 31 日之前建设且无法提供产权证明，完善历史用地手续后，符合用地规划管理相关规定，被征收人书面说明并在集体体内公示且无异议、经村集体同意建设的房屋（含房屋中的部分面积）。历史非住宅房屋是指功能属非住宅的历史房屋。历史住宅房屋是指功能属住宅的不超过三层半（含）或每栋 240 平方米以内的历史房屋。

第四条 征地预告（拟征收通知）或者建设通告发布之日起，在拟征地范围内抢栽、抢种的青苗和抢建的地上附着物，一律不予补偿。

区城市管理综合执法部门指导各街（镇）综合行政执法办依法依规查处，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。

第五条 征地预告（拟征收通知）或者建设通告发布之日起，在拟征地范围内暂停办理以下事项，有下列行为之一的，不增加补偿费用：

- （一）新批宅基地和其他建设用地；
- （二）审批新建、改建、扩建房屋；
- （三）办理入户和分户，但因婚姻、出生、回国、军人退伍转业、高校毕业生户籍回迁、刑满释放等原因应当入户、分户的除外；
- （四）以被征收房屋为注册地址办理注册登记、变更手续；
- （五）改变土地、房屋用途；
- （六）房屋、土地的转让、租赁和抵押；
- （七）已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋的续建。

区规划与自然资源主管部门应当就前款事项书面通知相关部门暂停办理相关手续。

第二章 集体土地征地补偿

第六条 征收集体土地，征收人按征地包干价支付给被征收人，征地包干价包括征收农用地片区综合地价（以下简称区片价）、奖励和其他补偿（助）费。征地包干价按不超过 19.9 万元/亩计算。

区片价按市政府 2021 年的《关于公布实施征收农用地片区综合地价的公告》

标准执行，补偿标准为 13 万元/亩，其中土地补偿费 4.68 万元/亩，安置补助费 8.32 万元/亩。今后调整区片价的，本意见应同步调整。

被征收人配合征地工作并按程序完成土地移交后，征收人可按不超过 1.5 万元/亩的标准给予被征收人奖励。土地承包人配合征地并交出土地的，征收人可给予土地承包人不超过 3000 元/亩的奖励。

青苗补偿费（含鱼塘干塘补偿费）和一般附着物补偿费包含在其他补偿（助）费中。其他补偿（助）费根据需要设置农田建设补偿费（含前期土地平整、农田防护、农耕道路等设施的补偿费）、水利设施补偿费（含灌溉与排水等小型水利设施补偿费）、集体经济发展扶持基金补助等子项。在控制补偿标准不提高的前提下，征收人、征收实施单位可根据项目需要设置并调整本款上述所列每个子项的标准。有证照的专业性苗圃，按片区内相关规定执行。

被征地农民征地社保按《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）等有关规定单列，相关费用纳入征收成本。

第七条 征收集体土地留用地安置按区内相关规定执行。折算货币补偿的，则按 196 万元/亩的标准计算，并纳入征收成本。有关政策作相应调整，则按最新政策执行。

征收留用地时，按一比一核算留用地指标，兑现方式按区内相关规定办理，该留用地块上的非住宅房屋按照重置评估价予以补偿。放弃留用地相关权利的可按第九条规定对非住宅房屋实施补偿。

第八条 对在征地过程中形成的属于同一个村集体，不具备独立耕作条件，形状不规则，确实难以利用的夹心地、边角地或征收项目需永久使用的土地等特殊情况，可以参照本意见一并予以补偿（不核留用地指标、不单列计提被征地农民征地社保费）。该补偿事项由街镇会同区规划和自然资源部门、长岭居管委会（区重点项目办）、用地单位、征收人共同研究确定。

第三章 集体土地上非住宅房屋征收补偿

第九条 集体所有的合法非住宅房屋，原则上以产权证明记载情况确定房屋用途，以产权证明记载，且建设或实际存在（以实测为准）的情况确定房屋面积。征收人根据评估确定的市场价值对被征收人予以货币补偿。对于评估价低于 9500 元/平方米商铺首层，可按 9500 元/平方米补偿；二层或二层以上的商铺评估价低于 6500 元/平方米的，按 6500 元/平方米补偿。（商铺的认定：产权证明注明为商用的；或持续经营一年以上的临街物业。）对于评估价低于 6200 元/

平方米的框架结构类（A）商铺以外的非住宅房屋，可按 6200 元/平方米补偿；对于评估价低于 5800 元/平方米的混合结构类（B）商铺以外的非住宅房屋，可按 5800 元/平方米补偿；对于评估价低于 5600 元/平方米的砖木结构类（C）商铺以外的非住宅房屋，可按 5600 元/平方米补偿。

前款所列补偿，包含非住宅房屋的重置成本补偿和对应集体建设用地使用权价值的补偿。房屋利益相关人与土地所有人不一致时，重置成本部分按评估确定，根据产权证明、协议约定补偿给房屋利益相关人；无产权证明、协议或协议没有明确约定的，由双方协商分配。集体建设用地使用权价值按总补偿额减去重置成本部分确定，土地使用权存在租赁、流转等情况的，现土地使用者可获得部分补偿款，按“集体建设用地使用权价值×可继续使用月数/600”计算，其余归土地所有人所有。

钢结构的合法非住宅房屋参照本条第一款实施补偿。

集体所有的历史非住宅房屋参照本条第一款实施补偿。

农业配套的棚屋按重置成本价给予补偿。

集体土地上除房屋以外的其他建（构）筑物，按评估价给予补偿。

被征收的村民住宅房屋，按本条相关规定认定为商铺且被征收人要求按商铺补偿的，可按商铺的标准进行补偿，但该房屋认定为商铺的部分不再享有住宅房屋所有的补偿及安置。

未经村集体批准，私自建设的建筑面积，按评估的建安成本价给予货币补偿。对 2009 年 12 月 31 日之后建设认定为违法建筑的不予补偿。

第十条 被征收的集体所有的商铺确有特殊原因且具备城市更新改造安置条件的，由被征收人书面申请，村、街镇及征收人确认，经区政府同意后，可选择在本村的城市更新改造范围内给予安置，过渡期间的安置工作由政府统筹协调。若本村城市更新改造项目在 5 年内仍未取得批复的，应当给予被征收人货币补偿，补偿款应在签订协议时按第九条予以确定。

第十一条 有合法经营手续的各种经营性场所（含经营性场地和房屋），因征收造成停产停业的可给予停产停业补偿。可给予停产停业补偿的标的物应当同时满足以下四个条件：

（一）在征地红线范围内，或该标的物为不可分割且部分在征地红线范围之内；

（二）是合法经营的场地或场所；

（三）是有实际经营行为的场地或场所；

（四）应当停产停业，或该标的物在征地红线范围之内部分停产停业所导致的同一标的物其他不可分割部分不能营业。

第十二条 停产停业补偿时间根据用地、房屋及设备、货物搬迁等实际情况确定，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。

补偿标准原则上以征地预公告（拟征收通知）或者建设通告发布前1年内实际月平均税后利润为准。

对于不能提供纳税情况、财务报表或者无法核算税后利润的，停产停业补偿按如下标准执行。

（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.用于商业或服务类的，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。

被征收房屋生产、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。

第十三条 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和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，征收人再按经区人力资源和社会保障部门审核确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。

第十四条 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）等费用，具体以评估为准。搬迁资产运距一般按不超过 20 公里计算。

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。

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 平方米以内(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 1 户计。以上所指面积均为实测面积。

第十五条 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。

第十六条 根据征收项目进度需要,被征收人配合征收、在规定时间内完成签约并自行搬迁腾空、移交物业(包括房屋、简易棚、临时建筑等)的,可根据签约时段和项目情况,按核定安置(或拆除)面积给予签约奖励,标准上限为

200 元/平方米。

第十七条 非住宅房屋的临时安置费标准参照项目所在地同类物业的租金评估确定。商铺给予 30-60 元/平方米/月的临时安置费，其他物业给予 25 元/平方米/月的临时安置费。

集体经济组织物业经申请批准重建或安置的，按核定重建或安置面积向被征收人支付临时安置费，临迁期时间（即计算临时安置费的时间）从被征收人迁出被征收房屋并整体搬迁腾空、移交房屋及产权证明之日起至政府发出交付安置房屋的书面通知、交付钥匙之日后 3 个月止。村民委员会、祠堂等农村集体经济组织的公共建筑物复建安置的，临时安置费从被征收人迁出房屋并整体搬迁腾空、移交房屋及产权证明之日起至复建验收完毕之日止。选择在城市更新改造中安置的集体所有商铺，临时安置费最多支付 5 年。

选择货币补偿（不重建或安置）的非住宅房屋，按房屋实测面积一次性给予被征收人 3 个月的临时安置费。

第四章 集体土地上住宅房屋征收补偿

第十八条 补偿安置以户为单位，户及户主原则上以公安机关发放的居民户口簿为准，其中房主（房屋登记或认定的所有权人、权利人、持证人等）不是户主的，视同为户主。居民户口簿内属于本村村民的被征收人，在征地预公告（拟征收通知）或建设通告发布之日，符合下列条件之一的视为一户。

（一）户主的已婚子女及该子女的配偶、子女；

（二）户主的年满 18 周岁的未婚子女；

（三）与户主离异的原配偶及其抚养的未满 18 周岁的子女；符合第（一）项条件的子女离异后，原配偶及其抚养的子女。但公告发布之日后离婚的，离婚双方只能按一户核定。

（四）户主的符合分户条件的子女已故，该子女的配偶、子女（该子女的配偶已故或再婚户口迁出，其未迁出户口的子女可视为一户）。

已婚夫妇双方各为一户（含视为一户）的及其未成年子女按一户计算。

凡以分户为前提实施补偿，房主名下全部的集体土地上住宅房屋统筹合并安置，户主在征收红线外有其他住宅房屋的，每栋住宅房屋至少留一户待日后安置，以欺诈手段谋取补偿的应退回相应补偿，并移送公安机关处理。

第十九条 征收集体土地上合法住宅房屋，原则上以产权证明记载情况确定房屋用途，以产权证明记载，且建设或实际存在（以实测为准）的情况确定房屋面积（以下称合法房屋面积）。

住宅房屋仅有证载建基面积无批建面积的，由街镇会同征收人按照以下方式确定合法房屋面积：

(一) 房屋证载建基面积范围内的三层半以下或 240 平方米以内的实测面积可确定为合法房屋面积, 不能确定为合法房屋面积的其余部分按无法提供产权证明的建筑面积进行处理。

(二) 符合“一户一宅”原则, 合法房屋面积以已批准的宅基地(含已批准暂未开工建设的空地并有对应空地的部分)且无争议部分实测面积的 3.5 倍(三层半)确定, 但每户不超过 240 平方米。

合法房屋面积与历史房屋面积之和为有效房屋面积。

第二十条 征收集体土地上历史住宅房屋的建设时间、权属、用途及测量面积, 由被征收人书面确认后, 在村集体内公示且无异议, 村同意后报街镇核定(经核定的测量面积以下称历史房屋面积)。

第二十一条 按照被征收住宅房屋的重置价加区位补偿价计算征收补偿。

征收补偿金额包含房屋重置补偿和区位补偿, 计算公式为: 征收补偿金额=房屋重置补偿+区位补偿=被征收房屋重置单价×应补偿安置的建筑面积×补偿百分比+区位补偿单价×应补偿的建基面积。

第二十二条 房屋重置补偿按以下办法计算:

(一) 被征收人房屋的用地及建筑面积由有房地产测量资质的机构进行测量; 被征收房屋及附属物补偿由有房地产评估资质的机构进行评估。有效房屋面积评估价低于 600 元/平方米的, 按 600 元/平方米予以重置成本价补偿。

(二) 合法房屋面积补偿百分比为 100%。

(三) 历史房屋面积补偿百分比为 90%;

(四) 分户后, 实测面积少于或等于 240 平方米的, 无证部分补偿百分比为 90%; 实测面积超过 240 平方米的, 无证部分补偿百分比为 60%。

(五) 未经村集体批准, 私自建设的不予安置的部分建筑面积, 按评估的建安成本价给予货币补偿。对 2009 年 12 月 31 日之后建设认定为违法建筑的不予补偿。

(六) 在征地预公告(拟征收通知)或者建设通告发布前已动工建设且建成规模, 给予不超过 60%的重置成本价补偿。区城市管理综合执法部门立案要求停建后继续建设的部分不予补偿。涉及恶意抢建或被认定为违法建设的, 不予补偿。

第二十三条 区位补偿价是指被征地范围内房屋所占土地使用权价值, 结合知识城片区的实际, 统一为 4000 元/平方米。

有证载建基面积的, 证载建基面积给予区位补偿。

无证载建基面积的住宅房屋、历史房屋, 其实测建基面积给予区位补偿, 但每户补偿面积不超过 80 平方米。

被征收人户籍不在黄埔区的, 不给予区位补偿。

第二十四条 被征收人可选择实物安置和货币安置两种安置方式。实物安置是指被征收人在核定规定的面积内，在指定的安置房源内选择安置房进行安置，征收人应与区安置房管理单位按就近安置的原则确定安置房源；货币安置是指被征收人放弃实物安置按第二十八条的货币安置标准，直接领取货币完成安置。根据被征收人意愿，也可选择部分实物安置，部分货币安置。

第二十五条 区财政投资以外的项目，用地单位应提供安置房源，不能提供安置房源的应按货币安置的标准计算安置房款，由区相关职能部门统筹落实安置。

第二十六条 根据有效房屋面积结合实测及分户情况，核定被征收人的安置面积。被征收人在征收范围外、黄埔区范围内还有其他集体土地房屋且符合安置条件的，合并计算安置面积。分期实施征收的，每期安置面积根据当期被征收房屋实测建筑面积及被征收人分户人口情况核定，但当期及之前各期所享受的安置面积之和，不得超出按区有关政策核定的总安置面积最高限制。

被征收人为本村村民，其有效房屋面积为该户的安置面积。

被征收人为本村村民，分户后，有效房屋面积小于实测面积的按实测面积核定，但每户不超过 240 平方米。

第二十七条 被征收人依据核定的安置面积，按其签订房屋征收补偿安置协议的先后顺序和相关规定选择并购买安置房。安置房为 2300 元/平方米。被征收人积极配合征收工作，在项目征收规定时间内签订房屋征收补偿安置协议的，可优惠 300 元/平方米。安置房为国有土地房屋，由区规划和自然资源部门按规定核发房地产证。

被征收人在选定安置房时，应科学搭配，选定安置房面积尽量与安置面积相当。安置对象所选安置房面积之和小于应安置面积的，剩余部分可在本项目安置对象中流转（流转的面积应小于最小可选安置户型面积，且转出方和转入方均只能流转一次），也可按第二十八条选择货币安置。如出现被征收人选择的安置房总建筑面积大于应安置面积的，超出部分面积应在 20 平方米以内（含）。其中 5 平方米以内（含）由被征收人以 2300 元/平方米的价格购买，5-10 平方米（含）由被征收人以 3600 元/平方米购买，10-20 平方米的按第二十八条货币安置价购买。被征收人所选户型搭配不科学，剩余的应安置面积增购 20 平方米后仍小于可选安置房中最小一套实测面积的，该剩余部分安置面积应选择货币安置。

被征收人选择部分货币安置的，不能增购，因户型实际面积大于应安置面积等客观原因确需增购的，应先抵扣货币安置面积，征收人已支付弃产部分补偿款的，被征收人应退回相关款项，该退回款项可在办理安置房房款清算时合并结算。

被征收人原则上应按本意见的要求进行安置。确有特殊原因且具备城市更新改造安置条件的，由被征收人书面申请，村、街镇及征收人确认，经区政府同意

后，可对被征收人的房屋先行按本意见征收补偿标准办理征收手续。被征收人的补偿与旧村改造补偿标准存在差额的，在旧村改造实施时，政府支持由改造主体补齐差额部分。

第二十八条 被征收人选择货币安置并放弃实物安置的，征收人按 7430 元/平方米的货币安置价格补偿给被征收人。

第二十九条 被征收人为非本村村民的，在本村建有或继承合法房屋的（含在本村有合法产权，现侨居海外、港澳台的村民），其合法房屋面积部分可参照本村村民进行处理，但不给予区位补偿。原则上选择货币安置，在广州范围内无其他住宅房屋的，被征收人可选择部分实物安置，但实物安置最多不超过 120 平方米。

第三十条 被征收房屋为本村村民唯一住宅的，对被征收房屋补偿款不足以回购一套最小面积安置房的，被征收人可提出申请，经批准后，差额部分由征收人给予补助。

第三十一条 本村村民的被征收房屋为其唯一住宅的，被征收人不得全部选择货币安置，选择实物安置部分不得低于 40 平方米/人。

本村村民的被征收房屋之外无其他住宅，又未选择货币安置，且实物安置部分低于 40 平方米/人的，可按 3600 元/平方米增购至 40 平方米/人。

第三十二条 征收住宅房屋，按照第十六条规定给予奖励。

第三十三条 被征收人按照房屋征收补偿安置协议的约定迁出原址房屋，将原址房屋交付给征收人之日起，征收人按其核定安置面积计发临时安置费给被征收人，临时安置费标准为每月 25 元/平方米。选择实物安置的，临时安置费发放至征收人通知被征收人签订安置房购房合同之日后 3 个月止。选择货币安置的，给予被征收人一次性 3 个月的临时安置费。

第三十四条 搬迁费用计算以栋为单位，被搬迁房屋的现状房屋测量面积在 150 平方米（含 150 平方米）以下的，搬迁费用为 5000 元 / 栋；现状房屋测量面积在 150 平方米以上的，搬迁费用为 7000 元 / 栋。搬迁费用包括空调、电话、电视、煤气、网络等一切迁移、拆装费用。

第五章 其他

第三十五条 征收实施单位应按照规定实施清拆工作。

在拆除包含第十四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。

第三十六条 征收范围内涉及历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑、历史风貌区和传统村落、文物古迹的，按照《广州市历史文化名城保护条例》《广州市文物保护规定》等相关规定执行。

征收范围内涉及古树名木的、古树后续资源、大树的，按照《广州市绿化条例》《广州市古树名木迁移管理办法》等相关规定妥善处理。

第三十七条 拟征收土地所有权和使用权有争议，以及拟征房屋有产权纠纷、依法抵押或房屋共有人不能协商一致等情况，由当事人协商解决；协商不成的，按《中华人民共和国土地管理法》等相关规定处理，也可依法提起民事诉讼。

争议不影响征收工作。争议纠纷未解决前，争议双方应配合征收工作。由街镇负责协调并向公证机构办理各类证据保全，必要时作好征收补偿费的提存，待争议解决后，再据实补偿。该过程中所产生费用由征收人承担，列入征收成本。

第三十八条 被征收农村集体经济组织在决定各项补偿安置费用分配、使用时，应当严格按照《广东省农村集体经济组织管理规定》（省政府令第189号）第十条规定召开农村集体经济组织成员大会或成员代表会议讨论决定。

第三十九条 收回国有农用地补偿参照本意见或原有办法执行。

城市更新项目按省、市及我区的城市更新相关规定执行。

临时借地涉及的奖励、临时安置费、搬迁费、停产停业、青苗等补偿可参照本意见执行，涉及的各类房屋拆迁，不能参照本意见所列标准进行补偿或安置，应按重置成本评估价给予补偿。

在政府征收项目红线与“三旧”改造项目有重叠的，同一标的物不得重复核算安置补偿。

第四十条 本意见所称安置面积是指有资质的测量机构认定的建筑面积。

第四十一条 本意见自印发之日起，本区域内新增项目或新安排任务（包括国家、省、市、区的项目）按本意见组织实施。为保障农村集体的利益和加快项目推进，街镇可在符合本意见规定的前提下，结合项目实际制订具体征收补偿方案组织实施。

本意见印发之日前已开展实际工作的项目，原则上继续按原项目征收补偿方案或原有政策执行。

第四十二条 本意见未作规定的，以国家、省、市相关规定为准。为保障被征收人合法权益，在符合国家、省、市规定的前提下，被征收人可选择市政策文件实施补偿安置，具体实施时应按照同一政策文件（含政策办法）整体执行，不引用单一条款实施补偿安置。

本意见自印发之日起施行，有效期5年。