

增城区征收集体土地补偿办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为进一步规范我区征收农民集体所有土地工作，维护被征地农村集体经济组织、农民和青苗、房屋、地上附着物权属人等相关权利人的合法权益，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》《广东省土地管理条例》《广州市人民政府办公厅关于印发广州市农民集体所有土地征收补偿办法的通知》（穗府办规〔2023〕3号）等有关规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 除国家、省、市另有规定外，增城区辖区内征收农民集体所有土地，适用本办法。

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，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

第四条 征收农民集体所有土地的补偿包括土地补偿费、安置补助费、房屋、地上附着物和青苗等补偿费用，以及社会保障费用。

第五条 区人民政府依法全面负责本区农民集体所有土地的征收补偿工作，区自然资源主管部门代表区人民政府对征地补偿工作进行统筹管理，区土地储备机构负责征收补偿的组织、指导和监督，属地镇政府（街道办事处）负责征收补偿工作的实施。

发展改革、民政、司法、财政、生态环境、人力资源和社会保障、住房和城乡建设、交通、农业农村、审计、城管、林业和园林、统计、公安等有关行政主管部门各负其责，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。

第六条 各镇（街）应根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划、土地利用年度计划和相关专项规划向区土地储备机构提出征地建议，区土地储备机构根据全区年度征地计划指导镇（街）制定《土地征收工作方案》，明确征地范围、补偿内容、资金来源及各部门分工等。

征收集体所有土地应当避开文物古迹、古树名木、历史建筑、历史风貌区等应当予以保护的区域。因特殊情况不能避开的，应当按照相关规定执行。

第二章 征收土地程序

第七条 征收集体土地应当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。

第八条 征收土地预公告发布之日起，不得在拟征收土地范围内通过抢栽抢建和改变房屋用途等不正当方式增加补偿费用，对违反规定抢栽抢建和改变房屋用途的部分不予补偿。属地镇（街）应当在征收土地预公告期间及时通过拍照或者录像等方式固化现状，采取加强巡查等措施防止抢栽抢建和改变房屋用途等行为。

第九条 征收土地预公告发布后，被征收人所在镇（街）组织开展拟征收土地现状调查，调查拟征收土地的位置、权属、地类、面积，青苗、房屋及地上附着物的权属、种类、数量、结构，以及拟征收土地范围内文物古迹、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，保全现状资料记录。

被征收土地的所有权人、使用权人及其他相关权利人拒不配合调查确认的，可采取见证、公证等方式留存调查结果记录，并在拟征收土地所在镇（街）和村（联社）、村民小组（社）范围内公示，时间不少于十个工作日。

第十条 土地补偿费、安置补助费、青苗、房屋及地上附着物等的补偿费用（以下统称征收土地补偿费用）和被征地农民社会保障费用实行预存制度。征收土地报批前，项目业主单位应当将测算的征收土地补偿费用足额预存至区自然资源主管部门征地补偿款预存专户，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。

第十一条 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、市相关规定落实被征地农民社会保障费。项目业主单位也可将征收土地补偿费用足额拨付给属地镇（街）结合实际情况预付给被征收土地的所有权人、使用权人或者相关权利人。

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。征收土地公告期满后，由属地镇（街）提请区人民政府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，并依法组织实施。

第十二条 被征收人应在约定或者规定的期限内交出土地。征地补偿费用未按规定落实的，被征收人有权拒绝交出土地。

第十三条 属地镇（街）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，被征收人未按照协议约定或征地补偿安置决定交出土地的，属地镇（街）履行催告程序，向被征收土地所有权人、使用权人发出限期交出土地通知。

被征收土地所有权人、使用权人未按照征地补偿安置协议交出土地，经催告后仍不履行的，或者未在征地补偿安置决定规定的期限内交出土地的，由属地镇（街）提请区人民

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。

第十四条 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，被征收土地的所有权人、使用权人、被征收房屋所有权人应当及时申请办理相关不动产权证（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。

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，属地镇（街）应当及时收回被征收土地的所有权人、使用权人、被征收房屋所有权人的相关不动产权证，同步完成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产权注销（变更）登记的申请。

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足额提存公证凭证以及生效的人民政府征收决定，书面通知区不动产登记机构办理注销(变更)登记，或由区不动产登记机构依据土地征收批准文件、人民法院或者仲裁机构的法律文书办理注销(变更)登记。

第三章 土地补偿、安置补助

第十五条 土地补偿费和安置补助费的补偿对象为土地所有权人，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。土地权

属有争议，相关村（联社）、村民小组（社）协商一致的，可以先行支付给指定对象。

第十六条 土地补偿费和安置补助费补偿标准按照广州市经依法批准更新公布的征收农用地区片综合地价执行，现阶段执行标准更新前按照附件 1 执行。征收建设用地、未利用地的土地补偿费和安置补助费补偿标准参照征收农用地区片综合地价标准执行。

第十七条 集体建设用地补偿，按以下方式确定：

（一）居住用途建设用地：地上无房屋但有不动产权证书、集体土地建设用地使用证、建设用地批准书等合法有效土地权证，以及镇级或以上人民政府核发的准建证明、宅基地使用证的，补偿标准参照本办法第三十六条房屋区位补偿标准执行，补偿面积按证载占地面积计算。符合安置条件并选择住宅复建安置的，不给予房屋区位补偿。

（二）非居住用途建设用地：有不动产权证书、集体土地建设用地使用证、建设用地批准书等合法有效土地权证的，补偿由属地镇（街）与被征收人协商共同委托有资质的评估机构评估确定，评估时点为《征收土地预公告》发布之日，评估费纳入征地成本。

（三）其他不具有合法有效证明的集体建设用地不予以补偿。

上述集体建设用地的土地补偿、安置补助按照本办法第十六条标准执行。上述无房屋的集体建设用地，青苗补偿按照本办法第二十一条、第二十二条规定执行。

第十八条 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。

第十九条 对于征地项目产生的不具备独立耕作条件，形状不规则，土地所有权人确实难以利用或无法利用的夹心地、边角地、插花地，由属地镇（街）与项目业主单位、土地所有权人协商确定范围和面积，具备征地报批条件的应纳入征地范围；不具备征地报批条件的按区片综合地价标准的60%予以一次性货币补偿，不作征收，补偿费用纳入土地征收成本。边角地、夹心地、插花地的总面积原则上不得大于实际征地面积的5%。

第四章 青苗补偿

第二十条 青苗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，当事人可以通过协商、调解、仲裁或诉讼等途径解决。所有权人未能及时明确的，青苗补偿费按照第二十一条第一款规定的综合包干金额由属地镇（街）申请公证机构办理提存，费用纳入土地征收成本，办理提存公证手续不影响征收程序的正常进行。

第二十一条 青苗补偿包括一般种植类补偿和水产养殖类补偿，青苗补偿标准按照“综合包干”或“实地清点”两种方式之一确定：

（一）综合包干方式补偿。选择综合包干方式补偿的，以村（社）为单位确定补偿的范围和面积，包干价为4万元/亩，属地镇（街）可以委托相应村（社）制定具体分配方案，但应加强指导监督，保障青苗所有权人的合法权益。青苗所有权人对分配方案有异议的，由属地镇（街）负责协调解决或作出裁决。

（二）实地清点方式补偿。选择实地清点方式补偿的，青苗根据实地清点数量，按照附件2-1、2-2规定的标准执行。

第二十二条 经营性苗圃、花圃内的苗木、花卉、盆景等，由其所有权人自行处理，原则上只作搬迁费补偿，搬迁补偿标准为3万/亩。

第二十三条 青苗在属地镇（街）规定期限内由其所有权人自行处理，逾期未处理的可由属地镇（街）统一处理。

第五章 地上附着物补偿

第二十四条 本办法所称地上附着物，是指除房屋以外的房屋附属物及其他土地附着物。

房屋附属物是指附属房屋，在房屋使用过程中为提高其使用效能而改造或追加的相关邻接设施。其他土地附着物是指房屋以及房屋附属物之外的附着物。

地上附着物补偿对象原则上为其所有权人，所有权人有争议的参照本办法第二十条规定处置。

第二十五条 房屋附属物补偿标准按照“实地清点计价”方式确定，根据实地清点项目内容及数量按照附件3规定的标准补偿。

第二十六条 其他土地附着物补偿标准按照“综合包干”或者“实地清点”两种方式之一确定。

（一）“综合包干”方式补偿按照1.8万元/亩的标准补偿。

（二）“实地清点”方式补偿根据实地清点项目内容及数量按照附件3规定的标准补偿。

金塔、坟墓等迁移，不得乱葬乱放。区民政主管部门会同属地镇（街）根据征拆安置需求统筹规划区域性骨灰楼堂和公墓，属地镇（街）负责具体建设和管理。金塔、坟墓迁移费由属地镇（街）补偿，具体安置费用由被征收人承担。

第六章 被征地农民养老保障

第二十七条 为保障被征地农民的长远生计，被征地农民养老保障费用由项目业主单位全额负担，征地养老保障费用标准按照国家 and 省市有关征地社保规定执行。

第二十八条 区人力资源和社会保障主管部门负责办理被征地农民养老保障具体工作。

第七章 留用地安置

第二十九条 留用地是指征收农村集体所有土地后，按实际征收土地面积的一定比例，作为征地安置另行安排给被征地农村集体经济组织用于发展生产的建设用地。留用地指标按实际征地面积的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；需完善征地报批手续的按现行规定执行。

第三十条 留用地安置可采取实物留地、货币补偿、置换物业等方式兑现，具体操作按照省、市、区的有关规定执行。项目征收农村集体所有土地，被征收村（联社）或村民小组（社）单个项目被分配的留用地面积小于5亩的，留用地原则上采取折算货币补偿兑现，不予实物留地。

第三十一条 留用地采用折算货币补偿的，由属地镇（街）与被征地农村集体经济组织在签订征地补偿协议中予以明确，每亩补偿标准按照征地项目发布征地预公告时被征收土地所在镇（街）工业用地基准地价最高级别价的2倍执行，同时每亩给予被征地农村集体经济组织被征收土地所在镇（街）工业用地基准地价最高级别价的0.5倍作为货币补偿奖励。

第三十二条 具备置换物业条件的，可协商按照每亩留用地置换400平方米物业的标准执行，由属地镇（街）与被

征地农村集体经济组织协商签订留用地置换物业协议，约定置换物业面积、位置、用途、交付时间和交付标准等内容。置换物业可由项目业主单位提供。

第三十三条 留用地采用实物留地的，留用地未兑现期间，被征地农村集体经济组织签订征地协议并办理全部土地交地手续的次月起，属地镇（街）可按照未兑现留用地面积给予农村集体经济组织补偿，补偿支付到被征地农村集体经济组织取得《建设用地规划许可证》当月为止，属地镇（街）应做好未兑现留用补偿台账管理，并定期将台账报区财政主管部门存档备查。

留用地未兑现期间的补偿标准：荔城街、荔湖街、增江街、朱村街、永宁街、宁西街、新塘镇、仙村镇、中新镇、石滩镇2万元/亩/年，小楼镇、派潭镇、正果镇1.2万元/亩/年。留用地未兑现期间的补偿在征地总成本中列支，另有约定的按约定执行。

本办法实施前已征地未兑现的留用地补偿，按照原有关规定执行；本办法实施后新征地未兑现的留用地补偿，按照本办法执行。

属地镇（街）根据区自然资源主管部门文件负责书面通知和协助农村集体经济组织申请办理留用地兑现手续，农村集体经济组织在限定期限内拒不配合的，从限定期满的次月起属地镇（街）停止支付补偿费用。

第八章 住宅房屋补偿

第三十四条 征收集体所有土地上住宅房屋，房屋征收补偿包括房屋基准补偿、房屋区位补偿、搬迁补助。房屋补偿对象原则上为其所有权人。

第三十五条 住宅房屋基准补偿由补偿基准和补偿面积相乘所得，补偿基准根据被征收房屋的结构、装修等级等情况按照附件4规定的补偿标准执行。

通过评估方式确定房屋补偿基准的，由属地镇（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进行评估，评估时点为《征收土地预公告》发布之日。评估费纳入征地成本。

第三十六条 征收集体土地上住宅房屋补偿面积由基础补偿面积和超建补偿面积组成，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+超建补偿面积×0.6。房屋基础补偿面积和超建面积按照以下方式认定：

（一）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280平方米及以下的部分为基础补偿面积；超出280平方米部分，在房屋所有权证记载的合法建筑面积以内的为基础补偿面积，在房屋所有权证记载的合法建筑面积以外的为超建面积。

（二）仅有政府或行政主管部门核发的宅基地证等法定土地权证的房屋，房屋实测建筑面积在280平方米或土地权证记载面积3.5倍及以下的部分为基础补偿面积，超出部分为超建面积。

（三）无法定土地权证或无任何权属证明的房屋，经属地镇（街）、村社按照《广州市人民政府办公厅关于加强农村住宅建设管理的实施意见》（穗府办规〔2020〕18号）等文件共同确认并公示无异议，符合“一户一宅”的，房屋实测建筑面积在280平方米及以下的部分为基础补偿面积，超出部分为超建面积；“一户一宅”以外的，实测建筑面积全部纳入超建面积范畴。

（四）对下列情形的建筑物及构筑物不予补偿和安置：

1. 超过批准使用期限的临时建筑物及构筑物；
2. 新房建成后应当拆除的旧房；
3. 征收土地预公告发布后的抢建部分；
4. 不符合“一户一宅”，且被行政主管部门发出行政处罚决定书或违法建设行政处理决定书，认定为违法用地或违法建设，并责令恢复原状或限期拆除的房屋。

第三十七条 住宅房屋区位补偿由房屋区位补偿标准和房屋区位补偿面积相乘所得，具体如下：

（一）补偿标准：永宁街、新塘镇2600元/平方米，宁西街、中新镇2400元/平方米，朱村街、荔湖街、荔城街、增江街、仙村镇、石滩镇2200元/平方米，小楼镇、派潭镇、正果镇1800元/平方米。

（二）补偿面积的核定：单栋房屋居住用途面积在280平方米及以下的，按照实测建筑面积计算；单栋房屋居住用途面积在280平方米以上的，按280平方米计算。

第三十八条 房屋搬迁补助费按被征收房屋面积乘以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。

不符合安置条件或符合安置条件选择货币补偿安置方式的，搬迁补助费按1次计算；符合安置条件选择复建安置、产权调换安置方式的，搬迁补助费按2次计算。

第九章 住宅房屋安置

第三十九条 被征收住宅房屋（含已批未建宅基地）属于被征收行政村范围内唯一住宅，符合以下条件之一的被征收人可以进行住宅房屋安置。

- （一）本村集体经济组织成员；
- （二）非本村集体经济组织成员的本村户籍村民；
- （三）通过继承、分配等方式合法取得住宅房屋的原本村户籍村民。

独栋房屋、总面积不超过280平方米的多栋房屋以及多户合建经房地一体登记明确产权面积的部分房屋，可视为唯一住宅。唯一住宅由被征收人向所在村集体提出申请，经属地镇（街）认定后确定。

唯一住宅仅对应一个安置对象，宅户一致的安置对象仅享受一次安置，安置房屋以外的住宅房屋再次被征收时不再予以房屋安置。属地镇（街）应建立本辖区住宅房屋安置台

账，避免重复安置。属地镇（街）应在征拆项目安置完成后将住宅房屋安置台账报区土地储备机构存档备查。

第四十条 房屋安置可以选择复建安置、产权调换或货币安置，其中复建安置包含宅基地安置、住宅复建安置，宅基地安置必须符合国家 and 省市区规定的宅基地申请资格条件。

第四十一条 选择宅基地安置的，申请宅基地安置占地面积不得高于80平方米/户，经属地镇（街）结合村庄规划布局和建设等因素确认后，由农村集体经济组织统筹分配土地，安置对象自行承担土地取得的成本及后续的建安费用。属地镇（街）负责办理宅基地用地手续，涉及农转用报批手续的，用地报批过程中产生的规费等纳入征地成本。

第四十二条 具备住宅复建安置条件的，被征收人可选择住宅复建安置，住宅复建安置回购指标面积按照以下方式确定：

（一）属于集体经济组织成员的，原则上按照280平方米计算回购指标面积；若回购最大安置面积280平方米后仍无法满足集体经济组织成员人均40平方米住房面积的，可按40平方米/人的标准申请回购指标面积。

（二）属于非本村集体经济组织成员的本村户籍村民，房屋面积小于280平方米的，按照实测面积计算回购指标面积；实测面积小于80平方米的，可以申请按照80平方米进行安置，但超出实测面积部分按照安置住房成本价购买；房屋面积大于280平方米的，按照280平方米计算回购指标面积。

（三）原本村户籍村民，房屋面积小于120平方米的，按照实测面积计算回购指标面积；实测面积小于80平方米的，可以申请按照80平方米进行安置，但超出实测面积部分按照安置住房成本价购买；房屋面积大于120平方米的，按照120平方米计算回购指标面积。

总安置面积与可安置户型标准存在差异的，安置对象可申购调剂面积，调剂面积原则上最高不超过10平方米，调剂面积按照安置住房第四十三条第一款回购价购买。

第四十三条 住宅复建安置房屋主要为国有划拨土地性质的房屋。住宅复建安置房回购价原则上为：永宁街、新塘镇5000元/平方米，宁西街、中新镇4800元/平方米，朱村街、荔湖街、荔城街、增江街、仙村镇、石滩镇4600元/平方米，小楼镇、派潭镇、正果镇4200元/平方米。

属于集体经济组织成员的，回购指标面积中实测建筑面积与最大安置面积之间的差额部分，回购价统一为2400元/平方米。

第四十四条 选择住宅复建安置，放弃部分安置房回购指标面积的，可以给予安置对象货币安置补偿，货币安置补偿由补偿标准与补偿面积相乘计算。

（一）补偿标准：永宁街、新塘镇2400元/平方米，宁西街、中新镇2000元/平方米，朱村街、荔湖街、荔城街、增江街、仙村镇、石滩镇1600元/平方米，小楼镇、派潭镇、正果镇1200元/平方米。

（二）补偿面积：按照第四十二条确定的回购指标面积和实际使用面积的差额部分计算。

第四十五条 复建安置住宅的建设，由镇（街）或项目业主单位作为实施主体，根据实际情况制定复建方案，优先开展复建安置项目土地征收报批，统一规划、统一设计、统一建设，安置房竣工交房时间原则上不超过3年，最长不得超过5年。规划建设安置住宅建设前，镇（街）必须将安置住宅的户型、面积、回购价、市场价、物业管理等信息征求公众意见并公示30天。

第四十六条 复建安置住宅建成后，由镇（街）或项目业主单位制定具体的安置实施方案，明确安置房户型、分配原则等，安置实施方案报区人民政府审定后实施。

第四十七条 不具备复建安置、宅基地安置条件的，由区人民政府提供国有出让性质土地的房屋作产权调换，安置对象购买价格原则上按照政府性房源市场评估价的0.7倍确定，产权调换面积参照本办法第四十二条规定执行。区住房和城乡建设部门要统筹好政府性房源并及时将相关信息提供给镇（街），配合镇（街）开展产权调换工作。

第四十八条 因选择复建安置或产权调换产生的房屋交付税费由安置对象作为缴交主体，涉及费用纳入征地总成本。

第四十九条 选择住宅复建安置或产权调换的，安置对象应当与属地镇（街）结清补偿金额与住宅复建安置或产权调换房屋价值的差额。

第五十条 房票安置是复建安置、产权调换、货币补偿方式的一种补充形式，属地镇（街）应当鼓励被征收人选择房票安置。被征收人选择房票安置的，按照房票相关政策执行。

第五十一条 符合住宅房屋安置条件的，属地镇（街）应优先安排政府性房源作为临时安置房屋，未安排政府性房源作为临时安置房屋的，应给予安置对象临时安置补助。

临时安置补助费由补助标准、补助面积和补助时间相乘计算所得。补助标准按照每月20元/平方米（如按该标准计算低于1600元/月的，按1600元/月计算）。被征收住宅房屋实测建筑面积在280平方米及以下的，以实测建筑面积计算补助面积；被征收住宅房屋实测建筑面积超过280平方米的，以280平方米计算补助面积。补助时间按以下方式计算：

（一）安置对象选择货币安置的，补助时间从给予安置对象货币补偿次月开始，补助时间按12个月计算。

（二）安置对象选择宅基地复建安置的，补助时间从安置对象迁出被征收房屋并整体搬迁腾空、移交房屋及产权证明次月至属地镇（街）发出宅基地批准书之月后12个月止，补助时间最长不得超过36个月。

（三）安置对象选择住宅复建安置的，补助时间从安置对象迁出被征收房屋并整体搬迁腾空、移交房屋及产权证明次月至属地镇（街）发出交付安置房屋通知、交付房屋钥匙之月后2个月止。

（四）安置对象选择产权调换的，补助时间从安置对象迁出被征收房屋并整体搬迁腾空、移交房屋及产权证明次月至签订购房合同、交付房屋钥匙之月后2个月止。

选择住宅房屋复建安置或产权调换，分期交付安置房或政府性房源的，临时安置补助面积应扣减已交付安置房或政府性房源的面积。选择政府性房源作临时安置的，临时安置费用低于临时安置补助的，差额部分应支付给安置对象。

区住房和城乡建设部门要统筹好政府性房源并及时将相关信息提供给镇（街），配合镇（街）开展临时安置工作。

第五十二条 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安置成本结算安置费用，由区相关职能部门统筹落实安置。

第十章 非住宅房屋补偿

第五十三条 非住宅房屋补偿包含房屋基准补偿、搬迁补助、停产停业损失补偿。房屋基准补偿对象原则上为其所有权人。非住宅房屋相关权利人对权属有争议的，可向属地镇（街）请求调解或行政处理。属地镇（街）作出行政处理决定应明确补偿标准、具体补偿金额、补偿支付主体、支付期限及逾期支付的责任等。搬迁补助、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；无约定的，则支付给实际经营人。

第五十四条 非住宅房屋基准补偿由房屋补偿基准和房屋补偿面积相乘所得，房屋补偿基准根据被征收房屋的结构、装修等级等情况按照附件4规定的补偿标准执行。

通过评估方式确定房屋基准补偿的，由属地镇（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进行评估，评估时点为《征收土地预公告》发布之日。评估费纳入征地成本。

第五十五条 非住宅房屋补偿面积，以不动产权属证书或登记证明、建设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。

非住宅房屋建筑面积超出证载部分或无证载，但土地及建筑物在发布征地预公告前土地及建筑物未曾被相关行政主管部门作出行政处罚或行政强制的，本着尊重历史事实的原则给予被征收人适当补偿面积。属于2009年12月31日前建成，按实际面积计算；属于2009年12月31日至2019年12月31日期间建成的，按实际面积的0.5倍计算。2019年12月31日后建成无合法手续的，以及征地预公告发布前建成但被行政主管部门发出行政处罚决定书或违法建设行政处理决定书，认定为违法用地或违法建设，并责令恢复原状或限期拆除的非住宅房屋，不予以房屋基准补偿，搬迁补助费、停产停业损失等可参照合法建筑给予补偿。

非住宅房屋建设时间及行政处罚或行政强制情况由属地镇（街）调查认定。

第五十六条 房屋搬迁补助费以被征收房屋实测建筑面积为基数，搬迁补助标准为25元/平方米。如计得的搬迁费低于6000元的，按6000元计算。

第五十七条 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）属于商业用途的，以被征收商业用途房屋的实测建筑面积为基数，补偿标准为80元/平方米，补偿期限为12个月。

（二）属于工业用途的，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月平均利润的标准给予6个月的补偿；或以被征收房屋实测建筑面积为基数，按150元/平方米给予一次性补偿。

（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，评估费纳入征地成本。

第五十八条 征收村社集体经营性物业或集体办公场所、祠堂、学校、卫生站、运动场等公用配套设施的，优先予以货币补偿。其中征收村社集体经营性物业，按照本章非住宅房屋补偿相关规定补偿；征收村社公用配套设施，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货币补偿，评估费纳入征地成本。

征收村社公用配套设施，被征收人选择复建安置、产权调换的且具备安置条件的，由属地镇（街）按照规划要求或原面积予以安置，搬迁和临时安置由属地镇（街）统筹安排，相关费用纳入征地成本。

第十一章 奖励措施

第五十九条 被征收人在规定期限内将土地全部交付使用，积极配合完成征地相关手续的，属地镇（街）可给予农村集体经济组织适当奖励，每亩奖励标准为不高于区片综合地价标准的10%。奖励金由被征地农村集体经济组织统筹用于公益事业或发展集体经济。

第六十条 征收集体土地房屋，房屋的所有权人在规定的期限内，主动配合签订《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，属地镇（街）可对房屋所有权人按照不高于房屋基准补偿的12%予以奖励，具体时间节点以签订的《房屋补偿安置协议》约定为准。

第十二章 附则

第六十一条 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收人的补偿款。

第六十二条 征收补偿安置过程中，被征收土地及房屋的补偿面积、补偿金额、安置方式、复建安置住宅回购等事宜产生争议的，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，由属地镇（街）作出裁决。

第六十三条 被征收人对青苗、地上附着物补偿有异议或补偿标准不能完全覆盖实地清点类型的，由属地镇（街）与被征收人协商共同委托有资质的评估机构进行评估确定，评估时点为《征收土地预公告》发布之日，评估费纳入征地成本。

第六十四条 本办法实施前已发布《征收土地预公告》的征地项目，按原有规定办理。城中村改造项目涉及征收部分可参照本办法实施，也可按照相应政策实施。本办法如与国家、省、市出台的相关政策有冲突的，按照国家、省、市相关政策执行。

第六十五条 本办法实施期间，涉及整村（社）搬迁的，属地镇（街）可结合实际情况制定安置方案报区政府审批后实施；如因重点项目的重要性、必要性及特殊性需另行确定补偿安置标准的，由属地镇（街）制定补偿安置方案后按程序报区政府批准实施。

第六十六条 本办法自印发之日起施行，有效期5年，《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）自本办法施行之日起同时废止。

附件1

增城区征收农用地区片综合地价标准

编号	区片综合地价（万元/亩）			区片范围描述
	合计	土地补偿费	安置补助费	
1	11.00	5.50	5.50	永宁街道、宁西街道、朱村街道、荔湖街道、荔城街道、增江街道、新塘镇、中新镇、仙村镇、石滩镇
2	9.00	4.50	4.50	小楼镇、派潭镇、正果镇

附件2-1

一般种植类青苗补偿标准表

序号	补偿项目			单位	补偿标准（元）	备注	
1	粮食作物类	谷物	水稻	亩	3500		
			玉米	亩	4500		
		豆类	黄豆、眉豆、赤小豆等	亩	3700		
		薯类	甘薯、马铃薯	亩	5400		
			木薯	亩	4100		
2	经济作物类	花生		亩	3700		
		甘蔗	糖蔗	亩	5400		
			果蔗：食用黑蔗、黄皮蔗、白皮蔗	亩	9000		
		凉粉草		亩	4600		
3	蔬菜类	温室大棚类		亩	5500	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4补偿。	
		根茎类	青萝卜、胡萝卜、芋头、山药、生姜、莲藕、粉葛、马蹄、茨菇等		亩		5400
		叶菜类	多年生	韭菜类	亩		6400
			其他叶菜类	大白菜、菜心、菠菜、苋菜、芹菜、生菜、油麦菜、娃娃菜等	亩		4500
		花菜类	花椰菜、西兰花、甘蓝等		亩		7600
		果菜类	西红柿、茄子、辣椒、豆类菜、瓜类等		亩		7300
		真菌类	香菇、草菇、平菇、鸡腿菇、茶树菇、金针菇、口蘑、银耳、木耳等		亩		7700

序号	补偿项目			单位	补偿标准(元)	备注		
4	果木类	乔木、灌木类果树	优质水果(含新引进的珍稀木本水果)、龙眼、荔枝、白榄、乌榄等为主	树冠直径≤50厘米	棵	144	合理种植密度为50棵/亩,超出合理种植密度,按每亩补偿7200元。	
				50厘米<树冠直径≤100厘米	棵	360	合理种植密度为40棵/亩,超出合理种植密度,按每亩补偿14400元。	
				100厘米<树冠直径≤200厘米	棵	540	合理种植密度为30棵/亩,超出合理种植密度,按每亩补偿16200元。	
				200厘米<树冠直径≤300厘米	棵	900	合理种植密度为25棵/亩,超出合理种植密度,按每亩补偿22500元。	
				300厘米<树冠直径≤400厘米	棵	1440	合理种植密度为20棵/亩,超出合理种植密度,按每亩补偿28800元。	
				400厘米<树冠直径≤500厘米	棵	1800	合理种植密度为20棵/亩,超出合理种植密度,按每亩补偿36000元。	
				500厘米<树冠直径≤600厘米	棵	2700	合理种植密度为18棵/亩,超出合理种植密度,按每亩补偿48600元。	
				树冠直径>600厘米	棵	3600	合理种植密度为15棵/亩,超出合理种植密度,按每亩补偿54000元。	
		胸径30厘米或以上的老荔枝树、龙眼树等其他木本果树: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、每棵补偿最高不超过9000元;4、每亩补偿最高不超过54000元;5、荔枝、龙眼等无主干的以树冠10米或以上起计。						
				柿、桃、李、芒果、枇杷、杨桃、青枣、黄皮、番石榴、番荔枝、菠萝蜜、梨、莲雾等品种	树冠直径≤50厘米	棵	90	合理种植密度为60棵/亩,超出合理种植密度,按每亩补偿5400元。
					50厘米<树冠直径≤100厘米	棵	132	合理种植密度为55棵/亩,超出合理种植密度,按每亩补偿7260元。
					100厘米<树冠直径≤200厘米	棵	216	合理种植密度为50棵/亩,超出合理种植密度,按每亩补偿10800元。
200厘米<树冠直径≤300厘米	棵				280	合理种植密度为45棵/亩,超出合理种植密度,按每亩补偿12600元。		

序号	补偿项目			单位	补偿标准（元）	备注
			树冠直径 > 300 厘米	棵	450	合理种植密度为 40 棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿 18000 元。
		柑、桔、橙、柚、柠檬	树冠直径 ≤ 50 厘米	棵	45	合理种植密度为 100 棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿 4500 元。
			50 厘米 < 树冠直径 ≤ 100 厘米	棵	80	合理种植密度为 90 棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿 7200 元。
			100 厘米 < 树冠直径 ≤ 300 厘米	棵	113	合理种植密度为 80 棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿 9040 元。
			树冠直径 > 300 厘米	棵	180	合理种植密度为 70 棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿 12600 元。
		蕃木瓜	水果型优质品种	棵	60	合理种植密度为 150 棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿 9000 元。
			蔬菜型优质品种	棵	48	合理种植密度为 150 棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿 7200 元。
		嘉宝果	地径 < 10 厘米	棵	520	合理种植密度为 40 棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿 20800 元。
			地径 ≥ 10 厘米	棵	850	合理种植密度为 40 棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿 34000 元。
	藤本类果树	葡萄、火龙果、菠萝		亩	9000	
		百香果		棵	115	合理种植密度为 100 棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿 11500 元。
	草本类果树	蕉类	香蕉	棵	82	合理种植密度为 110 棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿 9020 元。
			大蕉	棵	65	合理种植密度为 110 棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿 7150 元。

序号	补偿项目			单位	补偿标准（元）	备注		
			粉蕉	棵	100	合理种植密度为 110 棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿 11000 元。		
			草莓	亩	6500			
5	林木类	用材林	松树、杂树	胸径 < 5 厘米	棵	9		
				5 厘米 ≤ 胸径 < 20 厘米	棵	36		
				胸径 ≥ 20 厘米以上	棵	72		
			杉树	胸径 < 5 厘米	棵	9		
				5 厘米 ≤ 胸径 < 20 厘米	棵	45		
				胸径 ≥ 20 厘米以上	棵	90		
			桉树	胸径 < 5 厘米	棵	9		
				5 厘米 ≤ 胸径 < 20 厘米	棵	32		
				胸径 ≥ 20 厘米以上	棵	65		
		竹林	烂眼竹、甜竹		棵	4.5		合理种植密度为 400 棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿 1800 元。
			白眉竹		棵	3.6		合理种植密度为 500 棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿 1800 元。
			黄竹、单竹		棵	1.44		合理种植密度为 1000 棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿 1440 元。
豆签竹			棵	0.9	合理种植密度为 1600 棵/亩，超出合理种植密度，按每亩补偿 1440 元。			

- 注：1.以上每亩补偿标准为上限补偿价格。
2.疏于管理、长势较差的按相应规格补偿标准的 70%计补。
3.多种果树间种的，应选择种植面积最大的品种进行补偿。

水产养殖类青苗补偿标准表

序号	补偿项目		单位	补偿标准（元）	
1	水产类	鱼类	培育鱼苗	亩	12600
			繁育鱼苗	亩	17100
			观赏鱼类	亩	15300
		四大家鱼及一般淡水鱼类	四大家鱼【草鱼（鲩鱼）、鲢鱼（鳊鱼）、鳙鱼（大头鱼）、青鱼】、鲮鱼、鲤鱼、团头鲂（武昌鱼）、广东鲂（边鱼、大眼鸡）、鲫鱼类、各种罗非鱼、埃及塘虱、泰国塘虱、南方大口鲶、淡水白鲳等品种主养	亩	9900
		优质品种鱼类	龙虱、鲟鱼类、金钱鱼（金鼓）、加洲鲈、宝石鲈、红鼓（美国红鱼）、长吻鮠、黄鳍鲷（黄脚立）、海南红鮠（和顺）、黄颡鱼（黄骨鱼）、乌头鲮、黄鲮、叉尾鮠、本地塘虱、脆肉鲩、巴西鲷、蓝鳃太阳鱼、山斑鱼（月鲮）、蛙类、泥鳅等品种主养	亩	12600
		名优特品种鱼类	桂花鱼（鳜鱼）、娃娃鱼、笋壳类、石斑鱼类、鳄鱼、生鱼（黑鱼）、鳊鱼、花锦鳊（花鳊鱼）等品种主养	亩	13500
2	虾蟹类	南美白对虾、罗氏沼虾、青虾、蟹类等	亩	11500	
3	龟鳖类	乌龟、鳄龟、金钱龟、甲鱼等	亩	11500	

- 注：**1.水产养殖补偿包含鱼塘捕捞费用、新塘的前期处理费用、过塘运输费用、可能存在的死亡损失费用等。
2.若存在鱼类混养，以主养用途进行补偿。
3.法律规定不能养殖的品种不作补偿。
4.娃娃鱼、龙虾、龟类等特殊水产品及有合法手续的较特殊养殖场，可申请评估，按照评估结果予以补偿。
5.没有渔业主管部门核发的《水鱼滩涂养殖使用证》的，按相应标准的80%补偿。
6.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。

地上附着物补偿标准表

序号	补偿项目		单位	补偿标准(元)	备注
1	围墙	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	米	1530	普通180毫米厚砖砌围墙按200元/米计算
2	院(晒)坝、场地(晒谷场)	水泥场	立方米	750	按实际体积计价
3	水井类	水井(含抽水设备)	口	4500	深度3米或以上
		咸水井	口	4500	深度10米或以上
		淡水井	口	2700	深度3米或以上
		手摇抽水井	口	1500	深度3米或以上
4	坟墓迁移	金塔	穴	2000	
		土坟	穴	4000	
		简易水泥砖坟	穴	5500	
		30平方米以下水泥瓦坟	穴	11000	
		30平方米以上水泥瓦坟	穴	18000	
		100平方米以上水泥瓦坟	穴	36000	
5	道路	水泥路	立方米	750	按实际体积计价
6	挡土墙	砌石	立方米	290	
		石角挡土墙	立方米	330	
7	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	平方米	234	按花槽外表面垂直投影面积计(只计单面)

序号	补偿项目		单位	补偿标准(元)	备注
8	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		立方米	1300	适用于水池、门顶过梁, 工程量按混凝土实际体积计算
9	农用地独立化粪池		立方米	450	
10	砖墙木梁瓦房		平方米	567	
11	土墙木梁瓦房		平方米	567	
12	砖墙竹梁石棉瓦房		平方米	504	
13	砖墙钢金字架石棉瓦房顶		平方米	540	
14	铁杆角铁架星瓦房		平方米	270	
15	砖墙星瓦棚		平方米	351	
16	木柱木梁星铁瓦棚		平方米	234	
17	木柱石棉瓦棚		平方米	234	
18	砖柱沥青纸棚		平方米	180	
19	角铁星瓦棚		平方米	144	
20	角铁架尼龙布棚		平方米	108	
21	黑纱棚	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	平方米	81	
		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	平方米	54	

附件4

集体土地上房屋补偿基准

序号	补偿项目			单位	补偿标准	备注
1	框架结构	一等	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。	平方米	3790	
		二等	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。	平方米	3590	
		三等	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。	平方米	3390	
		四等	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。	平方米	3190	
		五等	外墙煽灰，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。	平方米	2990	
		六等	外墙未装饰（清水墙），内墙未装饰（清水墙），楼地面未抹水泥砂浆，门窗未安装；含各类型桩基础设施。	平方米	2790	
2	砖混结构	一等	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。	平方米	3590	
		二等	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。	平方米	3390	
		三等	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。	平方米	3190	
		四等	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。	平方米	2990	
		五等	外墙煽灰，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。	平方米	2790	
		六等	外墙未装饰（清水墙），内墙未装饰（清水墙），楼地面未抹水泥砂浆，门窗未安装；含各类型桩基础设施。	平方米	2590	

序号	补偿项目		单位	补偿标准	备注	
3	砖木结构	一等	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。		平方米	1200
		二等	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。		平方米	1100
		三等	结构简单，材料较差；条形基础。		平方米	1000
4	钢结构	钢结构，楼地面水泥找平		平方米	1500	

注：1.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。

2.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。

3.上表项目有特殊情况或补偿标准不能完全覆盖类型的，按照评估价补偿。