



广州市增城区人民政府公报

GAZETTE OF THE PEOPLE'S GOVERNMENT OF GUANGZHOU ZENGCHENG DISTRICT

2024

第4期 (总23期)

广州市增城区人民政府公报

2024年第4期（总第23期）

2024年12月31日

目 录

广州市增城区人民政府文件

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〔2024〕1号

《增城区征收集体土地补偿办法》政策解读

广州市增城区人民政府办公室文件

广州市增城区人民政府办公室关于延续实施增府办规〔2021〕4号文的通知 增府办规〔2024〕4号

《关于延续实施增府办规〔2021〕4号文的通知》政策解读

广州市增城区人民政府办公室关于印发增城区公共资源有偿使用管理办法(试行)的通知 增府办规〔2024〕5号

《增城区公共资源有偿使用管理办法(试行)》政策解读

各部门规范性文件

广州市增城区财政局 广州市规划和自然资源局增城区分局关于印发《增城区集体经营性建设用地土地增值收益调节金征管实施细则(试行)》的通知 增财规字〔2024〕1号

《增城区集体经营性建设用地入市土地增值收益调节金征管实施细则(试行)》政策解读

ZC0120240001

广州市增城区人民政府文件

增府规〔2024〕1号

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

各镇政府、街道办事处，区政府各部门、各直属机构：

增城区征收农村村民住宅、其他地上附着物以及青苗补偿费用标准已经市政府同意，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，请径向市规划和自然资源局增城区分局反映。


广州市增城区人民政府
2024年12月3日

增城区征收集体土地补偿办法

第一章 总则

第一条 为进一步规范我区征收农民集体土地工作,维护被征地农村集体经济组织、农民和青苗、地上附着物、房屋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》《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 增城区辖区内征收农民集体土地,适用本办法。法律、法规、规章另有规定的,从其规定。

第三条 征收农民集体土地应当遵循合法、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 征收农民集体土地的补偿包括土地补偿、安置补助、青苗补偿、地上附着物补偿、被征地农民养老保障、留用地安置和房屋补偿安置。

第五条 区人民政府依法全面负责本区农民集体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收补偿工作进行统筹管理,区土地储备机构负责征收补偿工作的组织、指导

和监督，属地镇人民政府（街道办事处）负责征收补偿工作的实施。

区发展改革、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、交通运输、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，切实做好征收补偿工作。

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。

征收集体土地应当避开文物古迹、古树名木、历史建筑、历史风貌区、生态保护区等保护区域。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 征收集体土地应当在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。属地镇（街）应当在征收土地预告发布后 10 个工作日内通过拍照或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 征收土地预告发布后，属地镇（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因客观原因无法确认或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 10 个工作日。

第十条 土地补偿费、安置补助费、青苗、地上附着物及房屋等补偿费用（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 3 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用。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），由属地镇（街）结合实际情况预付给被征收土地的所有权人、使用权人或其他相关权利人。

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规定的期限内交出土地。征收土地补偿费用、社会保障费用等未按规定落实的，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，被征收人未按照征地补偿安置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,由区不动产登记机构依据区人民政府书面通知、生效的人民政府征收决定或人民法院、仲裁机构的法律文书等文件办理注销(变更)登记。

第三章 土地补偿、安置补助

第十五条 征收农用地的土地补偿费和安置补助费补偿标准,按照附件1规定的增城区征收农用地区片综合地价标准执行。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。

第十六条 土地补偿费和安置补助费的补偿对象为其土地所有权人,土地补偿费和安置补助费由被征地农村集体经济组织按规定统筹分配使用。

第十七条 征收集体建设用地,应给予集体建设用地使用权补

偿。具体补偿按以下方式确定：

（一）居住用途建设用地使用权补偿：地上无房屋但有不动产权证书、集体建设用地使用证、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三十七条房屋区位补偿标准执行，补偿面积按证载占地面积计算，其中符合安置条件并选择住宅复建安置的，不再给予该项补偿。地上有房屋的，按照本办法第三十七条房屋区位补偿执行。

（二）非居住用途建设用地使用权补偿：有不动产权证书、集体建设用地使用证、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，评估时间节点为征收土地预公告发布之日，评估费纳入征地成本。

集体建设用地使用权人与所有权人一致的，补偿对象为其土地使用权人；集体建设用地使用权人与所有权人不一致的，当事人有约定的按约定执行，无约定的由当事人协商解决，协商不成的，可由属地镇（街）调解或行政处理，也可依法申请仲裁或提起诉讼。

上述无房屋的集体建设用地，青苗补偿按照本办法第二十条、第二十一条规定执行。

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收范围;不具备征地报批条件的按照征收农用地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 青苗补偿包括一般种植类补偿和水产养殖类补偿,青苗补偿按照“综合包干”或“实地清点”方式确定。

(一)“综合包干”方式补偿。以村(联社)或村民小组(社)为单位确定补偿的范围和面积,综合包干价为4万元/亩。属地镇(街)委托相应村(联社)或村民小组(社)制定具体分配方案的,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行政处理。

(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2—1、附件2—2规定的标准执行。

第二十一条 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,原则上只作搬迁补偿,搬迁补偿标准为3

万元/亩。

第二十二条 青苗及青苗搬迁补偿对象为其所有权人。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

第二十三条 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于房屋，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。

第二十四条 房屋附属物补偿按照“实地清点”方式确定，根据实地清点项目内容及数量，按照附件3规定的标准执行。

第二十五条 其他土地附着物补偿按照“综合包干”或“实地清点”方式确定。

（一）“综合包干”方式补偿。以村（联社）或村民小组（社）为单位确定补偿的范围和面积，综合包干价为1.8万元/亩。

（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规定的标准执行。

金塔、坟墓等迁移，不得乱葬乱放。区民政主管部门应会同属地镇（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。

第二十六条 地上附着物补偿对象为其所有权人。地上附着物在属地镇（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、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。

留用地安置按实际征地面积的 10% 安排。有书面约定留用地安置的政府历史征地，留用地安置按符合征地时相关政策规定的书面约定履行；没有书面约定留用地安置的历史征地，需完善征

地报批手续的，按现行留用地安置政策规定执行。

第三十条 留用地安置可采用实物留地、折算货币、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。被征地村（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，留用地原则上采用折算货币补偿兑现，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安置协议中予以明确，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，同时每亩可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，留用地应与征收项目主体同步选址、同步报批，及时兑现。实物留地、置换物业未兑现期间，被征地农村集体经济组织签订征地补偿安置协议并办理全部土地交地手续次月起，属地镇（街）可按照未兑现留用地面积给予被征地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》或接收物业当月为止，属

地镇（街）应做好未兑现留用地补偿台账管理。

留用地未兑现期间的补偿标准：新塘镇、石滩镇、中新镇、仙村镇、荔城街、增江街、朱村街、永宁街、荔湖街、宁西街为2万元/亩/年，派潭镇、正果镇、小楼镇为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，超过3年未能兑现的，由属地镇（街）自行承担3年后的留用地补偿费用，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，按照本办法规定执行。

属地镇（街）根据区自然资源主管部门函件负责书面通知和协助被征地农村集体经济组织申请办理留用地兑现手续，被征地农村集体经济组织在规定期限内拒不配合的，从规定期满的次月起停止支付补偿费用。

第八章 住宅房屋补偿

第三十四条 征收集体土地上住宅房屋，房屋补偿包括房屋基准补偿、房屋区位补偿、搬迁补助。房屋补偿对象为其所有权人。

第三十五条 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规定的标准执行，对补偿标准有异议或补偿标准不

能完全覆盖类型的，可通过评估方式确定房屋补偿基准，评估时间节点为征地补偿安置公告发布之日，评估费纳入征地成本。

第三十六条 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补偿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，房屋实测建筑总面积在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补偿面积。

（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，房屋实测建筑总面积在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，超出部分为超建补偿面积。

（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（联社）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，房屋实测建筑总面积在280平方米及以下的部分为基础补偿面积，超出部分为超建补偿面积；“一户一宅”以外的，实测建筑总面积全部纳入超建补偿面积范畴。

第三十七条 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：新塘镇、永宁街为 2600 元/平方米，中新镇、宁西街为 2400 元/平方米，石滩镇、仙村镇、荔城街、增江街、朱村街、荔湖街为 2200 元/平方米，派潭镇、正果镇、小楼镇为 1800 元/平方米。

（二）补偿面积：房屋实测建筑总面积在 280 平方米及以下的，按照实测建筑面积计算；房屋实测建筑总面积在 280 平方米以上的，按照 280 平方米计算。其中多栋房屋的，按照多栋房屋实测建筑面积累加计算。

第三十八条 房屋搬迁补助按被征收房屋实测建筑面积乘以 25 元/平方米计算，如计得的搬迁补助低于 3000 元的，按 3000 元计算。同一栋房屋的搬迁补助不得高于 8000 元。房屋搬迁补助包含电话、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安置的，搬迁补助按 1 次计算；符合安置条件选择复建安置或产权调换的，搬迁补助按 2 次计算。

第三十九条 对下列情形的建筑物及构筑物不予补偿：

- （一）超过批准使用期限的临时建筑物及构筑物；
- （二）新房建成后应当拆除的旧房；
- （三）征收土地预公告发布后的抢建部分；
- （四）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罚决定书，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。

第九章 住宅房屋安置

第四十条 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，且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）应建立本辖区征拆项目住宅房屋安置台账，避免重复安置，并报区土地储备机构备案。

第四十一条 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

必须符合国家和省、市、区规定的宅基地申请资格条件。

第四十二条 选择宅基地安置的，申请宅基地占地面积不得高于 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。

第四十三条 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，可按照 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，实测建筑面积小于 80 平方米的，可按照 80 平方米计算回购指标面积；实测建筑面积在 80 平方米至 280 平方米之间的，按照实测建筑面积计算回购指标面积；实测建筑面积大于 280 平方米的，按照 280 平方米计算回购指标面积。

（三）属于原本村户籍村民，实测建筑面积小于 80 平方米的，可按照 80 平方米计算回购指标面积；实测建筑面积在 80 平方米至 120 平方米之间的，按照实测建筑面积计算回购指标面积；实测建筑面积大于 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，调剂面积按照第四十四条第一款回购价购买。

第四十四条 住宅复建安置房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：新塘镇、永宁街为 5000 元/平方米，中新镇、宁西街为 4800 元/平方米，石滩镇、仙村镇、荔城街、增江街、朱村街、荔湖街为 4600 元/平方米，派潭镇、正果镇、小楼镇为 4200 元/平方米。

属于集体经济组织成员，实测建筑面积小于回购指标面积的，实测建筑面积与回购指标面积之间的差额部分，回购价原则上为 2400 元/平方米。

第四十五条 选择住宅复建安置但放弃部分安置房回购指标面积，以及放弃全部安置房回购指标面积的，可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：新塘镇、永宁街为 2400 元/平方米，中新镇、宁西街为 2000 元/平方米，石滩镇、仙村镇、荔城街、增江街、朱村街、荔湖街为 1600 元/平方米，派潭镇、正果镇、小楼镇为 1200 元/平方米。

（二）补偿面积：按照第四十三条确定的回购指标面积和实际回购面积的差额部分计算。

第四十六条 住宅复建安置房的建设，由属地镇（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。规划建设安置住宅开工建设前，属地镇（街）或项目业主单位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日。

第四十七条 住宅复建安置房建成后，由属地镇（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。

第四十八条 不具备复建安置条件的，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四十三条规定执行，放弃部分产权调换面积的，参照本办法第四十五条规定给予货币安置补偿。区住房和城乡建设主管部门要统筹好政府性房源并及时将相关信息提供给属地镇（街），配合开展产权调换工作。

第四十九条 因选择住宅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，涉及费用纳入征地成本。

第五十条 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）结清房屋补偿金额与住宅复建安置或产权调换房屋价值的差额。

第五十一条 房票安置是复建安置、产权调换、货币安置等房

屋安置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。

第五十二条 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。被征收住宅房屋实测建筑面积小于 80 平方米的，可按照 80 平方米计算补助面积；实测建筑面积在 80 平方米至 280 平方米之间的，按照实测建筑面积计算补助面积；实测建筑面积大于 280 平方米的，按照 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安置房验收通过并由属地镇（街）发出交付安置房屋通知之月后 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之月后 2 个月止。

选择住宅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，实际支出房屋使用费用与临时安置补助有差额的，安置对象或属地镇（街）应补足差额部分。

区住房和城乡建设主管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。

第五十三条 区财政投资以外的项目，项目业主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

第五十四条 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。房屋基准补偿对象为其所有权人。搬迁补助、停产停业损失补偿对象为其实际经营人。

第五十五条 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，房屋补偿基准按照本办法第三十五条规定执行。

第五十六条 非住宅房屋补偿面积，以不动产权证书或登记证明、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的，本着尊重历史事实的原则给予被征收人适当补偿，属于 2009 年 12 月 31 日前建成的，按照实际面积计算；属于 2009 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 31 日期间建成的，按照实际面积的 0.5 倍计算。2019 年 12 月 31 日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，以及 2019 年 12 月 31 日后建成无合法手续的，不予以房屋基准补偿，搬迁补助、停产停业损失补偿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等情况由属地镇（街）调查认定。

第五十七条 房屋搬迁补助按被征收房屋实测建筑面积乘以 25 元/平方米计算，如计得的搬迁补助低于 6000 元的，按 6000 元计算。

第五十八条 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，按照每月 45 元/平方米的标准，给予 12 个月的补偿。

（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，可以根据征收土地预公告发布前 6 个月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/平方米的标准给予一次性补偿。

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。

第五十九条 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，应予以货币补偿。其中征收村社集体经营性物业的，按照本章非住宅房屋补偿相关规定执行；征收村社集体公用配套设施的，由属地镇（街）与被征收人协商共同委托有资质的评估机构评估确定货币补偿，评估费纳入征地成本。

征收村社集体公用配套设施，具备复建安置、产权调换条件的，可予以复建安置、产权调换，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

第六十条 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）可给予被征地农村集体经济组织奖励，每亩奖励为不高于征收农用地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。

第六十一条 被征收人在规定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

第六十二条 被征收土地、房屋、地上附着物、青苗的所有权人存在争议，或补偿款的归属存在争议的，由当事人协商解决，协商不成的，可由属地镇（街）调解或行政处理，也可依法申请仲裁或提起诉讼。

在征收过程中未能解决争议的，由属地镇（街）负责协调并向公证机构办理各类证据保存以及征收补偿费用提存公证手续，待争议解决后，再据实补偿，费用纳入土地征收成本。办理证据保存和提存公证手续不影响征收程序的正常进行。

第六十三条 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，评估时间节点为征地补偿安置公告发布之日，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。省、市留用地安置政策如有更新调整的，按相应政策执行。

第六十五条 本办法实施期间，涉及整村（社）搬迁的项目或

特殊性的重点项目，属地镇（街）可结合实际情况制定补偿安置方案报区人民政府批准后实施。

第六十六条 本办法自印发之日起施行，有效期 5 年。征收农用地区片综合地价标准和青苗、地上附着物、房屋补偿标准有更新调整的，按更新调整后的标准执行。

- 附件：1. 增城区征收农用地区片综合地价标准
- 2—1. 一般种植类青苗补偿标准
 - 2—2. 水产养殖类青苗补偿标准
 - 3. 地上附着物补偿标准
 - 4. 集体土地上房屋补偿基准

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	新塘镇、石滩镇、中新镇、仙村镇、荔城街、增江街、朱村街、永宁街、荔湖街、宁西街
2	9.00	4.50	4.50	派潭镇、正果镇、小楼镇

附件 2—1

一般种植类青苗补偿标准

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 3 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。				
		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。				

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	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。	
				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	

序号	补偿项目			单位	补偿标准 (元)	备注	
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	
	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。		
	豆笠竹		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。		
<p>注：1. 以上每亩补偿标准为上限补偿价格。</p> <p>2. 疏于管理、长势较差的按相应规格补偿标准的 70%计补。</p> <p>3. 多种果树间种的，应选择种植面积最大的品种进行补偿。</p>							

水产养殖类青苗补偿标准

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】、鳊鱼、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、淡水白鲟等品种主养	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）、海南红鲷（和顺）、黄颡鱼（黄骨鱼）、乌头鲢、黄鲢、叉尾鲷、本地塘虱、脆肉鲩、巴西鲷、蓝鳃太阳鱼、山斑鱼（月鳢）、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）、鳗鱼、花锦鳊（花鳊）、大刺鳅等品种主养	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其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《水域滩涂养殖证》的，按相应标准的 80% 补偿。
6. 鱼苗塘以渔业主管部门核发的《水产苗种生产许可证》或《水生野生动物人工繁殖许可证》为依据。

附件 3

地上附着物补偿标准

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 米以上
		咸水井	口	4500	深度 10 米以上
		淡水井	口	2700	深度 3 米以上
		手摇抽水井	口	1500	深度 3 米以上
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	
5	道路	水泥路	立方米	750	按实际体积计价
		砌石	立方米	290	
6	挡土墙	石角挡土墙	立方米	330	
		花槽	平方米	234	按花槽外表面垂直投影面积计（只计单面）
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）
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

序号	补偿项目		单位	补偿标准（元）	备注
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	砖墙钢金字塔石棉瓦房顶		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（元）	
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（元）
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
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3. 上表项目有特殊情况或补偿标准不能完全覆盖类型的，按照评估重置价补偿。</p>					

公开方式：主动公开

抄送：区委、开发区党工委、区人大常委会、区政府、开发区管委会、
区政协领导同志及开发区管委会、区纪委监委负责同志，区委
各部委办，区人大办，区政协办，区人武部，区法院，区检察
院，开发区各部门，各人民团体。

广州市增城区人民政府办公室综合二科

2024年12月5日印发

《增城区征收集体土地补偿办法》政策解读

一、修订背景

《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2018年10月24日印发实施，有效期至2023年10月24日。该办法为规范我区征收补偿工作，维护被征收人合法权益，促进经济发展发挥了积极作用，但也存在房屋补偿较为宽泛、房屋安置不明确、补偿区域化不明显等问题，一定程度上影响政策公平性、合理性和可操作性。此外，《土地管理法》《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）等法律法规相继实施，对集体土地征收涉及的征收程序、征收补偿等方面提出一系列新的要求。因此，全面修订《增城区征收集体土地补偿办法》势在必行。

二、相关依据

本办法主要依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第743号）《广东省土地管理条例》（2022年6月1日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第四十三次会议通过）《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

我区实际修订。

三、内容摘要

《办法》共 12 章 66 条，主要围绕“总则”、“征收土地程序”、“土地补偿、安置补助”、“青苗补偿”、“地上附着物补偿”、“被征地农民养老保障”、“留用地安置”、“住宅房屋补偿”、“住宅房屋安置”、“非住宅房屋补偿”、“奖励措施”和“附则”等章节展开阐述，同时调整了征收补偿标准等附件。其中：

第一部分为总则，包括政策修订的目的意义、政策依据、适用范围、基本原则、补偿内容、职能分工、方案制定等。

第二部分为征收土地程序，包括征收土地申请前完成工作、防止抢栽抢建和改变房屋用途的措施、土地现状调查要求、征地补偿费用（含社会保障费用）预存和支付制度、按期交地交房要求、配合办理产权注销（变更）登记要求等。

第三部分为土地补偿、安置补助，包括明确土地补偿费和安置补助费的补偿标准、补偿对象，集体建设用地使用权补偿，跨地区补偿方式，夹心地、边角地、插花地补偿等。

第四部分为青苗补偿，包括青苗和经营性苗圃、花圃搬迁的补偿标准及要求，青苗及青苗搬迁补偿对象及补偿后的处理要求等。

第五部分为地上附着物补偿，包括地上附着物概念、房屋附属物补偿方式、其他土地附着物补偿方式，以及地上附着物补偿

对象及补偿后处理要求等。

第六部分为被征地农民养老保障，包括被征地农民养老保障费用来源、标准及责任单位等。

第七部分为留用地安置，包括留用地概念及安置标准，安置方式、折算货币标准、置换物业标准，实地安置要求及未兑现留用地补偿等。

第八部分为住宅房屋补偿，包括住宅房屋补偿内容，房屋基准补偿标准及测算方式，房屋补偿面积认定方式，房屋区位补偿测算，房屋搬迁补助测算，不予补偿的情形认定等。

第九部分为住宅房屋安置，包括住宅房屋安置对象的认定，房屋安置的方式，宅基地安置的标准，住宅复建安置回购指标面积确定，住宅复建安置房土地性质及回购价，货币安置补偿标准，住宅复建安置房屋的建设要求，住宅安置实施方案制定，产权调换要求，住宅复建安置或产权调换交付税费缴交主体，住宅复建安置或产权调换的差额补交，房票安置衔接，临时安置补助，安置房源提供主体等。

第十部分为非住宅房屋补偿，包括非住宅房屋补偿内容，非住宅房屋基准补偿标准及测算方式，非住宅房屋补偿面积认定，房屋搬迁补助标准，停产停业损失补偿标准，征收村社集体物业或集体公用配套设施的补偿等。

第十一部分为奖励措施，包括配合交地的奖励、配合交房的奖励等。

第十二部分为附则，包括争议解决措施，补偿评估规定，已实施项目政策衔接方式，特殊项目处理方式，政策实施期限等。

四、政策解读

（一）征地补偿构成

征收集体土地补偿按照补偿目的不同，概括划分为三类：一是地的补偿，包含土地所有权补偿和建设用地使用权补偿；二是物的补偿，包含青苗补偿、地上附着物补偿、房屋补偿；三是人的安置，包含被征地农民养老保障、留用地安置、住宅房屋安置。

其中建设用地使用权补偿分为居住用途建设用地使用权补偿和非居住用途建设用地使用权补偿；青苗补偿分为一般种植类青苗补偿和水产养殖类青苗补偿；地上附着物补偿分为房屋附属物补偿和其他土地附着物补偿；房屋补偿分为住宅房屋补偿和非住宅房屋补偿；房屋安置分为复建安置、产权调换、货币安置。

（二）土地所有权补偿

征收农用地的土地所有权补偿包括土地补偿费和安置补助费，统一按照经省、市依法批准公布的征收农用地区片综合地价执行，现阶段增城区执行标准（《办法》的附件1）可划分为2个范围：一是永宁街、宁西街、朱村街、荔湖街、荔城街、增江街、新塘镇、中新镇、仙村镇、石滩镇区片范围，区片综合地价为11万元/亩，其中土地补偿费5.5万元/亩，安置补助费5.5万元/亩；二是小楼镇、派潭镇、正果镇区片范围，区片综合地价为9万元/亩，其中土地补偿费4.5万元/亩，安置补助费4.5万

元/亩。

征收建设用地、未利用地的土地所有权补偿标准，参照以上征收农用地土地所有权补偿标准执行。

针对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，按征收农用地地区片综合地价标准的 60% 予以一次性货币补偿，但需明确的是夹心地、边角地、插花地不作征收，土地所有权不发生转移，总面积原则上不得大于实际征地面积的 5%。

（三）建设用地使用权补偿

征收集体建设用地，需根据不同的情况给予建设用地使用权补偿。按照用途划分，属于居住用途的补偿标准为：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。其中地上无房屋但有相关土地权证的集体建设用地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，不给予该项补偿；地上有房屋的，按照办法第三十七条第二款核算区位补偿面积。属于非居住用途的补偿由属地镇（街）与被征收人协商共同委托有资质的评估机构评估确定，评估时间节点为《征收土地预公告》发布之日，评估费纳入征地成本。

集体建设用地使用权人与所有权人一致的，补偿对象为其土

地使用权人；集体建设用地使用权人与所有权人不一致的，当事人有约定的按约定执行，无约定的由当事人协商解决，协商不成的，可由属地镇（街）调解或行政处理，也可依法申请仲裁或提起诉讼。

（四）青苗补偿

青苗补偿包括短期生作物补偿、水产养殖补偿、果树补偿、林木补偿等，可以按照“综合包干”或“实地清点”方式确定补偿，其中“综合包干”方式补偿以村（联社）或村民小组（社）为单位确定补偿的范围和面积，综合包干价为4万元/亩。属地镇（街）通过指导监督，在保障青苗所有权人合法权益的情况下，可以委托相应村（联社）或村民小组（社）制定具体分配方案；“实地清点”方式补偿需根据实地清点项目内容及数量，按照一般种植类青苗补偿（《办法》的附件2—1）和水产养殖类青苗补偿（《办法》的附件2—2）规定的标准补偿。

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，原则上只作搬迁补偿，搬迁补偿标准为3万元/亩。如选择“综合包干”方式补偿，搬迁补偿在综合包干价内调剂。

（五）地上附着物补偿

《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，即不包含房屋的地上附着物。

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。

与青苗补偿相同，其他地上附着物补偿也可以按照“综合包干”或“实地清点”方式确定补偿。采用“综合包干”方式补偿的，以村（联社）或村民小组（社）为单位确定补偿的范围和面积，综合包干价为1.8万元/亩。采用“实地清点”方式补偿的，根据实地清点项目内容及数量，按照地上附着物补偿标准（《办法》的附件3）规定的标准执行。其中房屋附属物补偿只能按照“实地清点”方式确定，其他土地附着物综合包干要剔除房屋、房屋附属物等清点面积。

金塔、坟墓等征拆，政府仅承担迁移费，具体安置费用由被征收人自行承担。区民政主管部门会同属地镇（街）统筹规划区域性骨灰楼堂和公墓并做好建设和管理。

（六）住宅房屋补偿

住宅房屋补偿包括房屋基准补偿、房屋区位补偿、搬迁补助。

房屋基准补偿由补偿基准和补偿面积相乘所得，补偿基准（《办法》的附件4）根据被征收房屋的结构、装修等级等情况确定，对补偿标准有异议或补偿标准不能完全覆盖类型的，可通过评估方式确定房屋基准补偿。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。补偿面积认定根据实测建筑面积结合权属证书、“一户一宅”等情况确认。

房屋区位补偿由补偿标准和补偿面积相乘所得，为体现区域

差异，补偿标准设定四个级别。一级：永宁街、新塘镇 2600 元/平方米；二级：宁西街、中新镇 2400 元/平方米；三级：朱村街、荔湖街、荔城街、增江街、仙村镇、石滩镇 2200 元/平方米；四级：小楼镇、派潭镇、正果镇 1800 元/平方米。补偿面积根据实测建筑总面积情况确定，实测建筑总面积在 280 平方米及以下的，按照实测建筑面积计算；实测建筑总面积在 280 平方米以上的，按照 280 平方米计算。其中多栋房屋的，按照多栋房屋实测建筑总面积累加计算。

搬迁补助按照实测建筑面积乘以 25 元/平方米计算，如计得的搬迁补助低于 3000 元的，按 3000 元计算。同一栋房屋的搬迁补助不得高于 8000 元。其中不符合安置条件或符合安置条件选择货币安置的，搬迁补助按 1 次计算；符合安置条件选择复建安置或产权调换的，搬迁补助按 2 次计算。

（七）非住宅房屋补偿

非住宅房屋补偿包括房屋基准补偿、搬迁补助、停产停业损失补偿。

房屋基准补偿由补偿基准和补偿面积相乘所得，补偿基准（《办法》的附件 4）根据被征收房屋的结构、装修等级等情况确定，对补偿标准有异议或补偿标准不能完全覆盖类型的，可通过评估方式确定房屋基准补偿。补偿面积结合发证情况和建设时间确定，有产权证书的，按证载建筑面积计算补偿面积；没有产权证书的，区分建设时间补偿：2009 年 12 月 31 日（二调）前建

成的，按照全部实测建筑面积补偿，2009年12月31日至2019年12月31日（三调）期间建成的，按照0.5倍实测建筑面积补偿，2019年12月31日后建成的，不予补偿。

此外，被行政主管部门发出行政处罚决定书或违法建设行政处罚决定书，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，不予以房屋基准补偿。

搬迁补助按照实测建筑面积乘以25元/平方米计算。如计得的搬迁补助低于6000元的，按6000元计算。

停产停业损失补偿根据用途不同，设定不同的补偿标准，其中属于商业用途的，以被征收商业用途房屋的实测建筑面积为基数，按照45元/平方米的标准，给予12个月的补偿。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，可以根据《征收土地预公告》发布前6个月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/平方米的标准给予一次性补偿。

（八）被征地农民养老保障

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，养老保障费用由项目业主单位全额负担，按照国家和省市有关征地社保规定保障被征地农民的长远生计。

（九）留用地安置

留用地是指征收农村集体土地后，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。现阶段执行安置标准为按实际征地面积的10%安排。

留用地安置方式可以选择实物留地、货币补偿、置换物业。其中被征地村（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，留用地原则上采用折算货币补偿兑现，不予实物留地。货币补偿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，同时每亩可给予相同级别基准地价的0.5倍作为货币补偿奖励。置换物业按照每亩留用地置换400平方米物业的标准执行。

实施未兑现留用地补偿，实物留地、物业置换未兑现期间的补偿从签订征地补偿安置协议并办理全部土地交地手续次月起，至取得《建设用地规划许可证》或接收物业当月为止。被征地村社不配合办证的，从规定期满的次月停止支付补偿费用。

未兑现留用地补偿标准为荔城街、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，不随年递增。留用地超过3年未能兑现的，由属地镇（街）自行承担3年后的未兑现留用地补偿费用。

（十）住宅房屋安置

住宅房屋安置对象必须符合唯一住宅、具备身份资格，且仅能安置一次。

唯一住宅包括单栋房屋、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。

身份资格包括本村集体经济组织成员，非本村集体经济组织成员的本村户籍村民，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。

住宅房屋安置方式包含复建安置、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：具备申请条件，申请宅基地占地面积不得高于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，政府负责办理用地手续的费用，安置对象自行承担土地取得的成本及后续的建安费用。

住宅复建安置：由政府统一建设国有划拨土地性质的房屋，安置对象根据身份资格，分别享受不同的回购指标面积，其中属于集体经济组织成员的，按照280平方米计算回购指标面积，若280平方米无法满足集体经济组织成员人均40平方米住房面积的，可按照40平方米/人的标准申请回购指标面积。属于非本村集体经济组织成员的本村户籍村民，实测建筑面积小于80平方米的，可按照80平方米计算回购指标面积；实测建筑面积在80平方米至280平方米之间的，按照实测建筑面积计算回购指标面积；实测建筑面积大于280平方米的，按照280平方米计算回购指标面积。属于通过继承、分配等方式合法取得住宅房屋的原本村户籍村民，实测建筑面积小于80平方米的，可按照80平方米计算

回购指标面积；实测建筑面积在 80 平方米至 120 平方米之间的，按照实测建筑面积计算回购指标面积；实测建筑面积大于 120 平方米的，按照 120 平方米计算回购指标面积。

住宅复建安置房回购价：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。其中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，回购价原则上为 2400 元/平方米。

产权调换：由政府提供国有出让性质土地的房屋，购买价格按市场评估价的 0.7 倍，产权调换面积确定与住宅复建安置回购指标面积确定相同。

货币安置：选择住宅复建安置但放弃部分安置房回购指标面积，以及放弃全部安置房回购指标面积的，或选择产权调换但放弃部分产权调换面积，以及放弃全部产权调换面积的，可给予安置对象货币安置补偿，补偿由补偿标准与补偿面积相乘计算。货币安置补偿标准为永宁街、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。货币安置补偿面积：按照回购指标面积（产权调换面积）和实际回购面积（实际调换面积）的差额部分计算。

五、名词解释

被征地人：被征地农村集体经济组织、农民和青苗、地上附着物、房屋权属人等相关权利人。

综合包干价：为了便于集体土地征收补偿工作开展，对被征收土地的青苗补偿、地上附着物（除房屋附属物）补偿按照每亩包干结算的计价方式。

房屋附属物：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：房屋以及房屋附属物之外的附着物。

房屋基准补偿：结合房屋建设情况、房屋用途、房屋等级等因素，对被征收房屋价值的补偿。

住宅超建补偿面积：虽然存在权属瑕疵但为尊重历史事实和权利保护应当给予补偿的面积。

住宅房屋区位补偿：对住宅建设用地使用权按照对应区位补偿标准以实测建筑面积计算的补偿，但大于 280 平方米的实测建筑面积按照 280 平方米计算。

未兑现留用地补偿：实物留地、置换物业未兑现期间，属地镇（街）按照未兑现留用地面积给予被征地农村集体经济组织的补偿。

ZC0220240005

广州市增城区人民政府办公室文件

增府办规〔2024〕4号

广州市增城区人民政府办公室关于延续 实施增府办规〔2021〕4号文的通知

各镇政府、街道办事处，区政府各部门、各直属机构，开发区各部门：

经区人民政府同意，《广州市增城区人民政府办公室关于印发增城区深化城市更新工作推进高质量发展实施细则的通知》（增府办规〔2021〕4号）延长有效期3年。在延续期间若国家、省、市相关文件有新规定的，按最新文件执行。执行中遇到问题，请径向市规划和自然资源局增城区分局反映。

专此通知。

(此页无正文)

广州市增城区人民政府办公室

2024年10月22日



公开方式：主动公开

广州市增城区人民政府办公室综合二科

2024年10月23日印发

《关于延续实施增府办规〔2021〕4号文的通知》 政策解读

按照《广州市政策文件解读工作实施办法的通知》要求，现就实施《广州市增城区人民政府办公室关于延续实施增府办规〔2021〕4号文的通知》（增府办规〔2024〕4号）解读如下：

一、延长有效期的背景和依据

为进一步完善城市更新配套措施，精准解决实际问题，广州市增城区人民政府办公室于2021年印发《增城区深化城市更新工作推进高质量发展实施细则》（增府办规〔2021〕4号，以下简称增府办规〔2021〕4号）。增府办规〔2021〕4号文的实施，为高质量推进我区更新改造提供政策保障。

增府办规〔2021〕4号文将于2024年10月23日有效期届满，现依据《广东省行政规范性文件管理规定》，延长有效期三年。在延续实施期间相关条款若与国家、省、市相关文件冲突的，按上级最新文件执行。

二、增府办规〔2021〕4号文主要内容

增府办规〔2021〕4号文共有五大部分26条，通过优化审批程序、完善实施机制、强化建设管理、坚持连片改造、加强创新探索等方面提高审核效率、促进高效管理、聚焦项目实施、细化分配机制、破解难点痛点，以城市更新为抓手，推动城市高质量发展。具体请查阅增府办规〔2021〕4号和相关解读。

ZC0220240006

广州市增城区人民政府办公室文件

增府办规〔2024〕5号

广州市增城区人民政府办公室关于印发增城区公共资源有偿使用管理办法（试行）的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门、各直属机构，开发区各部门：

《增城区公共资源有偿使用管理办法（试行）》已经区人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施中遇到问题，请径向区财政局反映。

广州市增城区人民政府办公室

2024年11月1日



增城区公共资源有偿使用管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为规范和加强公共资源有偿使用管理，促进我区公共资源有效利用，根据《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》（国发〔2016〕82号）、《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于创新政府配置资源方式的指导意见〉的通知》（中办发〔2016〕75号）、《财政部 国家发展和改革委员会 住房和城乡建设部关于印发〈市政公共资源有偿使用收入管理办法〉的通知》（财税〔2016〕116号）等文件精神，结合我区实际，制定本管理办法。

第二条 以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，牢固树立新发展理念，提高政府治理能力和治理水平，着力推进供给侧结构性改革，通过充分发挥市场配置资源的决定性作用，有效提升公共资源使用效率和效益，促进全区经济社会持续健康发展。

第三条 本办法所称公共资源，是指政府在我区行政区域内投资建设或者依法行使所有者权益的各类有形资产、无形资产的总称。

第四条 公共资源有偿使用应当坚持公开、公平、公正，并遵循以下原则：

（一）市场配置原则。实行有偿使用的公共资源项目应采用竞争性方式进行配置。涉及公共安全、生态环境保护以及有其他特殊管理要求的，从其规定处置。

（二）利益均衡原则。利用公共资源面向公众从事经营活动的，必须执行政府定价目录的相关规定，兼顾经营者利益和社会公共利益。

（三）管办分离原则。政府机构不得直接经营公共资源有偿使用项目，国家另有规定的除外。

（四）收支分开原则。公共资源有偿使用收入是政府非税收入的重要组成部分，纳入财政预算统筹使用。

第二章 管理范围

第五条 公共资源有偿使用范围包括以下项目：

（一）政府投资的公共停车泊位及充电桩建设场地，政府投资的城市地下人防设施等地下公共空间有偿使用；

（二）公园、广场、绿地等城市公共场地、设施有偿使用；

（三）城市公共空间广告设置权等有偿使用；

（四）文化、体育场馆等公共场所所有偿使用；

（五）政府其他适合向公众开放的场所有偿使用；

（六）水资源及河道、堤防、山塘、水库等水利设施资源有偿使用；

（七）政府规划布局的特殊资源有偿使用：包括港口码头、砂石堆场等；

（八）法律、法规规定或区政府决定实行有偿使用的其他公共资源。

第六条 土地、矿产、森林、海域等自然资源有国家、省、市相关规定的，则按有关规定执行。

第三章 机构设置及职责分工

第七条 区公共资源有偿使用工作领导小组（以下简称领导小组）是公共资源有偿使用的工作协调机构，负责统筹指导公共资源有偿使用工作，协调解决相关重大问题等。领导小组由区政府主要领导任组长，区政府分管领导任副组长，各行业主管部门、各镇街为成员单位。领导小组办公室（设在区财政局）承担领导小组日常工作，协调解决日常工作中遇到的困难和问题。领导小组不纳入区级议事协调机构管理。

第八条 各公共资源使用管理单位职责分工如下：

（一）区财政局。负责统筹规范和加强公共资源有偿使用管理，促进公共资源有效利用。

（二）区发展改革局。根据《广东省定价目录》规定，制定增城区范围内的公共资源有偿使用相关收费事项。

（三）区住房城乡建设局。负责建立市政道路有偿使用项目

台账，制定管理制度和年度工作计划，并组织实施。

（四）区水务局。负责建立水库、河道、水利设施工程、河沙等公共资源有偿使用项目台账，制定管理制度和年度工作计划，并组织实施。

（五）市规划和自然资源局增城区分局。负责依据职能协助做好地下空间公共资源规划和用地审批工作，建立地下空间公共资源有偿使用项目台账和制定年度工作计划，并组织实施。

（六）区林业园林局。负责建立公园绿地、城市公园、广场等公共资源有偿使用项目台账，制定管理制度和年度工作计划，并组织实施。

（七）其他。区文化广电旅游体育局、区教育局、区卫生健康局、区城市管理综合执法局、区交通运输局、区科技工业商务和信息化局以及其他行业主管部门按照职责分工建立文化、旅游资源、体育场馆、卫生等公共场所场馆、城市公共空间户外广告、政府投资的公共停车泊位及充电桩建设场地等公共资源有偿使用项目台账，制定管理制度和年度工作计划，并组织实施。

区司法局、区市场监管局、区税务局等部门应当按照各自职责，加强公共资源有偿使用业务指导，积极配合做好公共资源有偿使用工作。

第九条 区各有关部门、各镇街应建立健全联合执法工作机制，加强对公共资源有偿使用的事中事后监管，加强动态巡查，强化日常监管，坚决遏制非法占用公共资源行为。

第四章 管理程序

第十条 各行业主管部门应全面梳理本部门管理的各类公共资源数量和范围、产权归属、使用情况、监管制度，并结合城市发展战略及行业发展规划，建立本部门公共资源有偿使用项目台账，包括存量和“十四五”期间计划新增公共资源有偿使用项目，并根据资源变动进行动态调整、及时更新。

第十一条 领导小组办公室（区财政局）汇总各行业主管部门制定的公共资源有偿使用项目年度计划，经区政府批准后下达各行业主管部门组织实施。

第十二条 各行业主管部门应根据区政府批准的全区公共资源有偿使用项目年度计划，按照先急后缓的原则，编制公共资源有偿使用项目实施方案，充分论证实施方案的可行性、科学性，条件成熟时再组织实施。

第十三条 公共资源有偿使用应充分考虑公众接受程度和承受能力，对关系经济社会发展全局和重大民生，依法需进行听证的公共资源有偿使用项目，由行业主管部门组织听证，广泛征询社会公众意见。

第十四条 各行业主管部门应委托或授权下属单位委托评估机构对公共资源有偿使用项目进行价值评估，并以评估价值作为公开竞价交易的底价或协议转让价格。

第十五条 公共资源有偿使用项目原则上应当在经市政府批

准依法设立的产权交易机构进行公开交易，采取公开招标、拍卖、挂牌等竞价交易方式选择经营主体。对不具备公平竞争条件实行有偿使用的公共资源，经区政府批准后可以按照有关规定执行。

对零星分散的公共资源使用，不适宜在经市政府批准依法设立的产权交易机构进行公开交易的，由行业主管部门负责制定使用资源资产实施办法，报送领导小组办公室（区财政局）。行业主管部门或其委托的下属单位在签订使用合同后可出租（借）资源资产至符合条件的经营主体。

第十六条 公共资源有偿使用公开交易中标结果经公示无异议后，由各行业主管部门（或其委托的下属单位）与经营主体签订公共资源有偿使用合同，并在合同生效后 30 日内报送领导小组办公室（区财政局）。

经营主体必须遵守《中华人民共和国价格法》《中华人民共和国反垄断法》以及国家有关规定，实行明码标价和收费公示，在经营场所显著位置公示价费，包括收费标准、收费范围、举报投诉电话等，接受社会监督。

第十七条 已授予特定主体经营但未进行价值评估的公共资源项目，由行业主管部门委托评估机构进行价值评估，报领导小组办公室（区财政局）备案后，按以下方式处理：

（一）对未签订有偿使用合同的，特定主体为经营主体的，可采用作价投入、协议转让或收取合理费用等方式实行有偿使用并补签合同；

（二）特定主体为非经营主体的（如机关事业单位），可采用补充协议方式明确使用期限、管理要求等；

（三）对已签订有偿使用合同，但有偿使用价格不合理的相关合同，依法予以解除、变更。

具体处置方案由行业主管部门制定，并报区政府批准执行。

第五章 收缴和监督管理

第十八条 各行业主管部门负责督促经营主体按照合同约定及时上缴公共资源有偿使用收入，各类公共资源有偿使用收入直接缴入国库，任何单位或个人不得截留、占用或挪用。

第十九条 财政部门应当切实加强对本地区公共资源的有偿使用、收入收缴、资金管理、票据使用等情况的监督，依法查处财政违法违规行为。

第二十条 有下列情形之一的，依照《中华人民共和国预算法》《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关规定追究法律责任：

（一）擅自改变公共资源有偿使用收入的收取对象、范围、标准和期限，多收、提前收取或者免收、减收或缓收公共资源有偿使用收入的；

（二）隐瞒、滞留、截留、挪用或者坐支公共资源有偿使用收入的；

(三) 违反规定使用公共资源有偿使用收入的;

(四) 其他违反本办法规定的行为。

第六章 附则

第二十一条 国家和省、市对本办法所称公共资源有偿使用有其他规定的，从其规定。

第二十二条 本办法自印发之日起试行，有效期 3 年。

公开方式：主动公开

抄送：区委、开发区党工委、区人大常委会、区政府、开发区管委会、
区政协领导同志及开发区管委会、区纪委监委负责同志，区委
各部委办，区人大办，区政协办，区人武部，区法院，区检察
院，各人民团体。

广州市增城区人民政府办公室综合一科

2024年11月6日印发

《增城区公共资源有偿使用管理办法(试行)》 政策解读

一、政策出台背景

为规范和加强公共资源有偿使用管理，促进增城区公共资源有效利用，根据《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》(国发〔2016〕82号)、《中共中央办公厅国务院办公厅印发〈关于创新政府配置资源方式的指导意见〉的通知》(中办发〔2016〕75号)、《财政部国家发展和改革委员会住房和城乡建设部关于印发〈市政公共资源有偿使用收入管理办法〉的通知》(财税〔2016〕116号)等文件精神，结合增城区实际，制定《增城区公共资源有偿使用管理办法(试行)》(以下简称《管理办法》)。

二、指导思想

《管理办法》以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，牢固树立新发展理念，提高政府治理能力和治理水平，着力推进供给侧结构性改革，通过充分发挥市场配置资源的决定性作用，有效提升公共资源使用效率和效益，促进增城区全区经济社会持续健康发展。

三、主要内容

《管理办法》的全文总共分为总则、管理范围、机构设置及职责分工、管理程序、收缴和监督管理、附则六章二十二条。

第一章“总则”明确了制定管理办法的目的和依据，强调了习近平新时代中国特色社会主义思想的指导地位，并提出了公共资源有偿使用的基本原则。

第二章“管理范围”明确了增城区公共资源有偿使用范围。

第三章“机构设置及职责分工”明确区公共资源有偿使用工作领导小组负责统筹协调公共资源有偿使用的工作。各相关部门分别承担不同的职责，共同推进公共资源的有偿使用管理。

第四章“管理程序”规定了公共资源有偿使用的管理流程。

第五章“收缴和监督管理”明确了公共资源有偿使用收入的收缴规则。财政部门需要监督有偿使用、收入收缴等方面的情况，对违规行为依法追责。

第六章“附则”指出国省市若有其他规定时，遵照执行，并规定了本办法自印发之日起试行，有效期3年。

ZC0320240008

广州市增城区财政局 广州市规划和自然资源局增城区分局 文件

增财规字〔2024〕1号

广州市增城区财政局 广州市规划和自然资源局 增城区分局关于印发《增城区集体经营性 建设用地土地增值收益调节金征管 实施细则（试行）》 的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门、各直属机构，开发区各部门：

《增城区集体经营性建设用地土地增值收益调节金征管实施细则（试行）》已经省财政厅和省自然资源厅批复同意，现印发给你们，请认真组织实施，实施中遇到问题，请径向区财政局、

市规划和自然资源局增城区分局反映。



广州市增城区财政局



广州市规划和自然资源局增城区分局

2024年12月27日

增城区集体经营性建设用地土地增值收益 调节金征管实施细则（试行）

第一章 总 则

第一条 为深化增城区农村集体经营性建设用地入市试点工作，完善集体经营性建设用地土地增值收益调节金征管程序，建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，保障农民公平分享土地增值收益，根据《财政部 国土资源部关于印发农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法的通知》（财税〔2016〕41号）精神，结合我区工作实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称土地增值收益调节金（以下简称调节金），是指按照建立同权同价、流转顺畅、收益共享的集体经营性建设用地入市制度的目标，在集体经营性建设用地入市及转让环节，对土地增值收益收取的资金。

第三条 集体经济组织通过公共资源交易中心以出让、出租、作价出资（入股）等方式取得集体经营性建设用地入市收益，以及入市后的农村集体经营性建设用地土地使用权人，以出售、出租、作价出资（入股）或其他视同转让等方式取得转让收益时，向国家缴纳调节金。

第二章 征收比例

第四条 综合考虑不同入市环节、不同用途、不同基准地价等级等影响因素，依据集体经营性建设用地入市土地增值收益测算结果，经优化调整对应调节金征收基数设定不同的调节金征收比例。其中：

入市环节，集体商服用地基准征收比例为 10%；集体保障性租赁住房用地基准征收比例为 8%；集体工业用地等依据相应的工业用地基准征收比例为 3%。

转让环节，集体商服用地基准征收比例为 8%；集体保障性租赁住房用地基准征收比例为 6%；集体工业用地等依据相应的工业用地基准征收比例为 3%。

第五条 为方便调节金计算和征收，采取以集体经营性建设用地入市成交总价款作为调节金征收基数，按照一定比例征收调节金的简易计征办法。以出让方式入市的，出让总价为成交总价款；以出租方式入市的，租金总额为成交总价款；以作价出资（入股）方式使用集体经营性建设用地的，出资入股价值为成交总价款。

第六条 以出售、交换、出租、作价出资（入股）等方式转让集体经营性建设用地使用权的，以转让收入作为调节金征收基数，转让收入按以下方式确定：

（一）以出售方式转让的，销售价款为转让收入。

（二）以交换方式转让并存在差价补偿的，被转让土地与交换土地或房产的评估价差额与合同约定差价补偿款中较大者为转让收入。其中，以除土地或房产以外的实物等非货币形式补偿差价的，其评估价值为相应差价补偿。

（三）以出租或作价出资（入股）方式转让的，总租金、成交总价款为转让收入。

（四）以抵债、司法裁定等视同转让方式转让的，评估价或合同协议价中较高者为转让收入。

（五）对无偿赠与直系亲属或承担直接赡养义务人，以及通过境内非营利社会团体、国家机关赠与国内教育、民政等公益福利事业单位的，暂不征收调节金。其他赠与行为以评估价为转让收入。

第七条 集体经营性建设用地入市、转让价格低于经备案的评估地价的，以经备案的评估地价作为调节金征收基数。

第三章 征收缴库

第八条 调节金由区财政局会同市规划和自然资源局增城区分局负责组织征收。

调节金原则上由集体经营性建设用地的出让方、出租方、作价出资（入股）方及转让方缴纳。

第九条 区财政局设立集体经营性建设用地入市资金财政

监管账户，对集体经营性建设用地入市和再转让环节的土地增值收益调节金进行征收清算，集体经营性建设用地入市交易所涉资金均需通过财政监管账户管理。

第十条 集体经营性建设用地入市、转让价格低于集体建设用地基准地价 80%的，区人民政府有优先购买权。

第十一条 市规划和自然资源局增城区分局根据合同和交易信息，核定调节金应缴金额，开具缴款通知书。缴款通知书应载明成交土地地块、面积、交易方式、成交总价款、调节金金额、缴纳义务人和缴纳期限等。

区财政局会同市规划和自然资源局增城区分局通过非税系统将调节金上缴至国库，出让金扣除计提调节金后剩余出让价款拨付至出让人指定的账户。

市规划和自然资源局增城区分局、区财政局应定期公示集体经营性建设用地入市成交及调节金缴纳情况。

第十二条 集体经营性建设用地使用权交易双方按合同支付价款及税费、调节金后，持相关凭证到市规划和自然资源局增城区分局按规定办理不动产登记手续。

调节金缴纳凭证是集体经营性建设用地入市和转让办理不动产登记手续的要件。

第十三条 调节金缴纳义务人应按合同约定及缴款通知书规定及时足额缴纳调节金。对未按规定缴纳调节金的，区财政局、市规划和自然资源局增城区分局有权采取措施督促其缴纳。

第四章 使用管理

第十四条 调节金全额上缴区国库，纳入地方一般公共预算管理。调节金具体缴库办法按照区级财政部门非税收入收缴管理有关规定执行，填列政府预算收支分类科目“1030717 农村集体经营性建设用地增值收益调节金收入”。

第十五条 区财政局、市规划和自然资源局增城区分局要加强调节金使用的监督管理，确保资金使用符合规定用途和预算管理要求。审计部门依法依规进行审计监督。

第十六条 调节金征收等深化集体经营性建设用地入市相关工作经费列入区级财政预算。

第五章 法律责任

第十七条 单位和个人违反本实施细则规定，有下列情形之一的，依照《财政违法行为处罚处分条例》和《违反行政事业性收费和罚没收入收支两条线管理规定行政处分暂行规定》等国家有关规定追究法律责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理：

（一）擅自减免调节金或者改变调节金征收范围、对象和标准的；

（二）隐瞒、坐支应当上缴的调节金的；

- (三) 滞留、截留、挪用应当上缴的调节金的;
- (四) 不按规定的预算级次、预算科目将调节金缴入国库的;
- (五) 其他违反国家财政收入管理规定的行为。

第十八条 调节金征收、使用管理相关部门的工作人员违反本实施细则规定，在调节金征收和使用管理工作中徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权的，依法给予处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第六章 附 则

第十九条 本实施细则自印发之日起实施，有效期为 1 年。实施期间，如有新的相关法律、法规出台，则按新法规执行或对本实施细则进行评估修改。

公开方式：主动公开

广州市增城区财政局办公室

2024年12月31日印发

《增城区集体经营性建设用地入市土地增值 收益调节金征管实施细则（试行）》 政策解读

一、出台背景

（一）完善土地增值收益分配机制是入市试点要求

上一轮试点中，《国土资源部关于印发农村土地征收、集体经营性建设用地入市和宅基地制度改革试点实施细则的通知》（国土资发〔2015〕35号）规定“建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，合理提高个人收益”，并要求县（市、区）人民政府按照合理比例收取农村集体经营性建设用地入市土地增值收益调节金。

本轮试点中，《中共中央办公厅国务院办公厅印发〈关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见〉的通知》（厅字〔2022〕34号）进一步明确要重点探索合理统筹土地增值收益的有效机制，兼顾国家、农村集体经济组织和农民利益。

（二）完善土地增值收益分配机制是增城实际需要

2021年，增城区被纳入国家城乡融合发展试验区广东广清接合片区，印发了《增城区集体经营性建设用地使用权入市实施办法（试行）》（增府办规〔2021〕7号），初步建立了农村集体经营性建设用地入市政策体系，但对集体经营性建设用地入市土地增值收益分配机制因当时客观条件的限制并未完善。作为新一

轮入市试点之一，“探索农民集体更好实现对其土地资产的自主管理权，建立分类别、有级差的入市土地增值收益分配机制，合理平衡国家、集体和农民个人利益，盘活农村土地资源要素，提高资源配置效率，促进城乡融合发展和乡村振兴”既是国家深化入市试点改革的政策要求，也是增城区完善农村集体经营性建设用地入市政策体系的客观需要。

（三）完善土地增值收益分配机制实际操作可行

财政部、国土资源部联合印发的《农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法》（财税〔2016〕41号），对农村集体经营性建设用地土地增值收益管理做出规范，对调节金的概念、征收范围、征收缴库、使用管理、法律责任等进行了明确规定，为试点地区建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，保障农民公平分享土地增值收益提供了政策指导。同时，自2015年以来，江苏武进、广东南海等先行地区已经制定并实施了农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金相关政策且取得良好效果，为增城区土地增值收益管理提供了可行的经验借鉴。

二、制定依据

本实施细则依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第743号）、《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见〉的通

知》（厅字〔2022〕34号）、《财政部 国土资源部关于印发〈农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法〉的通知》（财税〔2016〕41号）等有关规定，结合我区实际制定。

三、内容摘要

文稿共包含 19 条，主要围绕“总则”“征收比例”“征收缴库”“使用管理”“法律责任”“附则”等 6 个章节展开阐述。其中：

第一章总则共计 3 条，阐明了制定目的和意义、概念定义、适用范围。

第二章征收比例共计 4 条，规定了征收比例、入市计征基数、转让计征基数、基数约束。

第三章征收缴库共计 6 条，明确了征收主体与客体、专户代缴、预防低价、调节金缴纳流程、不动产登记、缴交义务。

第四章使用管理共计 3 条，明确了资金管理、资金监管、工作经费。

第五章法律责任共计 2 条，明确了违法处理、违法责任。

第六章附则共计 1 条，明确了有效期。

四、政策解读

（一）调节金的适用范围是什么？

集体经济组织通过公共资源交易中心以出让、出租、作价出资（入股）等方式取得集体经营性建设用地入市收益，以及入市

后的农村集体经营性建设用地土地使用权人，以出售、交换、出租、作价出资（入股）或其他视同转让等方式取得转让收益时，向国家缴纳调节金，即入市和转让环节均需缴纳调节金。

（二）调节金由谁征收、由谁缴纳？

调节金由区财政局会同市规划和自然资源局增城区分局负责组织征收。调节金原则上由集体经营性建设用地的出让方、出租方、作价出资（入股）方及转让方缴纳。

（三）入市计征基数是多少？

为方便调节金计算和征收，采取以集体经营性建设用地入市成交总价款作为调节金征收基数，按照一定比例征收调节金的简易计征办法。

以出让方式入市的，出让总价为成交总价款；

以出租方式入市的，租金总额为成交总价款；

以作价出资（入股）方式使用集体经营性建设用地的，出资入股价值为成交总价款。

（四）转让计征基数是多少？

以出售、交换、出租、作价出资（入股）等方式转让集体经营性建设用地使用权的，以转让收入作为调节金征收基数。

（五）调节金征收比例是多少？

综合考虑不同入市环节、不同用途、不同基准地价等级等影响因素，依据集体经营性建设用地入市土地增值收益测算结果，经优化调整设定不同的调节金征收比例：

入市环节，集体商服用地基准征收比例为 10%；集体保障性租赁住房用地基准征收比例为 8%；集体工业用地等依据相应的工业用地基准征收比例为 3%。

转让环节，集体商服用地基准征收比例为 8%；集体保障性租赁住房用地基准征收比例为 6%；集体工业用地等依据相应的工业用地基准征收比例为 3%。

（六）什么是专户代缴？

为保证入市交易资金全程处于政府监管之下，调节金及时征缴。区财政局设立集体经营性建设用地入市资金财政监管账户，对集体经营性建设用地入市和转让环节的土地增值收益调节金进行征收清算，集体经营性建设用地入市交易所涉资金均需通过财政监管账户管理。

（七）调节金缴纳流程是怎样的？

市规划和自然资源局增城区分局根据合同和交易信息，核定调节金应缴金额，开具缴款通知书。缴款通知书应载明成交土地地块、面积、交易方式、成交总价款、调节金金额、缴纳义务人和缴纳期限等。

区财政局会同市规划和自然资源局增城区分局通过非税系统将调节金上缴至国库，出让金扣除计提调节金后剩余出让价款拨付至出让人指定的账户。

市规划和自然资源局增城区分局、区财政局应定期公示集体经营性建设用地入市成交及调节金缴纳情况。

(八) 哪些行为要追究法律责任?

1. 擅自减免调节金或者改变调节金征收范围、对象和标准的;
2. 隐瞒、坐支应当上缴的调节金的;
3. 滞留、截留、挪用应当上缴的调节金的;
4. 不按规定的预算级次、预算科目将调节金缴入国库的;
5. 其他违反国家财政收入管理规定的行为。