

大埔县人民政府办公室文件

埔府办〔2022〕3号

大埔县人民政府办公室关于印发大埔县“三旧”改造项目拆迁安置补偿标准操作指引的通知

各镇人民政府，丰溪林场，县有关单位：

《大埔县“三旧”改造项目拆迁安置补偿标准操作指引》已经2021年12月28日县政府常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。执行过程中遇到的问题，请径向县自然资源局反映。

大埔县人民政府办公室

2022年1月27日



大埔县“三旧”改造项目拆迁安置 补偿标准操作指引

第一章 总 则

第一条 为指导大埔县“三旧”改造项目拆迁安置补偿工作，推动“三旧”改造工作科学、有序、顺利开展，根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令第279号）、《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》（粤府〔2019〕71号）、《梅州市人民政府关于印发梅州市“三旧”改造实施办法的通知》（梅市府〔2020〕10号）等规范性文件的规定，遵循依法依规、公平公正的原则，结合当前大埔县“三旧”改造实际情况，制订以下指引。本指引供改造主体开展大埔县“三旧”改造项目拆迁安置补偿工作参考和借鉴。

第二章 房屋拆迁安置补偿标准

（一）旧村庄改造

第二条 改造主体应当按规定向被拆迁人进行补偿，被拆迁人应按要求提供合法有效的建设用地、建房批准证件等证明材料。对因历史客观原因未办理建设用地、建房批准等审批手续的房屋，由所在乡镇人民政府、集体经济组织依照农村宅基地相关政策进行确认后，按本办法相关规定给予货币补偿、产权调换。

第三条 旧村庄改造的住宅安置补偿标准、村集体物业复建安置补偿以货币补偿、产权调换或货币补偿和产权调换相结合的方式；由被拆迁人自行选择一种方式进行补偿。

1. 货币补偿

宅基地及地上房屋权益人选择货币补偿的，由有相应评估资质的评估机构按照有关规定来确定补偿价值。

2. 产权调换

（1）宅基地产权调换标准，首层现状建筑面积按不大于 1:2 的比例进行调换住宅类安置房建筑面积，二层及以上现状建筑面积（由有资质的测绘公司提供的测绘报告为准）按不大于 1:1 的比例进行调换住宅类安置房建筑面积。

（2）夹层调换标准，层高等于或大于 2.2 米的夹层建筑物面积按不大于 1:1 的比例进行调换住宅类安置房建筑面积，层高小于 2.2 米的夹层建筑物进行货币补偿。

（3）空宅基地按不大于 1:1 的比例进行调换住宅类安置房建筑面积，其上附着物进行货币补偿。空宅基地的认定原则如下：

- A. 有合法证明文件；
- B. 无争议纠纷的空地；
- C. 需经当地相关部门查档核实。

（4）庭院地按不大于 1:1 的比例进行调换住宅类安置房建筑面积。

（5）住宅类安置房面积规定：选择住宅类安置房屋，住宅类安置房建筑面积超过被拆迁房屋建筑面积时，超出建筑面积一般不得超过（或少于）被拆迁房屋建筑面积的 20%。具体规定如下：

A. 凡在拆迁期限内签订拆迁补偿安置协议的，按签订拆迁补偿安置协议的时间先后顺序选择安置房；

B. 住宅类安置房建筑面积多于（或少于）核定的被拆迁人房屋面积的，多于（或少于）部分按住宅类安置房市场单价进行结算。

（6）经法定程序和标准认定的改造范围内的低保户或其他特殊情形生活困难的原籍村民权益人，应在拆迁补偿安置方案中给予合理保障。

3. “住改商”房屋补偿

（1）经认定为“住改商”的房屋，委托有相应评估资质的评估机构根据“住改商”房屋的权益、实物及区位评估后，由改造主体进行货币补偿或等值调换经营性物业；

（2）被拆迁的集体土地上或国有土地上住宅房屋，在旧村庄改造项目基础数据调查成果公示截止日前已办理合法有效的经营手续，并实际营业的住宅房屋可回迁为商业；

（3）“住改商”认定标准由改造主体制定具体实施方案时予以明确；

（4）选择商业回迁的“住改商”房屋，根据实际情况给予停产、停业损失补偿或租赁损失补偿，由有相应评估资质的评估机构按照相关规定来确定补偿价值；

（5）产权登记为住宅改成商业用途的房屋选择商业房屋产权调换的，以被征收的房屋建筑面积为依据，按户型面积最接近原则和等值原则调换相应建筑面积的商业房屋（商铺），并结清差价。未经合法程序认定为“住改商”的房屋不能调换为商业房屋（商铺），只能选择调换住宅房屋。

4. 停车位购买

每套安置房或商铺可安排一个产权车位指标，按照签订拆迁补偿协议的先后顺序优先安排，价格按市场定价结算。

5. 住宅房屋临时过渡安置

（1）临迁方式

对于按拆迁协议选择住宅房屋产权调换并自行过渡调换的住户，改造主体应向被拆迁户支付临时过渡补助费。支付标准按用于调换安置房的建筑面积计算，由被拆迁人自行解决住所。补助费的发放从被拆迁人交出被拆迁房屋起到通知交付安置房后满三个月止。

被拆迁人选择住宅房屋货币补偿，且在签订房屋拆迁补偿安置协议书约定时间一个月内搬迁完毕的，由改造主体按被拆迁房屋建筑面积一次性支付给被拆迁人3个月的临时安置补助费。

（2）临迁期限

从被拆迁人交付被拆迁房屋之日起至改造主体通知交付安置房之日止，一般不得超过三年。超过三年后未交付安置房的，改造主体必须继续提供临时安置补助费。

6. 非住宅房屋补偿

非住宅房屋，如猪舍、杂间等以调换比例不大于1:1进行调换住宅类安置房建筑面积或由有相应评估资质的评估机构按照有关规定来确定补偿价值。

第四条 装饰装修补偿

1. 由改造主体先进行前期的入户调研和摸底，计算每平方米被拆迁建筑面积的装饰装修单价进行补偿。

2. 如被拆迁人对装饰装修补偿存在异议，由有相应评估资质

的评估机构按照有关规定来确定补偿价格。

第五条 集体物业的补偿

集体物业可选择按现有建筑面积复建补偿方式进行复建补偿，具体按照城市更新政策和项目改造方案相关规定执行。

(二) 旧城镇改造

第六条 旧城镇改造过程不涉及征收集体土地但必须对村民的房屋进行拆迁的，参照国有土地上房屋征收有关政策和标准执行。

第七条 住宅房屋补偿

具体补偿详情请参照“旧村庄”中的第三条。

第八条 非住宅房屋的补偿

1. 拆迁商业用房由有相应评估资质的评估机构按照有关规定确定补偿价值。

2. 房改房、商品房、单位用房、个人集资房、企、事业用房等住宅类房屋统一按不大于 1:1 的比例进行调换住宅类安置房。

3. 企业土地、厂房、仓库、经营损失（停车、停业）由有相应评估资质的评估机构按照有关规定确定补偿价值；工人失业补偿按照社保有关规定办理。

对因拆迁房屋造成被拆迁人停产停业损失的补偿，根据房屋被拆迁前的效益、停产停业期限等因素确定。其中，房屋被拆迁前的效益原则上以房屋拆迁决定作出前 1 年内实际月平均税后利润为准，不能提供纳税情况等证明或者无法核算税后利润的，按上年度本地区同行业平均税后利润额或者同类房屋市场租金

评估计算。

4. 在产权调换期间被拆迁商铺的租金损失，按有相应评估资质的评估机构按照有关规定来确定补偿价格，补偿期限从被拆迁人移交商铺给改造主体之日起至产权调换商铺交付之日止。

（三）旧厂房改造

第九条 权利主体可以选择货币补偿或产权调换的方式进行补偿。

1. 货币补偿

旧厂房补偿金额包含被拆迁范围内土地使用权、建筑物、构筑物价值的补偿；因房屋拆迁、搬迁、临时安置的补偿；停产停业损失补偿等。

企业工厂停产停业损失的补偿，按广东省住房和城乡建设厅《关于实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉有关具体问题的通知》（粤建房〔2013〕26号）执行。房屋拆迁决定公告之日前已停产停业的企业工厂不给予停产停业损失补偿。

2. 产权调换

“工业改工业”的旧厂房改造项目，建议以不大于 1:1 的比例通过产权调换的方式对原权利人补偿回迁产业用房。

（四）搬家（迁）补助费

第十条 住宅类房屋搬家补助费

被拆迁人在规定拆迁期限内搬迁，选择货币补偿的，按被拆

迁房屋建筑面积的标准发放一次性搬家补助费。选择产权调换需二次搬迁，按用于产权调换房屋建筑面积的标准发放两次搬家补助费，具体标准以各项目的补偿实施方案另行规定。

第十一条 非住宅类房屋搬迁补助费

工业用房、门店、机关和事业单位用房、企业、设备、设施、仓库等的搬迁补助费，按有相应资质的评估机构按照有关规定来确定补偿价格。

第十二条 祖屋宗祠房屋搬迁补助费

祖屋宗祠房屋的搬迁补助费根据祖屋实际情况确定价格。

第十三条 被拆迁房屋依法实施强制执行的不发搬家（迁）补助。

（五）评估机构的选择

第十四条 有相应评估资质的评估机构由被拆迁人在规定时间内协商选定，在规定时间内协商不成的，由有关部门组织被拆迁人，按照少数服从多数原则投票决定，或采取摇号、抽签等随机方式确定。

（六）奖励办法

第十五条 凡在各项目拆迁方案发布之日起 30 天内完成测量、确权登记，并且在规定时间（以各项目规定时间为准）签订房屋拆迁补偿协议、按时搬迁并交付拆除的，给予奖励。具体奖励标准由各项目在补偿实施方案中另行规定。

(七) 公益性服务设施安置补偿规定

第十六条 公益性服务设施权益(一般包括各种地上地下的公共市政设施、公共服务设施、公共场地设施和附属设施等)的补偿应在拆迁安置补偿方案中单列,并按相关规定执行。公益性服务设施应依据相关规定通过重建方案确定。

(八) 国有资产的处置办法

第十七条 涉及国有资产处置的,必须按国有资产处置程序办理。采取评估拍卖或者等值交换的方式处理,防止国有资产流失。

(九) 被拆迁房屋属性认定

第十八条 被拆迁房屋的权属、结构、用途、面积,以房地产权证或土地使用权证、房屋所有权证记载为准。没有土地、房屋所有权证的由征收部门组织有关人员进行确定。涉及房屋产权争议的,由公证部门进行现场证据保全,依法律程序确定权属。确定权属期间不影响拆迁工作进行。

第十九条 拆迁范围内未经登记的建筑,或房地产登记记载事项不明确或者与现状不符的建筑,由房屋征收部门依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定进行调查登记,由住房和城乡建设局、自然资源局等部门进行认定并按有关法律法规规定进

行处理。

第二十条 对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑应当给予补偿，对认定为违法建筑以及超过批准期限的临时建筑不予补偿。未超过批准期限的临时建筑，按评估价值给予补偿。

第二十一条 被拆迁人应如实向改造主体申报个人被拆迁房屋现状。未如实申报的，责任自负。

（十）在建工程、未形成房屋的土地及已建成房屋 剩余用地面积的补偿

第二十二条 对报建手续齐全，已批准建设，尚未建主体或建筑主体已经倒塌、拆除而仅剩基底的建筑物部分参照构筑物予以补偿，宅基地部分按照空宅基地予以补偿。

第二十三条 已办理国有土地使用证或中华人民共和国不动产权证书的成块土地按具有相应资质的房地产价格评估机构出具的评估报告进行补偿；经认定为国有土地但未办理国有土地使用证或中华人民共和国不动产权证书的，按具有相应资质的房地产价格评估机构出具的评估报告进行补偿。

第二十四条 被拆迁集体（或国有）土地上已建成房屋的剩余用地面积补偿，按具有相应资质的房地产价格评估机构评估价格确定。

（十一）可补偿建（构）筑物的时间界定

第二十五条 农村集体经济组织拟定改造意向书（含改造方

式及模式)征求村民意见,经农村集体经济组织成员大会或户代表会议应到会人员的三分之二以上表决同意,自申请改造之日起,以后建造的房屋,一律视作抢建建筑,不予补偿。

(十二) 其他

第二十六条 被拆迁人房屋有租赁、抵押、共有、查封等问题,由被拆迁人自行处理。

第三章 地上附着物和青苗补偿规定

第二十七条 地上附着物和青苗的补偿标准参照《大埔县人民政府办公室关于印发大埔县征收土地地上附着物和青苗补偿标准规定的通知》(埔府办〔2021〕4号)进行补偿。

第四章 附 则

第二十八条 凡在大埔县辖区内,因国家、省、市确定的重大基础设施项目对拆迁安置补偿另有规定的,从其规定;本指引未规定的,按有关法律法规规定执行。本指引与法律法规及上级政策有冲突的,以法律法规及上级政策规定为准。

第二十九条 本指引有效期三年,自本指引印发之日起实施。以前已实施拆迁安置补偿或正在实施拆迁安置补偿的项目,其补偿标准等一律按原规定标准执行。

第三十条 本指引解释权归大埔县自然资源局,具体解释工

作由大埔县自然资源局负责。

公开方式：主动公开

抄送：县委办，县人大办，县政协办，县纪委监委，县人武部，县法院，县检察院。

大埔县人民政府办公室秘书股

2022 年 1 月 29 日印发
