

五华县人民政府办公室文件

华府办〔2024〕2号

五华县人民政府办公室关于印发五华县 集体土地上房屋征收补偿安置办法的通知

各镇人民政府，县府直属和中央、省、市属驻五华各单位：

《五华县集体土地上房屋征收补偿安置办法》已经县人民政府2024年第3次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向县住房城乡建设局反映。

五华县人民政府办公室

2024年2月19日

五华县集体土地上房屋征收补偿安置办法

第一章 总则

第一条 为加快我县城镇建设步伐，规范集体土地上房屋征收补偿安置工作，维护被征收农村集体经济组织、农村村民和其他权利人的合法权益，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》等有关规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本县范围内因公共利益需要征收集体土地上的房屋及地上附着物需要进行补偿安置的，适用本办法。

国家和省、市重点交通、能源、水利等大型基础设施项目征收补偿安置另有规定的，从其规定。

第三条 集体土地上的房屋征收补偿安置工作应当遵循依法依规、决策民主、程序正当、公平合理、结果公开、妥善安置的原则。

第四条 县人民政府负责本行政区域内集体土地上的房屋征收补偿安置工作。县住房城乡建设局、县自然资源局和镇人民政府等有关单位在县委的统一领导下，按照各自职责，做好房屋征收补偿安置工作。

农业农村、发改、财政、科工商务、交通运输、文化广电旅游体育、教育、公安、民政、生态环境、琴江新城、园区等相关部门按照各自职责，协助做好集地土地上房屋征收补偿安置工作。

被征地农村集体经济组织、村（居）民和其他权利人应当服从公共利益的需要，积极支持和配合征收工作。

第五条 县、镇人民政府及其他职能部门应当及时调处集体土地上房屋征收补偿过程中的矛盾和纠纷，切实维护社会稳定，维护被征地农村集体经济组织、农民及其他权利人的合法权益，确保房屋土地征收补偿行为合法、公平、公正。

第二章 房屋征收补偿安置

第六条 征收农村村民住宅房屋，应当按照先补偿安置后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重农村村民意愿，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿。重新安排宅基地建房的，应当符合相关规划要求和“一户一宅”等规定。

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。

第七条 危旧破烂、缺乏基本生活条件的农村旧屋和建有基础的宅基地补偿原则上按照县政府制定的补偿标准给予一次性货币补偿。未达到“一户一宅”规定标准的，可给予安排宅基地建房或货币补偿。

第八条 被征收房屋价值补偿（居住、商住、经营性用房等）按照本办法制定的补偿标准给予补偿。

征收市政工程、公共设施及企事业单位用房等实行货币补偿。祖屋祠堂可采取货币补偿，也可选择产权调换。

第九条 房屋征收补偿安置方式

征收合法房屋、附属房屋以及其他建（构）筑物和设施的，

征收实施单位应当按照县政府制定的标准对被征收人进行补偿安置。其中征收住宅房屋的被征收人选择以下一种方式进行补偿安置，征收非住宅房屋及其他建（构）筑物实行货币补偿。

（一）货币补偿

1.被征收房屋由征收实施部门按照本办法制定的房屋补偿标准计算其补偿费，宅基地补偿费按照县政府制定的标准计算。补偿总价包括：宅基地补偿费、房屋（含装修）补偿费、附着物（构筑物）补偿费、搬迁补助、过渡安置补助、其他补助和奖励。

2.征收个人住宅，被征收人选择货币补偿后需申请暂时租赁公租房的，住房保障管理部门视情况可优先安排。

3.个案需要评估的，经县人民政府批准后，参照有关规定委托或公开选定有资质的评估机构进行评估（价值评估时点为各项目征地补偿安置方案公告之日），并根据评估结果进行补偿。

（二）房屋安置

选择安置房安置的，被征收房屋按等价交换的原则置换，价值按照本办法制定的补偿标准和安置房评估价值“多还少补”原则进行结算。

（三）重新安排宅基地（或安置地）建房

征收农村村民住宅房屋，村民选择重新安排宅基地建房的，安排的宅基地应当符合乡（镇）国土空间规划、村庄规划，并应当按照有关法律法规和政策规定尽量使用村内空闲地并办理用地手续。依照法律法规规定安排宅基地后不再给予置换安置房，也不再给予宅基地货币补偿，地上房屋按照本办法制定的补偿标准予以补偿；安排宅基地后仍少于被征收宅基地面积的，

剩余宅基地面积进行货币补偿。

第十条 房屋在拟征收范围内的，被征收人应在规定的时间内，持被征收房屋的不动产权属证明或其他有效房屋权属证明等有关材料向房屋征收实施单位申报登记。

第十一条 被征收房屋的用途和建筑面积按下列方式予以认定：

（一）被征收房屋的权属、结构、用途，以不动产权属证明或其他有效房屋权属证明材料记载为准。被征收房屋有两户以上共有的按相关法律规定执行。

涉及房屋产权争议的，依照法律规定确定权属，权属确认期间不影响征收工作进行。

征收设立抵押权的房屋，抵押权的实现不能阻碍征收工作进行。

（二）征收范围内未经登记的建筑物，或权属登记记载事项不明确或者与现状不符的建筑，由房屋征收实施单位依照征收土地有关的法律法规进行认定和处理。

（三）被征收房屋建筑面积，以不动产权属证明的记载或其他有效房屋权属证明材料记载的建筑面积和征收实施单位组织相关部门调查认定并公示后的建筑面积为依据进行补偿。

被征收房屋建筑面积的测量按《房产测量规范》（GB/T17986—2000）执行。

（四）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，按照本办法制定的补偿标准予以补偿。

(五) 房屋征收实施单位对被征收房屋的权属、结构、用途、建筑面积及补偿标准等应当进行公示。

第十二条 评估机构的选定

房地产价格评估机构由被征收人在规定时间内，协商选择有房产评估资质的第三方机构进行评估；在规定时间内协商不成的，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。同一征收项目（或同一镇域征收板块）评估工作，原则上由一家评估机构承担。

第十三条 有下列情形之一的，不予补偿：

- (一) 经有关行政机关依法责令自行拆除的；
- (二) 超出行政主管部门批准使用面积、使用期限的建(构)筑物；
- (三) 在临时使用的土地上修建的永久性建(构)筑物；
- (四) 抢搭抢建及其他违法建(构)筑物；
- (五) 未经批准擅自加层的建(构)筑物；
- (六) 法律法规规定的其他情形。

第十四条 搬家(迁)补助标准

(一) 住宅房屋在规定时间内搬迁交付拆除的，按照被征收房屋建筑面积(套内面积)30元/平方米的标准发放一次性搬家(迁)补助费。房屋危旧破烂、缺乏基本生活设施且长期无人居住的农村旧屋和宅基地(已建基础)不予发放此项补助。

(二) 工业商业用房、仓库等用房的搬迁补助费，按有房产评估资质的房地产价格评估机构对搬迁费用的评估结果予以补助。机关和事业单位用房的搬迁补助费由县人民政府视具体情况批准决定。

(三) 被征收房屋在规定期限内未搬迁需依法实施强制执行的不发搬家(迁)补助。

第十五条 过渡安置补助标准

(一) 安置补助费, 被征收房屋所有权人选择房屋产权置换或宅基地安置的, 在签订补偿安置协议并在约定期限内搬迁完毕(原则上不超过一个月), 按照被征收房屋建筑面积(套内面积)10元/平方米·月的标准向被征收房屋所有权人支付临时安置补助费, 补助期限以双方签订补偿安置协议期限为准, 第一年按年度发放, 第二年开始按月结算按季度发放, 直至宅基地(或安置地)施工放线后半年或交付安置房为止。

(二) 被征收房屋所有权人选择政府部门提供周转用房的, 不支付临时安置补助费。在过渡期内, 周转用房的水、电等费用由被征收房屋所有权人负责。

(三) 经营性用房因房屋征收造成停产停业损失的补偿, 商业(凭有效营业执照)按照实际经营的建筑面积50元/平方米·月的标准一次性发放半年停产停业损失补助, 工业厂房按照建筑面积10元/平方米·月的标准一次性发放半年停产停业损失补助。

第十六条 签约奖励

房屋所有权人在规定时间内签订房屋补偿安置协议并按约定时间内搬迁腾空, 将房屋交给房屋征收实施单位拆除的, 房屋征收实施单位按被征收房屋价值(不含地上附着物及辅助费用)5%的标准给予签约奖励。超出规定时间签订补偿安置协议的或超出约定时间搬迁腾空房屋的, 一律不给予奖励。

第十七条 补偿款足额支付后, 被征收人拒不按期搬迁腾

空，由作出征收决定的人民政府责令限期搬迁腾空；逾期不执行的，申请人民法院强制执行。

被征收人对限期搬迁腾空决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法向人民法院提起诉讼。

行政复议、行政诉讼期间不停止限期搬迁腾空决定的执行，但经行政复议机关决定或者人民法院裁定停止的除外。

第三章 法律责任

第十八条 负责集体土地上房屋征收补偿安置部门的工作人员，违反法律法规和本办法规定，冒领、截留或挪用补偿费、不按规定履行职责的，依法追究相关人员法律和经济责任；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第十九条 被征地集体经济组织和个人采取弄虚作假，伪造、涂改土地权属、房屋、人口等证明材料或采取违法手段骗取补偿或补助的，应当依法追缴违法所得；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第二十条 被征收房屋土地农村集体经济组织和个人有下列情形之一的，情节轻微的，由相关行政机关依法予以处罚；情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任；造成经济损失的，依法承担赔偿责任：

- （一）借征收房屋土地为由强揽工程建设的；
- （二）煽动、组织或参与闹事，妨碍征收房屋土地工作的；
- （三）在征收房屋土地工作中，妨碍依法执行公务的；
- （四）阻碍征收房屋土地正常进行的其他违法行为。

第四章 附则

第二十一条 本办法所称“征收土地”，是指征收农村集体所有土地。“征收房屋”，是指征收农村集体所有土地上的房屋。

第二十二条 征收集体土地上房屋、其他地上附着物的补偿标准，本办法未提及或明确的补偿标准，由县人民政府另行制定。

第二十三条 本办法自公布之日起施行，有效期五年。本办法施行前已批准的项目和签订过集体土地房屋征收补偿安置协议的，仍按原政策执行。

附件：1.附着物（房屋）补偿标准、装修补偿标准
2.地上附着物补偿标准

公开方式：主动公开

抄 送：县委办，县人大办，县政协办，县纪委办。

五华县人民政府办公室

2024年2月20日印发

附件 1

附着物（房屋）补偿标准

项目	单位	补偿标准 (元)	备注
框架砼房 (含基础)	平方米	1150	在规定期限内完成搬迁并交付拆除的,在原补偿标准的基础上,每平方米再奖励 80 元。
混合砼房 (含基础)	平方米	1050	在规定期限内完成搬迁并交付拆除的,在原补偿标准的基础上,每平方米再奖励 50 元。
砖石瓦房 (含基础)	平方米	780	在规定期限内完成搬迁并交付拆除的,在原补偿标准的基础上,每平方米再奖励 40 元。
泥砖瓦房 (含基础)	平方米	670	在规定期限内完成搬迁并交付拆除的,在原补偿标准的基础上,每平方米再奖励 30 元。
砖石三栏瓦面 (含基础)	平方米	440	在规定期限内完成搬迁并交付拆除的,在原补偿标准的基础上,每平方米再奖励 20 元。
泥砖三栏瓦面 (含基础)	平方米	385	在规定期限内完成搬迁并交付拆除的,在原补偿标准的基础上,每平方米再奖励 10 元。
砖石厕所瓦面	平方米	245	在规定期限内完成搬迁并交付拆除的,在原补偿标准的基础上,每平方米再奖励 10 元。
泥砖厕所瓦面	平方米	220	在规定期限内完成搬迁并交付拆除的,在原补偿标准的基础上,每平方米再奖励 10 元。

附着物（房屋）装修补偿标准

项目	单位	补偿标准 (元)	备注
墙纸	平方米	30	
围墙不锈钢栏	平方米	105	
围墙生铁铸件栏	平方米	85	
不锈钢防护网	平方米	115	
钢铁防护网	平方米	80	
水管楼梯扶手	米	75	
不锈钢楼梯扶手	米	115	
装饰和陶瓷竹节筒	只	20	
土、砖炉灶补助	套	850	
大理石炉灶	米	650	
石膏边线	米	10	
石膏板吊顶	平方米	60	
铝、塑板吊顶	平方米	75	
木质吊顶	平方米	130	
内、外墙瓷块、瓷块墙裙、 地板瓷块	平方米	65	
内、外墙石灰、水泥粉刷	平方米	20	
木质墙裙、木质地板	平方米	95	
普通水磨石地板	平方米	55	
彩磨地板	平方米	60	
花岗岩	平方米	150	
大理石楼梯阶	平方米	130	按投影面积计算
坐厕	套	500	
蹲厕	个	105	
洗手盆	套	160	
浴缸	套	540	
铁皮瓦隔热层	平方米	95	
彩瓦隔热层	平方米	110	
铝合金门、窗	平方米	190	
钢塑门、窗	平方米	200	
不锈钢门	平方米	530	

项目	单位		补偿标准 (元)	备注
铁门	平方米		210	
卷闸门	平方米		130	
普通木门	付		210	
实木门	付		480	
铝、塑板卫生间门	付		310	
不锈钢卫生间门	付		480	
太阳能迁移费	套		1100	迁移及管线补助
光伏发电	元/瓦		2	包括材料损失费和迁移费
房顶水塔(含管件)	大	元/个	1650	贮水 5 立方米以上 (含 5 立方米)
	中	元/个	1100	贮水 2-4 立方米
	小	元/个	550	贮水 2 立方米以下
水电补助	平方米		15	按拆迁房屋建设面积计算
有线电视迁移费	户		280	
水表、电表移装费	户		110	
空调移装费	台		280	
电话移迁费	台		220	

附件 2

地上附着物补偿标准

类别	单位	补偿标准	备注
简易木蓬瓦棚	元/平方米	95	
简易竹蓬瓦棚	元/平方米	65	
简易无墙油毡面	元/平方米	85	
钢支架结构房	元/平方米	350	
砖墙彩瓦	元/平方米	300	
砖墙镀锌瓦	元/平方米	250	
砖墙石棉瓦	元/平方米	180	
猪(羊、牛)棚、家禽舍	全部砖墙	元/平方米	300
	部分砖墙	元/平方米	250
	其他	元/平方米	180
鱼塘、果园周边范围的简易杂房(工具房)	砖混	元/平方米	330
	砖瓦	元/平方米	250
	其他(全部砖墙)	元/平方米	150
简易厕所	元/平方米	300	
砖、砂灰砌体	元/立方米	280	
石砌体	浆砌	元/立方米	300
	干砌	元/立方米	250
三面光水沟	40cm×40cm 断面	元/米	100
	60cm×60cm 断面	元/米	140
水泥晒谷场	元/平方米	60	
石灰晒谷场	元/平方米	45	
竹篷(或其他简易设施)	元/平方米	50	
石墙	元/立方米	300	
砖墙	12 厘米厚	元/平方米	90
	18 厘米厚	元/平方米	115
	24 厘米厚	元/平方米	140
挡土墙	片石	元/立方米	250
	混凝土	元/立方米	400
	钢筋	元/立方米	600

类别		单位	补偿标准	备注
三合土墙		元/平方米	60	
围墙砂灰土方		元/平方米	40	
乡、村水泥道路	厚 20 厘米以上 (含 20 厘米)	元/平方米	140	
	厚 15~20 厘米 (含 15 厘米)	元/平方米	110	
	厚 10~15 厘米 (含 10 厘米)	元/平方米	90	
水泥沙浆抹灰		元/平方米	35	
简易普通水泥地板 (路)		元/平方米	35	
沥青路面		元/平方米	50	
石子灌浆路面		元/平方米	35	
沙土路		元/平方米	20	
水渠	宽度 100 厘米以上 (含 100 厘米)	元/米	110	
	宽度 60~100 厘米 (含 60 厘米)	元/米	60	
	宽度 30~60 厘米 (含 30 厘米)	元/米	40	
石灰池	砖、石砌筑	元/立方米	90	
	有石灰膏	元/立方米	100	
沙场生产场地		元/平方米	9	含运输费
下水涵管 (水泥)	直径 0.23 米	元/米	50	
	直径 0.3 米	元/米	60	
	直径 0.6 米	元/米	80	
	直径 0.7 米	元/米	90	
	直径 0.8 米	元/米	100	
	直径 1.0 米	元/米	170	
	直径 1.8 米	元/米	220	
水泥桥		元/平方米	380	
砖桥		元/平方米	200	
简易水泥板桥		元/平方米	150	
人行道板		元/平方米	100	
混凝土蓄水池		元/立方米	320	
标准垃圾池		元/立方米	125	
农田小型灌溉涵闸		元/平方米	140	
水泥下水道		元/平方米	65	
铸铁 自来水管	8 寸	元/米	145	
	6 寸	元/米	115	

类别		单位	补偿标准	备注
	4 寸	元/米	85	
	3 寸	元/米	65	
	2 寸	元/米	55	
	1.5 寸	元/米	45	
镀锌 自来水管	4 寸	元/米	90	
	3 寸	元/米	70	
	2 寸	元/米	60	
	1.5 寸	元/米	50	
	1 寸	元/米	35	
	0.6 寸	元/米	30	
	0.4 寸	元/米	25	
PVC 塑料管	6 寸	元/米	28	
	4 寸	元/米	15	
	3 寸	元/米	13	
	2 寸	元/米	11	
	1 寸	元/米	9	
	0.6 寸	元/米	6	
	0.4 寸	元/米	4	
配电柜			按现行行业 标准补偿	
方杆		元/根	100	迁移费用
电线杆	12 米	元/根	800	迁移费用
	10 米	元/根	600	迁移费用
	8 米	元/根	400	迁移费用
	6 米	元/根	200	迁移费用
动力线	铜芯（95 平方以上）	元/米	60	迁移费用
照明线	铜芯	元/米	2	迁移费用
路灯	不含灯杆	元/盏	60	迁移费用
灯箱		元/盏	65	迁移费用
铁丝网		元/平方米	33	
水池、花 池	120 毫米厚砖砌池	元/平方米	150	
	120 毫米厚砖砌池、面贴瓷片	元/平方米	220	
化粪池	容积 15 立方米以上 (含 15 立方米)	元/个	5000	

类别		单位	补偿标准	备注
	容积 10~15 立方米(含 10 立方米)	元/个	4000	
	容积 10 立方米以下	元/个	3000	
粪湖	面积 15 平方米以上 (含 15 平方米)	元/个	4500	
	面积 6~15 平方米(含 6 平方米)	元/个	3000	
	面积 6 平方米以下	元/个	2500	
	其中地上有建筑物的根据其结构按标准给予补偿			
沼气池 (套)	容积 15 立方米以上 (含 15 立方米)	元/个	4500	
	容积 10~15 立方米(含 10 立方米)	元/个	3500	
	容积 10 立方米以下	元/个	3000	
水井	饮用水井(村内集体使用)	元/口	8000	
	正在使用私人水井	元/口	5000	
	正在使用私人水井(手摇井)	元/口	3000	
	灌溉或饮用机井	元/米	100	
	不使用及废弃的各类井	元/口	无偿清除	
	井圈	元/口	110	

注：地上附着物补偿标准来源于《五华县人民政府办公室关于印发五华县征收土地地上附着物和青苗等补偿标准规定的通知》（华府办〔2022〕5号）。