

广州市海珠区凤和（康乐村、鹭江村）
城中村改造项目集体物业拆迁补偿安置方案

第一条 【制定依据】

为顺利推进广州市海珠区凤和（康乐村、鹭江村）城中村改造项目(下称“本项目”)范围内的集体物业拆迁补偿安置工作，保障村集体的合法权益，满足公共利益需要，根据《中华人民共和国土地管理法》、《广州市旧村庄旧厂房旧城镇改造实施办法》（广州市人民政府令第208号）、《广州市住房和城乡建设局关于印发<广州市旧村庄全面改造成本核算办法>的通知》（穗建规字〔2019〕13号）等有关规定，结合本项目的实际情况，制定本方案。

第二条 【适用范围】

广州市海珠区住房和建设局以海更新批〔2024〕1号文批复的《广州市海珠区凤和（康乐村、鹭江村）城中村改造项目实施方案》（下称“《项目实施方案》”）核定改造范围内的集体物业及其土地、地上构筑物及其附属物（以下合称“被拆迁集体物业”）的拆迁补偿安置适用本方案。

第三条 【改造主体和实施主体】

本项目采取全面改造方式，广州市海珠区凤阳街凤和经济联合社（下称“凤和联社”）为改造主体；以合作改造模式实施更新改造，凤和联社依法公开招商选定合生创展集团有限公司作为本项目的合

1 / 9

面积。

（二）回迁安置物业类型

- 商业、公寓、写字楼等非住宅物业；
- 由实施主体或项目公司出资建设。

（三）临迁费

1. 计算标准

临迁费根据本方案核定的复建安置面积,以每月60元/㎡的标准计付。

2. 计费期限

临迁费计算期限自被拆迁人签订拆迁补偿安置协议并按生效协议约定移交被拆迁集体物业之日起，计至对应回迁安置物业通过政府的竣工验收备案、达到约定交付标准，且被拆迁人按收楼通知完成收房当月最后一天止。如因被拆迁人原因未按时收房，则临迁费发放至收楼通知中载明的收房截止日当月最后一天。

3. 发放时间

- 临迁费以每3个月为一期。
- 每期临迁费在当期费用起算之日起30日内一次性发放。如最后一个月的实际临迁天数不足一个月（30天）的，按一个月计算。
- 如回迁集体物业全部或部分回迁/现楼交付的，已交付面积

4 / 9

第十三条 【未尽事宜】

本方案未尽事宜根据项目实际情况另行制订补充细则。

第十四条 【方案解释】

本方案的最终解释权归凤和联社所有，由凤和联社负责解释。

附件一：构筑物、附属物补偿标准

广州市海珠区凤阳街凤和经济联合社
2025年3月12日

7 / 9

作企业及实施主体（下称“实施主体”），由合作企业合生创展集团有限公司设立的广州天塑房地产开发有限公司（下称“项目公司”）负责具体实施工作。

第四条 【数据核定依据】

《项目实施方案》核定改造范围内的被拆迁集体物业，以凤和联社和实施主体共同认可的测量机构出具的测量数据及本项目基础数据调查成果，结合《项目实施方案》作为数据核定依据。

广州市海珠区人民政府公布本项目基础数据调查成果后未经政府相关部门批准新建、加建、改建、扩建的建筑物及构筑物、附属物，不予补偿。

第五条 【拆迁补偿安置对象】

《项目实施方案》核定改造范围内被拆迁集体物业的权属人及权利人（即凤和联社及其下辖各经济社，以及凤和联社和各经济合作社下属集体企业等，以下合称“被拆迁人”）为本方案的拆迁补偿安置对象。

第六条 【被拆迁集体物业复建回迁安置及补偿】

（一）被拆迁集体物业复建回迁安置

1. 有合法权属证明文件的被拆迁集体物业按照被拆迁集体物业证载合法建筑面积“拆一补一”核定复建安置面积。

合法权属证明文件包括集体土地所有权证、集体建设用地使用权证、集体土地房产证、宅基地使用权证、房屋所有权证、房屋共有权

2 / 9

自交付之日起不再计算临迁费。

（四）清退补助

- 租赁期满物业，按清退时最后一份《租赁合同》中约定的月租金（含管理费）标准计算2个月的集体物业清退补助费用；
- 租期未滿物业，按清退时最后一份《租赁合同》中约定的月租金（含管理费）标准计算4个月的集体物业清退补助费用。

（五）构筑物、附属物货币补偿

《项目实施方案》核定改造范围内的被拆迁集体物业附着物、附属物、构筑物等，按《构筑物、附属物补偿标准》向被拆迁人给予一次性货币补偿，具体详见附件一。

第七条 【复建标准及交付标准】

（一）实施主体须自被拆迁集体物业对应复建集体物业所在地块取得《建设工程施工许可证》之日起36个月内，100米以上的超高层建筑在取得《建设工程施工许可证》之日起48个月内，完成复建集体物业的竣工验收和交付工作，但因实施主体原因导致不能按时实现的除外。

（二）复建集体物业的具体位置、用地规划性质、用途按政府有关部门对本项目实施方案作出的批复、规划文件确定，复建集体物业交付标准另行确定公布。

5 / 9

附件一：

构筑物、附属物补偿标准

一、附着物、附属物、构筑物、临时建筑、附属房、简易建筑、果树、绿化树等补偿：

- （一）附属房
- | | |
|-------------|----------|
| （1）框架结构（A）： | 1500元/㎡； |
| （2）混合结构（B）： | 1300元/㎡； |
| （3）砖木结构（C）： | 1100元/㎡； |
| （4）M/N结构： | 900元/㎡。 |

- （二）阁楼、夹层：
- | | |
|-----------|---------|
| 1、水泥框架结构： | 300元/㎡； |
| 2、钢架结构： | 200元/㎡； |
| 3、木结构： | 100元/㎡。 |

- （三）围墙：
- | | |
|------------|---------|
| 1、18墙、石砌墙： | 100元/㎡； |
| 2、单砖墙： | 80元/㎡。 |

- （四）其他附属设施及简易结构建筑：
- | | |
|------------------------|-----------|
| 1、铁皮屋： | 400元/㎡； |
| 2、板房、玻璃屋： | 500元/㎡； |
| 3、简易结构有墙体： | 150元/㎡； |
| 简易结构无墙体： | 100元/㎡； |
| 4、水井： | 1500元/个； |
| 不锈钢水箱： | 800元/个； |
| 自压井： | 500元/个； |
| 5、院落水池、鱼池、储水池（包括天台水池）： | 100元/立方米； |
| 6、花基： | 60元/㎡； |

8 / 9

证、房地产权证、房地产权共有(用)证、不动产权证、合法报建手续等物权凭证文件，以下合称“合法权属证明文件”。

合法权属证明文件的真实合法有效性由凤和联社根据政府不动产登记主管部门的登记档案或司法机关相关材料核定结果为准。

2. 无合法权属证明文件的被拆迁集体物业：

（1）2009年12月31日前建设的建筑面积（以凤和联社核定的结果为准）按照“拆二补一”核定复建安置面积，不予核定复建安置面积的部分按1500元/㎡给予货币补偿；

（2）2009年12月31日后建设的建筑面积不予核定复建安置面积，按建筑结构类型按照以下标准给予一次性材料损失费补偿：

- | | |
|-----------|----------|
| ①框架结构（A）： | 1500元/㎡； |
| ②混合结构（B）： | 1300元/㎡； |
| ③砖木结构（C）： | 1100元/㎡； |
| ④M/N结构： | 900元/㎡。 |

3. 同一栋集体物业同时存在下列两种或以上组合情形的，分别按照本方案第六条第（一）款第1项和第2项规则核定复建安置面积：

- 证载合法建筑面积；
- 2009年12月31日之前建设的无合法权属证明文件的建筑面积；
- 2009年12月31日之后建设的无合法权属证明文件的建筑

3 / 9

第八条 【复建集体物业面积差异处理】

如复建集体物业最终实测总建筑面积与集体物业权属人在本项目所应得的复建安置总面积存在差异的，处理办法另行确定公布。

第九条 【配套设施】

- 复建集体物业的配套公共设施按国家相关规定配置。
- 复建集体物业地下室按规划要求确定建筑量并配建，建成后的复建集体物业地下室无偿归凤和联社所有，与复建集体物业同时交付并由凤和联社统筹分配。

第十条 【回迁安置物业的分配】

回迁安置物业权属及经营管理，由凤和联社牵头组织各经济社协调分配。

第十一条 【不动产权证办理】

由实施主体和项目公司负责依据法律法规及政策的要求，在复建集体物业交付使用后720日内，为集体物业权属人办妥复建集体物业的不动产权证（包含大确权及小确权），集体物业权属人应予配合。办理不动产权证所需的税金及费用等（土地出让金除外）均由实施主体和项目公司承担并支付。

第十二条 【生效日期】

本方案经海珠区城市更新工作领导小组审议通过并经凤和联社康乐村、鹭江村成员大会表决通过之日起生效。

6 / 9

- | | |
|----------------------|-----------|
| 7、户外铺设防滑砖（指私家天井、院落）： | 80元/㎡； |
| 8、花架（混凝土结构）： | 50元/㎡； |
| 9、雨棚： | |
| 锌铁皮、玻璃： | 50元/㎡； |
| 塑料、石棉瓦： | 30元/㎡； |
| 10、不计入房屋主体建筑面积的室外梯： | |
| 有盖（无盖）混凝土结构： | 200元/㎡； |
| 有盖（无盖）钢结构： | 100元/㎡； |
| 有盖（无盖）木制： | 80元/㎡； |
| 11、室外电梯： | |
| 五层及以下： | 30000元/个； |
| 五层以上： | 40000元/个； |
| 12、过道： | |
| 有盖过道（混凝土） | 150元/㎡； |
| 无盖过道（混凝土） | 100元/㎡； |
| 有盖过道（铁） | 120元/㎡； |
| 无盖过道（铁） | 80元/㎡； |

- （五）庭院种植的果树、绿化树补偿标准：
- 绿化树木：从地面起算1.3米高度的树木胸径，以胸径大小为标准计：10厘米-15厘米按110元/株，每增加5厘米金额相应增加100元/株；
 - 果树按绿化树的标准乘以2.0参数计算；
 - 若有珍稀名贵树木，业主可以自行处理，补偿搬迁费用标准按1000元/株处理；
 - 天台种植在花坛中的果树、绿化树，参照上述标准执行。盆栽花木不作任何补偿。

（六）在合法权属证明文件证载用地面积内，自有围墙内的自留空地、旷地、屋内私家天井等，按1000元/㎡给予货币补偿（集体物业房屋在道路、屋与屋之间的间隔退缩地不作任何补偿）。

二、不在上述范围内的其他构筑物、附属物，根据项目实际情况另行制订补充细则。

9 / 9