

东莞市“三旧”改造拆迁补偿成本核算暂行指引

(公开征求意见稿)

第一章 总则

第一条【制定依据及目的】 为进一步深化改革创新，明确“三旧”改造拆迁补偿成本核算标准，规范核算方式，根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省人民政府令第279号）《关于聚焦先进制造 打造高品质空间 全面加快“三旧”改造的实施意见》（***）等相关政策文件，制定本指引。

第二条【基本原则】 本指引遵循政府引导、市场参与、尊重历史、公平合理的理念与原则，构建“基础补偿+增值共享”的利益共享机制，设定全市统一、公开透明、简明易行、科学合理的拆迁补偿成本核算标准，作为全市“三旧”改造政策的拆迁补偿成本核算依据。

第三条【适用范围】 本指引作为全市“三旧”改造拆迁补偿标准的指导性文件，是“三旧”改造项目拆迁补偿成本核算的上限值。实际拆迁补偿成本超出本指引规定范围和数额的，超出部分实施主体和被拆迁人不再享受“三旧”改造相关优惠政策。本指引适用于全市采用政府主导模式和单一主体挂牌招商模式实施的“三旧”改造项目，各镇街（园区）需根据本指引，制定

具体拆迁补偿方案。

第四条【补偿日期界定】 各镇街（园区）在启动“三旧”改造项目时应当明确项目补偿时间界限，原则上自取得各镇街（园区）正式启动项目的批复之日起，项目范围内未经批准实施的新建、扩建、改建和改变用途等不当行为增加的补偿费用、补偿项目，均不纳入拆迁补偿成本核算范围。

第五条【补偿范围】 由具备资质的第三方测绘机构对项目拆除范围内土地、建（构）筑物的权属类型、区位、用途、结构、面积等情况开展测绘和权属调查，确定拆迁补偿范围。

第六条【补偿内容】 补偿内容主要包括：（一）土地补偿；（二）建筑物主体补偿；（三）房屋装饰装修补偿；（四）构筑物、附属物补偿；（五）搬迁费补偿；（六）临时安置费（非住宅类物业的物业置换包含临时安置费）；（七）停产停业损失补偿等。

第二章 非住宅类物业改造核算标准

第七条【补偿模式】 非住宅类物业采取物业置换和货币补偿相结合模式，改造用途可分为工业、商服和住宅。

第八条【改造为工业用途的核算标准】 非住宅类物业改造为工业用途的，土地和地上建筑物分别核算，土地按照本条规定

采取物业置换，置换物业性质为可分割转让的产业用房。地上建筑物按照本条规定采取货币核算。其它地上构筑物和附属物、搬迁费、停产停业损失等按照本指引第十条至第十二条规定采取货币核算。具体按照以下标准核算：

（一）物业置换比例

以权籍调查确认的土地面积为基数，结合置换物业建安成本，按一定比例核定置换物业的建筑面积，详见下表：

类型 \ 建安成本	< 2500 元/平方米	2500-3000 元/平方米	> 3000 元/平方米
国有出让建设用地	1:0.65	1:0.6	1:0.55
集体建设用地	1:0.7	1:0.65	1:0.6

（二）建筑物核算标准

现状类型	结构	主体补偿核算标准 (元/平方米)	装修补偿核算标准 (元/平方米)
综合楼	框架结构	2500 元/平方米	综合楼、商业铺面装修补偿核算标准为 1000 元/平方米，附属及简易建筑不作装修补偿。
	砖混结构	2000 元/平方米	
	夹层（层高 ≥ 2.2 米）	1500 元/平方米	
	夹层（层高 < 2.2 米）	1000 元/平方米	
商业铺面	首层	6000 元/平方米	
	夹层（层高 ≥ 2.2 米）	1500 元/平方米	
	夹层（层高 < 2.2 米）	1000 元/平方米	
	二层以上	按相应的综合楼或厂房主体标准核算	
厂房	框架厂房	1500 元/平方米	厂区内独立的办公楼装修补偿核算标准为 1000 元/平方米，厂区内宿舍楼、厂房装修补偿核算标准为 500 元/平方米，附属及简易建筑不作装修补偿。
	砖混厂房、钢结构厂房	1000 元/平方米	
	附属及简易建筑	400 元/平方米	
	厂区内独立的办公楼、宿舍楼主体补偿按综合楼标准核算，厂区内非独立的办公楼、宿舍楼主体补偿按厂房标准核算。		

建筑物主体结构类型不在上述核算标准范围内的，可委托具备资质的第三方评估机构对建筑物主体进行评估，经评估督导后确定核算费用。

第九条【改造为商服、住宅用途的核算标准】 非住宅类物业改造为商服、住宅用途的，土地和地上建筑物整体核算，按照本条规定采取物业置换，置换物业性质为商品房。其它地上构筑物 and 附属物、搬迁费、停产停业损失等按照本指引第十条至第十二条采取货币核算。物业置换比例按照以下标准确定：

（一）被拆迁土地为国有出让建设用地的，按照权籍调查确认的土地面积 1:0.4 比例核定置换物业的建筑面积。

（二）被拆迁土地为集体建设用地的，按照权籍调查确认的土地面积 1:0.5 比例核定置换物业的建筑面积。

第十条【其它地上物核算标准】 以不重复补偿为原则，构筑物及附属物由具备资质的第三方评估机构进行评估，经评估督导后确定核算费用。

第十一条【搬迁费核算标准】 企业生产经营设施、设备等由具备资质的第三方评估机构进行评估，经评估督导后确定搬迁补助费用。不能搬迁或者拆除后无法恢复使用的，按照评估和评估督导后确定的重置成新价核算成本。

第十二条【停产停业损失核算标准】 有合法经营手续的经营性场所（含经营性场地和房屋），且相关生产经营活动存续的，

以权籍调查确认的建筑面积为核算基数，按照该镇街（园区）同类型房屋市场租金进行核算，期限按 6 个月计算；或者根据税务部门出具的纳税情况等证明，按照补偿方案发布前 1 年内企业实际月平均税后利润核算不超过 6 个月的补偿成本。房屋市场租金标准由各镇街（园区）根据实际情况制定。

第十三条 【历史情况处理】 涉及集体土地私下流转、以租代售、股权合作等历史情况，由集体经济组织结合历史协议约定和相关法律法规，经集体经济组织表决，在整体拆迁补偿中包干处理。

第三章 住宅类物业改造核算标准

第十四条 【补偿模式】 住宅类物业采取物业置换和货币补偿相结合模式，符合置换条件的土地及地上住宅房屋采取物业置换，不符合置换条件的建筑部分、地上构筑物和附属物、搬迁费、临时安置费、停产停业损失等采取货币核算。

第十五条 【集体土地及地上住宅房屋核算标准】 集体土地及地上住宅房屋，整体采取物业置换，以权籍调查确认的建筑面积为基数，按一定比例核定置换物业的建筑面积：

（一）对于取得集体土地使用证、不动产权证或其他有效权属证明的私人住宅用地，四层（含）以下已建房屋按权籍调查确

认的建筑面积置换 1:0.5 比例商品房和最高不超过 1:0.5 比例保障型商品房。项目不具备保障型商品房置换条件的，四层（含）以下已建房屋按权籍调查确认的建筑面积置换最高不超过 1:0.75 比例商品房。

（二）未取得集体土地使用证、不动产权证或其他有效权属证明的私人住宅用地，四层（含）以下不超过 600 平方米的已建房屋，按权籍调查确认的建筑面积置换 1:0.5 比例商品房和最高不超过 1:0.5 比例保障型商品房。项目不具备保障型商品房置换条件的，四层（含）以下不超过 600 平方米的已建房屋，按权籍调查确认的建筑面积置换最高不超过 1:0.75 比例商品房。

（三）私人住宅用地已建建筑面积不超过 150 平方米，或者已建建筑面积未达私人住宅用地面积 2 倍且不超过 300 平方米的，差额建筑面积可按照房屋重置价 3000 元/平方米购买补足，并置换 1:0.5 比例商品房和最高不超过 1:0.5 比例保障型商品房。同时符合以上两个条件的，采用孰高原则确定差额建筑面积。项目不具备保障型商品房置换条件的，差额建筑面积可按照房屋重置价 3000 元/平方米购买补足，并置换最高不超过 1:0.75 比例商品房。

（四）被拆迁人有多宗住宅用地，对未取得集体土地使用证、不动产权证或其他有效权属证明的私人住宅用地，按各宗用地独立计算并累加总置换面积。被拆迁人累计置换商品房和保障

型商品房总面积超出 600 平方米，或者置换商品房总面积超出 450 平方米的部分，只作货币补偿，不作物业置换。

（五）不符合物业置换的住宅房屋建筑面积，按照主体结构类型给予补偿，核算标准为框架结构 3000 元/平方米，砖混结构 2500 元/平方米，夹层（层高 \geq 2.2 米）1500 元/平方米，夹层（层高 $<$ 2.2 米）1000 元/平方米。建筑物主体结构类型不在上述核算标准范围内的，可委托具备资质的第三方评估机构进行评估，经评估督导后确定核算费用。

（六）首层为商业用途，有合法经营手续且相关生产经营活动存续的，根据实际情况，对首层建筑面积按照最高不超过 2000 元/平方米的标准进行补偿成本核算。

（七）上述物业置换比例为整体核算标准，各项目根据实际情况制定具体物业置换方案。

第十六条 【国有土地及地上住宅房屋核算标准】对于国有划拨私人住宅用地及房屋，参照取得集体土地使用证或不动产权证的集体性质私人住宅用地及地上住宅房屋的标准进行核算。对于国有出让土地上住宅房屋，按照建筑面积置换同等性质的物业。

第十七条 【室内装修装饰核算标准】对于被拆迁建筑物室内装修装饰，住宅、综合楼、商业铺面装修核算标准为 1000 元/平方米，附属及简易建筑不作装修补偿。

第十八条 【其它地上物核算标准】 以不重复补偿为原则，构筑物及附属物由具备资质的第三方评估机构进行评估，经评估督导后确定核算费用。

第十九条 【搬迁费核算标准】 集体用地和国有划拨私人住宅类房屋建筑面积 100 平方米以下（含本数）的每栋 2 万元；建筑面积 100 平方米以上每栋 3 万元。国有出让土地上住宅房屋建筑面积 100 平方米以下（含本数）的每户 2 万元；建筑面积 100 平方米以上每户 3 万元。

第二十条 【临时安置费核算标准】 实行物业置换的房屋，以所获得的物业置换面积为基数，按照该镇街（园区）同类房屋市场租金标准支付临时安置费。临时安置费自原址房屋交付之日起，发放至物业置换面积交付之日后 3 个月止。房屋市场租金标准由各镇街（园区）根据实际情况制定。

第二十一条 【车位置换核算标准】 被拆迁人需置换车位的，应通过物业置换面积进行车位置换，置换物业面积 100 平方米以下（含本数）的，以 8 平方米商品房置换最多 1 个产权车位。置换物业面积 100 平方米以上的，每 100 平方米以 8 平方米商品房置换 1 个产权车位。

第二十二条 【停产停业损失核算标准】 有合法经营手续的经营性场所（含经营性场地和房屋），且相关生产经营活动存续的，以实际经营部分的建筑面积为核算基数，按照该镇街（园

区)同类型房屋市场租金进行补偿,期限按6个月计算;或者根据税务部门出具的纳税情况等证明,按照补偿方案发布前1年内企业实际月平均税后利润核算不超过6个月的补偿成本。房屋市场租金标准由各镇街(园区)根据实际情况制定。

第二十三条 【奖励核算标准】 对于完成签约、搬迁、移交等程序的被拆迁人,可结合具体时间节点给予差异化奖励,整体奖励核算成本最高不超过上述住宅类物业拆迁补偿成本核算费用总额3%。

第二十四条 【集体用地和配套设施核算标准】 位于旧村范围内,属于集体经济组织的空地、道路等集体用地,按照权籍调查确认的土地面积1:0.2比例核定置换物业的建筑面积;属于集体经济组织的建有市场、办公楼、文化中心等地上物的土地,土地及地上物整体按照权籍调查确认的建筑占地面积1:0.5比例核定置换物业的建筑面积。置换物业性质为商业物业。

第四章 其他

第二十五条 【转换规则】 货币与置换物业、不同性质物业之间确需转换的,原则上最迟需在要约收购环节确定转换方式,并根据转换时点、转换性质以等价值为原则进行转换。

第二十六条 【不可预见费】 不可预见费按照成本核算费

用总额 5%计算，主要用于实施主体在拆迁补偿过程中实际发生但又未纳入上述核算成本部分的费用。

第二十七条 【核算方式】 各“三旧”改造项目对照上述核算标准，确定项目整体拆迁补偿核算成本。涉及“工改工”“工改居”“工改商”“旧村改造”等两种及以上情形混合的，先分类核算拆迁补偿成本，再将各分类拆迁补偿成本相加计算总额，作为整体拆迁补偿核算成本。涉及项目范围内“三地”和超标“三地”区，由各镇街（园区）根据实际情况，参照本指引核算拆迁补偿成本。

第二十八条 【新旧项目衔接】 除本指引印发之日前认定的，且承诺在 2023 年 7 月 1 日前动工的存量项目外，其余项目均按照本指引核算拆迁补偿成本。

第二十九条 【特殊情形】 因特殊原因，经市人民政府“一事一议”同意的，各镇街（园区）可自行制定拆迁补偿成本核算指引。

第三十条 【拆迁补偿协议备案】 拆迁补偿协议签署后应当及时提交各镇街（园区）城市更新管理机构备案，以供相关部门日后核查拆迁补偿成本。采取单一主体挂牌招商模式实施改造的，备案工作应当在收购主体申请确认成交方之前完成。

第三十一条 【异议机制】 被拆迁人如对本指引规定按市场评估价得出的评估结果存在异议的，可向原估价机构书面申请

复核估价，亦可另行委托估价机构评估（相关费用自行承担）。复核结果与评估结果相差不超过 10%（差值与复核结果的比率）的，以评估结果为准；超过 10%的，由实施主体委托第二次复核，取三个结果中相近两者的算术平均值。

第三十二条 【争议解决】 对拆迁补偿无法协商一致的，可申请由各镇街（园区）或相关专业机构组织调解；无法开展调解或经调解仍无法达成一致的，相关各方可依法通过仲裁、诉讼等法律途径解决。经法律途径解决的，核算成本以生效法律文书确定的数额为准，法律另有规定或另有约定的除外。

第三十三条 【集体土地收回】 对于集体用地，集体经济组织应当加强与土地使用人的沟通协调，力促达成一致意见；经过充分协商仍无法达成一致的，集体经济组织可以按照《中华人民共和国土地管理法》等相关法律法规规定或相关历史用地协议的约定依法收回集体土地使用权。经法律途径解决的，土地使用者可获得补偿款项以生效法律文书确定的数额为准，由集体经济组织在整体拆迁补偿中包干处理，法律另有规定或另有约定的除外。

第三十四条 【行政征收】 项目拆除范围内已签订补偿协议的权益土地面积合计占比及人数合计占比不低于 95%时，实施主体与未签约被拆迁人经过充分协商，且经各镇街（园区）或相关专业机构调解后仍无法达成一致的，为了维护和增进社会公共

利益，推进城市规划的实施，各镇街（园区）可提请市人民政府，按照《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定，对未签约部分土地及房屋依法实施征收，核算成本以征收数额为准。被征收人申请行政复议或者提起行政诉讼的，核算成本以行政复议决定书或生效法律文书确定的数额为准。

第五章 附 则

第三十五条 【条款解释】 本指引由东莞市自然资源局负责解释。

第三十六条 【名词解释】 实施主体：包括各镇街（园区）、受市人民政府或各镇街（园区）委托开展工作的市属国企和各镇街（园区）所属企业，以及依照单一主体挂牌招商成交确认规则确定的收购主体。

被拆迁人：是指历经不动产权益核查和确认程序，确认享有“三旧”改造项目拆除范围内不动产权益的自然人、法人或其他组织。

集体建设用地拆迁补偿：指集体建设用地转征为国有建设用地的拆迁补偿。

重置成新价：指用价值时点的建筑材料和建筑技术，按价值

时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用并且在相同成新状态下的正常价格。

保障型商品房：指在“三旧”改造项目中配建、由政府实施统一管理、面向符合规定条件的对象供应、限定使用和处分权利的保障性住房。保障型商品房在我市商品住房限售期内，不得以任何形式转让，限制转让时间届满后可以向符合条件的对象转让。

存量项目：包括经认定的促年内动工重点项目、“1+N”总体实施方案在审的项目、正在挂牌招商或挂牌招商方案在审的项目、已批单元划定方案的更新单元以及“头雁计划”第一批单元等。

第三十七条 【日期指代】 本指引所称“日”，除明确为“工作日”外，均指“自然日”。

第三十八条 【施行时间】 本指引自印发之日起施行，有效期三年。