

广州越秀发布征收补偿新标准

# 村民住宅最高补偿 4400 元/平方米

广东建设报讯 记者钟梓骥报道：近日，广州市越秀区正式实施《广州市越秀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》（以下简称《标准》），成为全市首个明确细化征收补偿分类的中心城区。新标准涵盖村民住宅、非住宅类建筑及青苗三大类，有效期3年。与广州市现行参考补偿标准相比，越秀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有较大提升。

在农村村民住宅补偿标准部分，《标准》制定了重置价标准，提供了复建安置、产权调换、货币补偿三种补偿方式。其中，货币补偿方式

参考重置价标准，将结构类型细分为框架结构、砖混结构、砖木结构、简易结构。其中框架结构重置价标准为4400元/平方米，简易结构为1000元/平方米。厂房、商铺等非住宅类建筑则按照结构分类进行差异化定价补偿。而自搭阁楼、围墙等地上附着物补偿细化至材质分类，如花岗岩钢枝围墙补偿标准为510元/平方米。

同时，《标准》还明确了包括粮食作物类、经济作物类、蔬菜类和果木类在内的四大类青苗以及水产搬迁补偿标准。其中盆栽苗木、花卉、盆景和苗圃等由其所有权人自行处理，按

迁移费补偿，迁移费包括起苗、包装、运输、重新种植、养护管理、成活风险等，具体标准由第三方专业机构进行评估，评估结果经确认后予以补偿；绿化树补偿费用参考市林业和园林行政主管部门发布的标准执行；水产品搬迁费补偿包括鱼塘捕捞费用、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，不包括鱼塘开发费、塘基上青苗及附着物补偿费用。

此外，标准还就青苗进行了更明确科学的补偿分类，将青苗分为一般青苗与长生青苗，如胸径超过55厘米的果木类生长青苗每棵可补偿20000

元，更加贴合实际。《标准》还注明，标准不能完全覆盖或存在异议的，具体实施补偿时可委托第三方专业机构进行评估，评估结果经确认后予以补偿。

据了解，《标准》实施后，能在政策上与现行补偿标准相适应，为越秀区土地征收工作中涉及农村村民住宅、其他地上附着物以及青苗的补偿费用提供合理、合法的标准依据，进一步增强征收土地货币补偿工作的可操作性，进一步维护被征地村民、农村集体经济组织和青苗、房屋、地上附着物权属人等相关权利人的合法权益。

揭阳市榕城区启动进贤步行街房屋征收补偿方案意见征询

## 征拆补偿最高达 2000 元/平方米

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，揭阳市榕城区住房和城乡建设局发布了《关于公开征求〈揭阳市榕城区进贤步行街房屋征收补偿方案（征求意见稿）〉意见的公告》（以下简称意见稿），标志着进贤步行街房屋征收工作正式拉开序幕。公告征求意见的期限持续至2025年2月25日，意见稿显示，征拆补偿最高可达2000元/平方米。

根据意见稿，此次房屋征收范围东至东环城路，南至思贤路，西至学宫，北至步行街第7栋，具体范围详见《揭阳市榕城区进贤步行街房屋征收范围图》。该区域土地面积11741.92平方米（约17.61亩），建筑面积17008.61平方米，涉及133户居民和商户。

在征收补偿方式上，商铺征收将实行货币补偿和房屋产权调换两种补偿方式，由被征收人自行选择。对于选择货币补偿的被征收人，商铺房连地补偿标准将依据第三方评估机构评估的市场价值进行补偿，同时还给予一次性停产停业补助费，具体补助标准根据商铺位置、层次等因素确定，最高可达2000元/平方米。非住

宅（如厂房、办公场地、仓库、车场等）的货币补偿标准则根据建筑结构、层高等因素综合确定，补偿金额在400-1800元/平方米不等。收回国有土地使用权的货币补偿则参照相关规定执行，商业用地按3960元/平方米补偿，非住宅用地按1020元/平方米补偿。

对于选择房屋产权调换的被征收人，政府将在回迁区域内提供产权调换商铺，调换基数按有效契证建筑面积1:1进行产权调换。被征收商铺面积大于调换商铺面积的部分，将按评估价值只作货币补偿。用于产权调换的商铺面积超出经确认可调换面积的部分，由被征收人按第三方评估产权调换商铺建成时的市场价值进行增购。产权调换商铺的选择将按照签订《征收补偿协议书》的协议号先后顺序确定，并结清因商铺产权调换差异的款项。此外，被征收人在过渡期限内还将获得临时安置补助费，补助标准同样根据商铺位置、层次等因素确定，最高可达100元/平方米/月。

除货币补偿和房屋产权调换外，意见稿还规定了搬迁补助费、水电补助费以及相关奖励措施。搬迁补助费



揭阳进贤门城楼 唐培峰 摄

按被征收房屋建筑面积计，给予20元/平方米一次性补助；涉及大中型机械设备（含机械设备基础）的，按35元/平方米一次性补助。水电补助费同样按被征收房屋建筑面积计，给予30元/平方米一次性补助。被征收人配合政府工作，主动签订《征收补偿协议书》的，还将由征收人按征收补偿评估总额的3%给予奖励，但最高不超过3000元。

### 广州 天河 大观村改造项目 签约率达 100%

广东建设报讯 2025年广州市天河区域城中村改造工作取得首场胜利！近日，天河智谷大观村项目最后一户村民成功签约。至此，天河智谷大观村项目实现了签约工作启动一个月内完成村民100%签约的目标。

大观村项目是天河区贯彻省委、省政府和市委、市政府工作部署，把握国家政策窗口期全力以赴推动广州城中村改造工作、扎实践行十五运会和残特奥会属地保障工作的一项重要举措，也是天河区城市更新工作大胆探索采用市区合作方式和政府收储模式实施的首个城中村改造项目。

改造后的大观村将依托周边丰富的资源，进一步提升区域城市形象，完善公共服务设施配套，为居民打造一个更加舒适、便捷、宜居的生活环境，同时也将为天河区的经济增长注入新的活力，成为区域协调发展的重要引擎。

大观村项目动工仪式当日，68宗村民住宅集中签约。项目启动一个月内共完成194宗村民住宅、20宗村集体物业签约工作，签约进度100%，跑出了天河区城市改造“新速度”。

大观村项目的快速成功签约，标志着大观村项目改造进程顺利迈入新阶段，为天河区内其他城中村改造项目提供有益借鉴，同时充分彰显了天河区响应市委、市政府“大干十二年、再造新广州”号召的行动决心。

（来源：广州天河发布）

广州首个审议通过做地实施方案的地块

## 市客运站地块将变身新商贸集聚区

广东建设报讯 记者姜兴贵、通讯员穗规资宣报道：近日，记者从广州市规划和自然资源局获悉，《广州火车站片区（站城产居一体化地区）市客运站地块项目做地实施方案》在越秀区政府常务会议上顺利通过审议。这也是广州市首个审议通过做地实施方案的地块，标志着广州火车站片区的改造迈出实质性步伐。

记者了解到，广州市客运站自2020年4月停运后，便被纳入站城产居一体化地区的做地范围，并作为首开区地块重点规划。该地块位于越秀区站南路11号、环市西路158号，处于广东省汽车客运站南侧，东侧紧邻广州白马服装市场。此次做地实施范

围用地面积约1.52万平方米，需拆除建筑面积约3.1万平方米。根据规划，用地性质将调整为商业用地兼容商务用地兼容二类居住用地，净用地面积约1.06万平方米，计容建筑面积约7.95万平方米。

在做地模式上，项目创新性地采用做储分离、滚动开发模式。做地主体为广州市城市建设投资集团有限公司下属企业广州站片区城市更新有限公司，项目将通过政府公益征收模式稳步推进。

广州火车站作为广州市重要的交通枢纽，其周边片区的改造一直备受关注。根据此前公布信息，广州火车站及三元里村、瑶台村等周边地区城

市更新单元正逐步从规划走向现实。此次市客运站地块的规划实施，正是片区改造的关键一环。作为广州火车站南广场区域极具显示度和示范性的地块，它被选为种子地块率先推进征收和土地整备工作，推动整个广州火车站片区的做地工作正式进入实施阶段。

按照规划，未来的广州市客运站地块将变身为新商贸集聚区，融合居住、商业商务等多种功能分区。通过扎实推进“依法征收、净地出让”，不仅能优化区域土地资源配置，还将全面提升城市人居环境品质，为广州的城市发展注入新活力，助力城市实现可持续发展目标。