

东莞出台土地及房屋补偿安置指导意见

土地及房屋将实行分类梯度补偿

广东建设报讯 记者薛睿报道：近日，《东莞市土地及房屋补偿安置指导意见》（以下简称《意见》）正式出台，为东莞土地整备、城市更新、公共基础设施建设等项目构建全市统一补偿安置标准体系。《意见》将于2027年1月1日起施行，有效期至2029年12月31日。

《意见》适用于东莞市行政区域内，因实施土地整备、城市更新、低效用地再开发、城中村改造、公共基础设施建设等项目所需开展的土地及房屋补偿安置工作。

根据《意见》，土地及房屋按照原属性、原用途、原价值实施补偿，综合考虑土地及房屋性质、手续情况等因素，实行分类梯度补偿。补偿内容主要包括土地及建筑物主体补偿、其他补偿补助、奖励等。

其中，土地及建筑物主体补偿包括四个方面。

集体农用地及未利用地方面，根据省、市相关政策分项核算，补偿内容包括土地补偿费和安置补助费、青苗补偿费、被征地农民社会保障费用及留用地补偿等。其中，土地补偿费



东莞中心城区（图源：东莞发布）

和安置补助费按最新的征收农用地区片综合地价标准执行。

集体宅基地及房屋方面，采取物业置换和货币补偿相结合模式，综合考虑主体身份、手续情况等因素实施梯度补偿。符合置换条件的，置换物业性质为集体土地上物业，每户可置

换的建筑面积上限不超过宅基地面积的4倍，且最高不超过600㎡；不符合置换条件的，采取货币补偿。

其他集体建设用地及房屋方面，综合考虑手续情况等因素实施梯度补偿，原则上采取货币补偿，也可按照等价值原则采取物业置换。

国有土地及房屋方面，因“村改居”形成的国有划拨土地上建设的单家独栋式私人住房，参照集体宅基地及房屋补偿标准执行。其他国有土地上住宅房屋，有条件置换的，按证载建筑面积置换同性质物业，原则上提供同地段或就近地段的置换房屋；无条件置换或权利人自愿选择货币补偿的，按现状房屋类似房地产的市场评估价予以货币补偿或兑换房票。国有土地上非住宅房屋，按照现状房屋类似房地产的市场评估价采取货币补偿，也可按等价值原则采取物业置换。

除了土地及建筑物主体补偿，《意见》还明确按规定给予相关补偿补助，包括临时建筑、构筑物、附属物及其他地上附着物补偿，搬迁费，临时安置费等。实施主体还可结合项目实际给予住宅类物业签约、搬迁等奖励，奖励不超过住宅类物业补偿安置费用总额（含土地及建筑物主体补偿、其他补偿补助）的5%。

此外，待东莞房票有关政策出台后，具备房票安置条件的权利人，还可选择房票安置补偿方式，具体按照房票有关政策执行。

佛山印发城镇老旧住房自主更新试点方案

签约比例达到100%方可实施改造

广东建设报讯 记者陈宇婷报道：近日，佛山市住房和城乡建设局等六部门联合印发《佛山市城镇老旧住房自主更新试点工作方案》（以下简称《方案》），按照“政府引导、群众自愿、社会参与、共建共享”原则，探索方向共商、方案共定、资金共筹、改造共管、成果共享的自主更新模式。

老旧住房自主更新，就是业主自己出资，依法把老房子拆掉、在原址重建，消除安全隐患、改善居住条件。《方案》明确，符合五类条件之一的单栋老旧住房或多栋老旧住房组成的老旧小区，均可申请：一是经鉴定危险等级为B、C、D级，或评定为严重损坏房、危险房的；二是无独立厨房、卫生间等非成套住宅，功能不齐全、配套不完善的；三是砖木结构房屋，建筑结构差，影响居住安全及生活品质的；四是使用未经处理海砂建

造的房屋及预制板房，存在严重安全隐患且缺乏维修加固价值的；五是其他经市或区人民政府研究同意实施的。

在实施步骤方面，《方案》明确“四步走”。

第一步，邻居们先商量好。镇街、属地主管部门先调查摸排、宣传政策，对符合条件、居民意向集中的小区，指导开展意愿征集。申请主体可由房屋产权所有人、业主委员会，或产权所有人依法委托的第三方机构担任。专有部分面积占比三分之二以上且人数占比三分之二以上的业主参与表决，参与表决面积和人数四分之三以上同意，才能继续。

第二步，向政府部门报名。申请主体填写申请表，写清楚项目范围、房屋现状、产权构成、大家愿不愿意、谁来实施、初步方案等，经镇街初审、区相关部门审核后，由市住房

城乡建设局筛选报市政府同意，列入试点清单。

第三步是定方案、签协议。需请有资质的单位做权属调查、测绘和评估；产权所有人依法表决确定实施主体，由实施主体编制实施方案。方案要经全体房屋产权所有人表决同意，报区人民政府批准。批复后签改造协议，整体签约比例达到100%后，才能实施改造。

第四步是开工重建、验收办证。实施主体办理规划、施工等许可，组织建设并完成验收登记。钱由镇街、实施主体、房屋产权所有人共同监管，按约定预缴；实施主体现金缴存不低于其应分摊总额的30%。全体产权所有人腾房并足额缴存后，组织拆除重建。验收备案后，按规定缴纳住宅专项维修资金及套内新增计容部分地价款，并办理不动产登记。

肇庆印发中心城区城市更新（低效用地再开发）专项规划，“十五五”期间——

全市拟改造城镇老旧小区300个以上

广东建设报讯 记者陈宇婷报道：近日，肇庆市住房和城乡建设局和自然资源局印发《肇庆市中心城区城市更新（低效用地再开发）专项规划（2026-2030年）》（以下简称《规划》），划定37个更新片区，构建“韧性安全、山水宜居、古韵新生、活力相伴”的现代新都市。

《规划》范围覆盖《肇庆市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的中心城区范围及四会市中心城区、高要区金利镇，总面积约1026.67平方公里。

《规划》提出，至2030年，完成中心城区范围内端州区星湖片区、端州区府城历史文化名城活化片区等10

个重点片区更新策划，完成片区内先行示范项目建设，形成肇庆城市更新改造模式，全面推进城镇老旧小区、老旧街区、老旧厂区、城中村、危旧房改造与公共服务设施、未来社区（完整社区）建设、市政设施补短板，促进人居环境品质显著提升。

《规划》针对老旧住房安全隐患频现、基础设施破旧、设施配套待提升、城市生态品质更新力度不足、历史建筑危房活化利用不足的现状，实施五大城市更新行动。其中，古城复兴行动将整体复兴历史街区，保护活化历史资源；产业创芯行动将推动传统产业转型升级，培育电子信息、高端智造等战略性新兴产业集群；一体赋能行动将以一体化思路推动片区统筹更新，通过增量引流撬动存量更新；山水融城行动将以山湖城江的保护与治理，塑造鲜明地域特点与品质；城区宜居行动将聚焦高品质生活空间建设核心任务，绘就干净有序的城区新画卷。

《规划》明确，“十五五”期间，全市（含中心城区）计划改造危旧房（含非成套）300套（户）以上；计划改造城镇老旧小区300个以上，其中中心城区200个以上；开展老旧街区、老旧厂区改造10个以上，积极争取政策，全力推进端州区、鼎湖区、高要区城中村改造项目启动工作。

阳江出台既有住宅加装电梯实施意见

广东建设报讯 记者钟梓骥报道：近日，阳江市住房和城乡建设局印发《阳江市既有住宅加装电梯实施意见（试行）》（以下简称《意见》），为全市既有住宅加装电梯工作搭建统一的全链条管理框架。《意见》自2026年10月1日起施行，有效期2年。

《意见》适用范围为阳江市范围内已建成投入使用、具有合法产权、4层及以上（不含地下室）、非单一产权的单元式无电梯既有住宅。自建房、独栋别墅、单一产权住宅，以及已纳入拆除重建、棚户区改造计划的楼栋，不适用《意见》。

《意见》明确，加装电梯以住宅单元为申请单位，由同意加装的业主共同作为申请人，业主可委托业主代表、既有住宅原建设单位、物业服务企业或者电梯企业等相关单位办理手续。加装电梯方案应当经本单元专有部分面积占比三分之二以上的业主、且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决有专有部分面积四分之三以上的业主、且参与表决人数四分之三以上的业主同意。若加装电梯方案占用业主专有部分的，还须另行取得该业主的同意。

《意见》提出楼层出资参考分摊系数，以第三层为参数1、第二层为0.5、第一层为0，从第四层开始每增加一个楼层递增0.1。同一楼层各户的出资比例可按照业主专有部分占该层建筑总面积的比例确定。

在工程建设管理环节，加装电梯项目须委托具备相应资质单位开展设计，施工图送审图机构审查合格。限额以上工程依法办理施工许可证，限额以下工程开工前向住建部门报备。电梯安装前须向市场监管部门履行告知手续，完工后组织竣工验收，电梯经特种设备检验机构监督检验合格并完成使用登记，方可投入使用。