

广州市就旧村庄全面改造成本核算办法公开征求意见，新增按“人”补偿

1 看点 可按“栋”“户”“人”三种方式核定

意见稿明确，现状建筑拆运费按不高于每平方米30元的标准核算（包含拆卸、余泥排放等费用）；搬家补偿费按每户每次2000元的标准核算，按2次计算；屋内装有电话、有线电视、管道煤气、宽带网等设施需迁移的，按有关规定计算迁移费。

在不突破规划建筑总量的情况下，旧村庄改造范围内安置住宅复建总量按照“栋”、“户”或者“人”三种方式进行核定。住宅复建总量不含住宅公寓配套建筑面积。

其中，以“栋”的方式核定的，住宅复建总量按照每栋住宅280平方米乘以改造范围内合法住宅建筑的总栋数，并以不超过10%的比例上浮后核

2 看点 2009年年底后建成的违建 不计入改造成本

对于旧村庄改造范围内安置住宅复建改造成本的核定，意见稿明确有几种情形：

合法住宅建筑与2009年12月31日前建成经村集体经济组织批准的三层半以下住宅建筑的总量不超过核定复建总量的，准予按照1:1复建，并计入党改造成本；其与复建总量差额可作为安置住宅权益面积予以复建，权益面积建安费用由村民自筹。

合法住宅建筑与2009年12月31日前建成经村集体经济组织批准的三层半以下住宅建筑的总量超过核定复建总量的，按核定复建总量复建，超出面积可按房屋重置价给予货币补偿，或在不超过集体经济物业复建总

定；或以合法住宅建筑基底总面积的3.5倍，并以不超过10%的比例上浮后核定。

以“户”的方式核定的，住宅复建总量按照每户280平方米乘以改造范围内的总户数进行核定。“户”的核定标准参照本市村庄规划建设管理的相关规定执行。

以“人”的方式核定的，由征收主体或改造主体按照市场评估价收购村民既有合法房屋（含符合“三旧”改造补偿政策的房屋），本村村民（户籍人口）按照人均建筑面积50平方米的标准、建安成本回购住房；在规定时间内完成签约的，可按本村村民（户籍人口）人均建筑面积不高于25平方米给予奖励回购。

量的前提下，可按照住宅租金收益和物业租金收益相当的原则，按比例折算转化为集体商业物业，计入党改造成本。

2009年12月31日前建成经村集体经济组织批准的三层半以下住宅建筑的总量之外的建筑，可按每平方米1500元核算给予房屋建安成本补偿，计入党改造成本。

2009年12月31日后建成的无合法证明的建筑，不计入改造成本。

值得一提的是，2017年版《办法》中，违建认定的时间节点是2007年6月30日。这意味着更多的村民住宅和村集体物业有望获得补偿。

75

记者7日获悉，《广州市旧村庄全面改造成本核算办法（征求意见稿）》（以下简称“意见稿”）从即日至13日征求意见，根据意见稿，搬家补偿费按每户每次2000元的标准核算，按2次计算；本村村民按照人均建筑面积50平方米的标准、建安成本回购住房；以“户”的方式核定的，住宅复建总量按照每户280平方米乘以改造范围内的总户数进行核定等，不仅新增了补充方式，对违建认定的时间点也进行了调整，内容详尽，操作性强。

征求意见稿的具体内容可登录广州市城市更新局网站查询（www.gzuro.gov.cn）。

征求意见时间：2019年1月4日至2019年1月13日。

反映意见方式：邮箱：lishijie123@gz.gov.cn；传真：83887624；邮寄：广州市越秀区东风中路362号珠江颐德大厦16楼广州市城市更新局前期工作处（邮政编码：510030）。

每名村民最多可回购平方米住房

羊城晚报记者 赵燕华

3 看点 2009年年底前违建按2:1核定复建量

对于旧村庄改造范围内集体经济物业复建总量可按现有建筑面积或用地范围两种方式核定。

其中，以现有建筑面积方式核定的，集体经济组织物业合法建筑面积按1:1核定复建量；2009年12月31日前建成的无合法证明的住宅和村集体经济物业建安成本价按每平方米1500元核算。具体补偿由村集体在不突破房屋建安成本补偿核定总额的前提下自行统筹实施。

意见稿还明确，2009年12月31日前建成的无合法证明的住宅和村集体经济物业建安成本价按每平方米1500元核算。具体补偿由村集体在不突破房屋建安成本补偿核定总额的前提下自行统筹实施。

意见稿还明确，2009年12月31日前建成的无合法证明的住宅和村集体经济物业建安成本价按每平方米1500元核算。具体补偿由村集体在不突破房屋建安成本补偿核定总额的前提下自行统筹实施