

广州市城市更新局关于印发《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》的通知

穗更新规字〔2017〕3号

各有关单位：

现将《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》印发给你们，请认真贯彻执行，执行中遇到的问题，径向市城市更新局反映。

附件：广州市旧村庄全面改造成本核算办法

广州市城市更新局

2017年12月29日

广州市旧村庄全面改造成本核算办法

第一条 为进一步明确旧村庄全面改造成本核算标准，规范旧村庄全面改造成本的核算方式，科学测算项目改造成本，根据《广州市城市更新办法》和《广州市旧村庄更新实施办法》，制订本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内城市更新片区策划方案、项目实施方案编制和审核阶段对旧村庄进行的全方面改造复建安置成本核算。

第三条 旧村庄全面改造成本主要包括前期费、临迁费、拆运费、复建费、农转用及不可预见费等。

前款所称前期费是指包含基础数据调查费、片区策划方案编制费、项目实施方案编制费在内的项目前期工作费用。

第四条 现状建筑拆运费按不高于每平方米 30 元的标准核算（包括含拆卸、余泥排放等费用）；搬家补偿费按每户 2000 元的标准核算（含搬出、搬进费用）；屋内装有电话、有线电视等设施需迁移的，按有关主管部门规定的标准计算迁移费。

第五条 历史建筑保护费用（迁建或修缮）根据具体的历史建筑保护方案确定，并计入改造成本。

第六条 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”或者“户”两种方式

进行核定。住宅复建总量不含住宅公建配套建筑面积。

（一）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，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。

（二）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”的核定标准按照本市村庄规划建设管理的相关规定执行。

以上所称“合法住宅建筑”指有房屋产权证、村镇建房许可证、宅基地证、2007 年 6 月 30 日前的有关批准使用房屋宅基地的证明或区政府实施村民建房登记管理的证明等文件的住宅建筑。

第七条 旧村庄改造范围内安置住宅复建改造成本的核定有以下几种情形：

（一）合法住宅建筑与 2007 年 6 月 30 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，准予按照按 1：1 复建，并计入改造成本；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，不计入改造成本。

（二）合法住宅建筑与 2007 年 6 月 30 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，计入改造成本。

（三）2007年6月30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元核算给予房屋建筑成本补偿，计入改造成本。

（四）2007年6月30日后建成的违法建筑，不计入改造成本。

村民户籍证明应取得当地公安机关确认，其中用于核算住宅权益建筑面积的村民户数应由区按“户”的条件审核确认。

第八条 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。

（一）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；2007年6月30日前建成的无合法证明的建筑，按照现有建筑面积2:1核定复建量，剩余面积可按房屋建筑成本补偿计入改造成本；2007年6月30日后建成的违法建筑，不予核定。

（二）以用地范围方式核定的，包括纳入旧村庄改造范围的村级工业园、堆场、货仓、露天停车场等用地，参照《广州市旧厂房更新实施办法》有关村级工业园的相关政策，即按现有用地面积和容积率1.8（毛）计算权益建筑面积，其

建安费用由村集体自筹，不计入改造成本。

改造主体可根据实际情况选择其中一种方式核算村集体经济物业复建总量。纳入旧村庄改造的现状合法建设用地属于已批准未建或已建但尚未达到已批准建设规模的情况，可按批准建设规模补足复建集体经济物业权益建筑面积，其建安费用由村集体自筹，不计入改造成本。

第九条 2007年6月30日前建成的无合法证明的住宅和村集体物业建安成本价按每平方米1500元为基数，并按照当年我市居民消费价格指数（CPI）涨幅每年做相应调整核算。具体补偿由村集体在不突破房屋建筑成本补偿核定总额的前提下自行统筹实施。

第十条 临迁费标准参照房屋管理部门最新发布的《广州市房屋租金参考价》，结合该区域市场实际租金和村所在区域的市场租金水平评估确定。住宅临迁费单价可在每平方米每月20元至40元范围内浮动；集体经济物业等商业面积临迁费单价可在每平方米每月30元至60元范围内浮动。

合法的房屋建筑与2007年6月30日前建成的准予复建的建筑，旧村规模较大、整体实施改造、一次性搬迁的，可按5年时间核算临迁费用（即“准予复建的住宅建筑面积×临迁单价×60个月+准予复建的集体物业建筑面积×临迁单价×60个月”）；旧村规模较大、分期实施改造、分步搬迁的，可按4年时间核算临迁费用（即“准予复建的住宅建筑

面积×临迁单价×48个月+准予复建的集体物业建筑面积×临迁单价×48个月”）。核算的权益建筑面积不得计算临迁费。2007年6月30日之后建成的违法建筑，不得计算临迁费。

第十一条 旧村庄改造范围内规划的市政配套及公共服务设施应无偿移交政府及相关职能部门，设施用地应当与融资用地同步转为国有。其中非经营性的设施建设投资均计入改造成本，并优先配套建设。

第十二条 复建成本的计算应根据复建住宅及其配套设施，复建经济物业的建设等级，严格按照《旧村庄改造成本构成一览表》核定的综合单价（包含前期费、含深基坑支护地下室的单体建安工程费、小区配套设施费、预备费等）标准执行。

第十三条 整合权属范围外周边地块的改造成本，按照政府土地整备有关规定由专业机构进行评估。

第十四条 不可预见费按总改造成本的3%计算，确实需要突破的，最高不超过5%，用于安置补偿过程中实际发生但又未纳入改造成本部分的费用。包括拆迁补偿安置协议签订、动迁奖励、风险评估、集体经济物业租赁合同提前解约、停业损失补偿等未计入改造成本的费用。

第十五条 旧村庄改造个案需突破以上条款规定的核算标准或需在成本构成项目以外新增加专项成本的，需提交

相应的证明材料，进行充分论证。

第十六条 拆迁补偿安置方案（含具体细化的补偿标准和操作办法）由村集体在不突破总体改造成本的前提下自行统筹实施。

第十七条 本办法自发布之日起实行，有效期两年。2016年9月26日发布的《广州市城市更新局关于印发广州市旧村庄全面改造成本核算办法》（穗更新规字〔2016〕2号）同时废止。

附件：旧村庄全面改造成本构成一览表

附件

旧村庄全面改造成本构成一览表

	序号	项目	单位	单价	备注
前期费用	一	前期费			
	1.1	基础数据调查费 (主要是土地、房屋测绘、附着物清点及成果核查)			按照《国测字(2002)3号文》，土地测量按每公顷用地0.5万元计算；根据《国测字(2002)3号文》，房屋测量按2.72元/平方米计算。基础数据成果核查费，按测绘费总和的20%计算。
	1.2	片区策划方案编制费	万元/公顷	2.5	包含策划研究、控制性详细规划用地方案、城市设计深化、经济可行性评估等4个方面的费用。需要开展专项评估的，其评估费根据实际情况确定。≤10公顷时，按40万/每项目。
	1.3	项目实施改造方案编制费	万元/公顷	3	根据原《指引》，单价不高于3万元/公顷。≤10公顷时，按40万/每项目。
拆迁费用	二	住宅			
	2.1	有产权证			
	2.1.1	临迁费	元/m ² ·月	20~40	按5年(或4年)计算。
	2.1.2	房屋拆运费用	元/m ²	30	
	2.2	无产权证			
	2.2.1	房屋拆运费用	元/m ²	30	
	2.2.1	房屋建筑成本补偿	元/m ²	1500	按此标准核算补偿总值，具体单栋建筑补偿由改造主体根据实际情况予以核定。
	三	集体物业			
	3.1	有产权证			
	3.1.1	临迁费	元/m ² ·月	30~60	按5年(或4年)计算。
3.1.2	房屋拆运费用	元/m ²	30		
3.2	无产权证				
3.2.1	房屋拆运费用	元/m ²	30		
3.2.2	房屋建筑成本补偿	元/m ²	1500	按此标准核算补偿总值，具体单栋建筑补偿由改造主体根据实际情况予以核定。	

	序号	项目	单位	单价	备注
	四	祠堂等历史建筑			
	4.1	修缮费	元/m ²		以具体保护方案确定金额为准。
	4.2	迁建费	元/m ²		以具体保护方案确定金额为准。
	五	其他补偿			
	5.1	搬家补偿	元/户	2000	
	5.2	电话、有线电视等迁移费			屋内装有电话、有线电视等设施需迁移的，按每户 200 元计算迁移费。
	六	建设费用			单价包含前期费、单体建安工程费、小区配套设施费、预备费等。
复建费用	6.1	住宅（6 层及 6 层以下）	元/m ²	3046	单价不包含地下室、不装电梯、不配中央空调。
	6.2	住宅（7 层及 7 层以上，总高度 100 米以下）	元/m ²	4157	单价包含地下室、装电梯、不配中央空调。
	6.3	住宅（总高度 120 米以下）	元/m ²	4268	
	6.4	住宅（总高度 160 米以下）	元/m ²	4960	
	6.5	办公楼（6 层及 6 层以上，总高度 100 米以下）	元/m ²	3620	单价包含地下室、装电梯、配中央空调。
	6.6	办公楼（总高度 100 米以上 300 米以下）	元/m ²	7525	
	6.7	商场	元/m ²	5160	
	6.8	教学楼	元/m ²	2660	单价不包含地下室、不装电梯、不配中央空调。
	6.9	教学楼	元/m ²	4153	单价包含地下室、装电梯、不配中央空调。
	6.10	市政基础设施建设			按照原《指引》规定，根据改造范围周边市政工程情况，可选择按实际工程量计算或 6 亿/平方公里计算。
	七	地质处理			专项评估。
其他费用	7.1	不良地质处理费用			专项评估。
	7.2	场地环境调查及风险评估和污染场地土壤修复			专项评估。
	八	土地农转用费用			涉及农转用的才计算，包含耕地开垦费、耕地占用税、新增建设用地土地有偿使用费及新菜地开发建设基金等，具体按照国土规划部门的规定办理。

	序号	项目	单位	单价	备注
	九	城乡建设用地增减挂钩费用			涉及建设用地增减挂钩时计算,具体按照国土规划部门的规定办理。
	十	整合周边地块费用			按照政府土地储备有关规定评估。
	十一	不可预见费		3%~5%	包括拆迁补偿安置协议签订、动迁奖励、风险评估、集体经济物业租赁合同提前解约、停业损失补偿等费用。
改造成本合计					
<p>说明：在城市更新片区策划方案与项目实施方案的“经济平衡与资金安排”章节中，应对前期费用各项资金的出资主体作具体说明。</p>					