广州市国家建设征用土地和
拆迁房屋实施办法

（１９８４年１１月９日广东省第六届人民代表大会常务委员会第十次会议通过１９８４年１１月２２日广州市人民代表大会常务委员会公布）

**第一条** 根据《国家建设征用土地条例》（以下简称《国家条例》）和《广东省国家建设征用土地实施办法》（以下简称《省实施办法》），结合广州市实际情况，制定本实施办法。

**第二条** 凡在广州市行政区域内，国家进行经济、文化、国防建设以及兴办社会公共事业、市政设施，需要征用土地和拆迁房屋，必须按照《国家条例》、《省实施办法》和本实施办法的规定办理。

**第三条** 各项建设必须按照城镇建设总体规划的要求，遵循经济合理的原则，统筹安排，节约用地。凡有荒地可以利用的，不得占用耕地；有劣地可以利用的，不得占用良田；不得用少征多或征而不用。

**第四条** 征用土地的程序：

一、在广州市市区、郊区、黄埔区征用集体所有土地或使用国有土地，用地单位必须持经国家规定程序批准的建设项目计划任务书或上级主管机关的有关证明文件，向市城市规划主管部门提出申请，由市城市规划主管部门拟定用地位置、面积和范围，并按征地审批权限批准后，划定用地范围线，发给建设征用土地许可证。由广州市人民政府管理征地工作机构组织用地单位、被征地拆迁单位（个人）和有关单位商订征地拆迁补偿和安置协议书，并发给土地使用证。

二、征用广州市属各县的土地，用地单位需持经国家规定程序批准的建设项目计划任务书或上级主管机关的有关证明文件，向县人民政府申请，由县人民政府管理征地工作机构组织用地单位、被征地拆迁单位（个人）和有关单位商订征地拆迁补偿和安置协议书，按征地审批权限批准后，发给土地使用证。征用各县在广州城市总体规划控制范围内的土地，应先征得市城市规划主管部门的同意。

三、城镇成片开发用地，由负责统一开发的单位按本条第一项、第二项的规定办理征地拆迁手续。

**第五条** 征用土地，用地单位应付给被征地单位土地补偿费，土地补偿费的标准和计算方法如下：

一、征用广州市郊区、黄埔区的水田、旱地、菜地、果园、鱼塘、藕塘，按其年产值的六倍补偿。

二、征用广州市属各县的水田、旱地、菜地、果园、鱼塘、藕塘，按其年产值的四至六倍补偿。

三、征用有负担公购粮任务或计税的林地，参照当地耕地年产值的四倍补偿。

四、征用没有负担公购粮任务或未计税的林地、开荒地，按其所耗工本费补偿，工本费数额由被征地单位提出，经所在地区公所审核后报县（区）人民政府批准。

五、年产值的计算方法是，根据统计年报算出开始协商征地方案前三年该被征地的平均年产量，乘以国家规定的价格（包括征购价和超购价）；国家没有规定价格的农产品按当时当地主管部门规定的议购价格计算。

在开始协商征地方案前连续三年无收益的土地，不予补偿。

**第六条** 被征用的土地上有农作物的，用地单位应付给被征地单位青苗补偿费。短期作物，按其一造产值补偿；多年生长、多年收成的花木、果树等，按其种植期和生产期长短，补偿一至四造产值。每造产值，按当地该品种正常年景下平均每造产量乘以国家规定的价格计算，属征购、派购的产品按国家征派购定价计算。其它产品按当时当地主管部门规定的议购价格计算。

在开始协商征地方案后抢种的作物，不予补偿。

**第七条** 被征用土地上的农田排灌等设施，因国家建设施工被拆除或者受到破坏的，用地单位应不误农时予以修复或重建；非生产所必需、且被征地单位也不要求修复或重建的，用地单位应给予合理补偿。

在开始协商征地方案后抢建的设施，不予补偿。

**第八条** 征用广州市郊区石井、新□()、沙河、三元里、东圃、鹤洞和黄埔区大沙、南岗的菜地、鱼塘、藕塘，除按规定补偿外，还须向市蔬菜生产主管部门缴纳新菜地、鱼塘、藕塘开发建设基金，每亩金额为被征地前三年平均年产值的九倍，专款专用。

国家新建、扩建公用道路、桥梁，需要征用菜地、鱼塘、藕塘的，减半缴纳新菜地、鱼塘、藕塘开发建设基金。

**第九条** 征用耕地需要安置的农业人口，用地单位应付给安置补助费。需要安置的农业人口数，按被征地单位征地前农业人口（不包括开始协商征地方案后迁入的人口）和耕地面积的比例及征地数量计算。

需要安置的每一个农业人口的安置补助费，为该被征耕地每亩年产值的二至三倍。但每亩耕地的安置补助费，最高不得超过其年产值的十倍。个别特殊情况，每亩耕地需要安置的农业人口超过五人以上的，经广州市人民政府审查批准，可以适当增加安置补助费，但土地补偿费和安置补助费的总和，不得超过被征土地年产值的二十倍。

**第十条** 被征地单位领到的各种补偿费和安置补助费，除被征用土地上的附着物中产权确属个人的，其补偿费应当付给本人，青苗补偿费可作当年生产收入处理外，其余都应用于发展农业生产或兴办工副业和服务业。以安置土地被征用后的多余劳动力，或作为对不能就业人员的生活补助，不得移作他用，有关领导机关和其他单位不得以任何借口占用。

被征地单位按上述途径仍安置不完的劳动力，在上级下达的征地农民招工计划内如用地单位有招工指标，经广州市劳动部门审核后报广州市人民政府批准（中央和省驻广州市单位，仍须经省劳动部门审核后报省人民政府批准），可在核定需要安置的农业人口中，按照招工制度和招工条件的规定，选招一部分农业劳动力，并相应核减被征地单位的安置补助费。

**第十一条** 被征地单位在计算其需要安置的农业人口时，应减除过去被征地已领取了安置补助费的农业人口，不得重复计算。

**第十二条** 农村集体经济组织兴办企业、事业等建设项目需要使用集体所有的土地，必须按照国家有关村镇建设用地管理的规定办理审批手续，并参照本实施办法第五条 、第六条、第七条、第八条、第九条的规定，付给各项补偿费和安置补助费。

**第十三条** 征用的土地，要相应核减被征地单位原负担的粮食和农副业产品统购、派购任务，由所在地县（区）人民政府负责办理，报广州市人民政府审查批准。农业税减免办法，按省有关征收农业税的规定执行。

**第十四条** 国家建设需要使用属于国有的土地，按本实施办法第四条规定的审批程序和权限批准后使用。对于收回农民长期耕种的国有土地，可给予适当补助，补助费由用地单位按本实施办法第五条规定的土地补偿费标准的百分之八十五付给；其它各项补偿费和补助费按照本实施办法第六条、第七条、第八条、第九条的规定办理。对于收回建设单位征而未用借给农民耕种的土地，只付给青苗补偿费。

**第十五条** 经批准征用的土地，从发出建设征用土地许可证之日起，闲置两年又未经原批准机关同意延期使用的，即自行失效，分别由原批准征用土地的市、县（区）人民政府收回，另行安排使用。原用地单位不得擅自处理，任何单位和个人不得侵占。对原用地单位按国家规定已支付的补偿费和安置补助费，由新用地单位补回给原用地单位按国家有关规定处理。

**第十六条** 拆迁市区、城镇居民住房时，应由用地单位新建或调拨房屋，妥善安置搬迁户。凡拆迁用于建住宅的，对搬迁户的住房原则上就地或就近安置。

安置搬迁户的住房，参照搬迁户的原住房面积和质量安排，但原每人居住面积在五平方米以下的，按每人五平方米居住面积安置，并适当照顾人口构成的情况。对从广州市市区迁到郊区、县城镇的，安置的住房面积可增加百分之三十五至五十。

安置搬迁户住房的人口，按常住户口的实际居住人口计算，但有下列情况者，可以列入需要安置住房人口的计算范围：

一、夫妇一方在外地工作的；

二、原属该搬迁户常住户口，又是本户的直系亲属，因服役、入学、入托已迁出的；

三、独生子女已领取独生子女证的按二个子女计算。

搬迁户的搬家费用，由用地单位按当地房地产管理部门的规定发给。

**第十七条** 拆迁城镇单位的公有房屋和有合法产权的私人房屋，其产权处理和产价补偿，按下列规定办理：

一、拆除有合法产权的私人房屋，必须按市、县人民政府核定的统一产价标准，合理评定，计算产价，由用地单位补偿给业主。如业主要回房屋产权的，用地单位应补回建筑面积和质量大体相等的房屋，补回房屋的产价，按市、县人民政府核定的统一产价标准计算，由业主按百分之七十付给用地单位，双方结算差价，多除少补。

要回房屋产权的业主，原有房屋属出租的应继续保留原租户的租赁关系。并按照国务院发布的《城市私有房屋管理条例》重新签定租赁合同，明确双方的权利和义务。

二、拆除房地产管理部门和民政部门经营的房屋，用地单位应补回建筑面积和质量大体相等的房屋，或补偿原房屋的产价。

三、拆迁机关、部队、学校、企业、事业、人民团体等单位自用的房屋，应由用地单位按建回原建筑面积和质量大体相等的房屋所需投资、材料，拨给被拆迁单位自行重建；被拆迁单位自行重建确有困难的，由用地单位申请另征拨土地并负责迁建；被拆迁单位需要扩大建筑面积，提高房屋质量，应自行上报审批机关批准，并自负增加的费用和材料。补回的房屋产权，归被拆迁单位所有。

**第十八条** 搬迁户临时搬迁，按下列规定办理：

一、由搬迁户所在单位解决临时用房或搬迁户自行投亲靠友解决临时用房的，由用地单位按当地房地产管理部门的规定发给补助费。属搬迁户所在单位解决临时用房的，补助费的百分之八十交给所在单位，百分之二十发给搬迁户。

二、搬迁户由用地单位安置临时居住的房屋，房租按民用公房租金标准七折计算；但居住临时简易搭建的房屋，可免交房租。

搬迁户是自有自住私房业主的，不论临时安置居住何种房屋，均免交房租。

三、搬迁户在临时居住期间的水电费用，一律自行负责交纳。

**第十九条** 搬迁户迁入新安置租赁的房屋，应从迁入之日起，按规定交纳房租。

对私房业主自有自住房被征用拆除后新安置租赁的房屋，其租金由征用单位补贴百分之三十，期限七年。

**第二十条** 对拆迁华侨、港澳同胞、台湾同胞和外籍华人有合法产权的私人房屋，应从严掌握，适当照顾。除国家建设项目、市政公共设施需要用地和城镇规划拆迁外，一般不要拆迁。凡拆迁其房屋，安置业主住房的地址、居住面积，应予以适当照顾。

**第二十一条** 拆迁宗教团体的教堂、寺庙、道观及其所属房屋，应征得宗教主管部门同意，按国家的有关规定办理。

**第二十二条** 拆迁农村集体经济组织自用的房屋，其补偿安置办法，可参照本实施办法**第十七条**第三项的规定办理。

**第二十三条** 拆迁农村半工半农户和农民自有自住的房屋，应按先建后拆的原则，由用地单位建回面积和质量大体相等的房屋，或付给资金、材料由业主自行迁建；拆除的房屋如有猪舍、围墙、棚子等附属建筑物，用地单位应同时重建或付给重建的资金和材料。

**第二十四条** 拆迁原农业户因土地被征用后转为非农业户的房屋，其补偿安置办法，按本实施办法第十六条和第十七条第一项的规定办理。

**第二十五条** 拆迁私人房屋，由房地产管理部门发出通知。业主应在通知送达之日起一个月内（港澳同胞在三个月内，台湾同胞、海外华侨在六个月内）携带房屋所有权证（或其它有效证件）到当地管理征地工作机构协商办理房屋拆迁手续；过期不办的，由房地产管理部门根据不同情况作业主不在、无人受理或无主房处理，其被拆迁的房屋的补偿款由房地产管理部门无息代管。

**第二十六条** 在征用的土地内，一切单位和个人违章建筑的房屋及其他建筑物，应按处理违章建筑的有关规定办理，不属安置补偿范围。

**第二十七条** 因建设用地需要迁移的坟墓，由房地产管理部门发出通告，并登报三天，通知坟主在一个月内（港澳同胞在三个月内，台湾同胞、海外华侨在六个月内）办理迁坟手续，由用地单位付给迁坟费，过期无人办理迁移的，由用地单位在城市规划部门划定的地点代为迁移深葬或火化。深葬的具体位置和火化的骨灰，由民政部门编号登记入册和保存，骨灰保存期限按有关规定办理。

对烈士墓、外国侨民墓、少数民族墓的迁移，按民政部门的规定办理。

**第二十八条** 在征用的土地内发现文物古迹或无主财物，用地单位和施工单位应负责保护，并报市、县（区）人民政府有关部门处理。

**第二十九条** 自发出建设征用土地许可证之日起，在征用的土地和拆迁房屋范围内，任何单位和个人未经批准不得新建、拆建、改建和翻建地上地下的建筑物；不准变更房屋租赁关系或改变房屋用途；不再办理房屋调换和交易手续。公安机关要按规定严格控制入户或分户。

对拆迁范围内的危房，在未拆除前，用地单位应采取安全措施。

被征地拆迁的单位和个人，应服从国家建设需要，主动配合，不得妨碍和阻挠征地拆迁工作。

**第三十条** 用地单位与被征地拆迁的单位、个人在征地拆迁工作中发生纠纷时，任何一方均可提请管理征地工作机构进行仲裁，管理征地工作机构应在一个月内作出裁决，当事人如有不服，可于收到裁决通知书后十五天内向人民法院起诉。期满不起诉又不履行的，由管理征地工作机构或当事人提请人民法院依法强制执行。

**第三十一条** 对违反本实施办法的，应视其情节，按下列规定处理：

一、凡未按本实施办法的规定办理报批手续的，或采取非法手段骗取批准征用土地的，以及越权批准征用土地的，征地协议一律无效。情节严重的，应对主管人员和直接责任人员给予行政处分，可以并处罚款。

二、挪用或占用补偿费和安置补助费，或在补偿和安置上弄虚作假的，责令退赔；情节严重的，对主管人员和直接责任人员给予行政处分，可以并处罚款。

三、用地单位擅自提高各项补偿费、安置补助费和搬家费标准的，应予纠正，并视情节轻重对主管人员和直接责任人员给予行政处分。

四、凡侵占土地的，买卖、租赁或变相买卖、租赁土地的，违法转让土地的，一律追回土地，没收其非法所得，并对主管人员和直接责任人员处以罚款。如已在土地上建有建筑物的，应予没收或限期拆除。

五、在征地拆迁过程中，煽动群众闹事，殴打征地拆迁工作人员，阻挠国家建设，贪污、盗窃国家和集体财物，行贿、受贿，敲诈勒索，以及其它违法犯罪行为，构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任；情节轻微、不构成犯罪的，由有关部门按《中华人民共和国治安管理处罚条例》的规定处理。

六、对个人罚款数额，最低为人民币五十元，最高不超过本人六个月收入的总和，罚款由个人负责。

七、上列各项，行政处分由管理征地工作机构提出意见，报县（区）以上人民政府批准，责令所在单位或其上级主管机关决定和执行；经济制裁由管理征地工作机构决定，并限期执行。当事人不服的，可在期满前向人民法院起诉，期满不起诉又不履行的，由管理征地工作机构提请人民法院依法强制执行。

**第三十二条** 本实施办法公布以前已按国家有关规定签订的征地拆迁协议，仍照原协议执行。

**第三十三条** 本实施办法自公布之日起施行。１９８２年２月１７日广州市人民政府公布的《广州市基本建设征地拆迁安置补偿暂行办法》即行废止。