

东莞市人民政府办公室关于延长《东莞市 “三旧”改造补偿安置成本核算 暂行指引》有效期的通知

东府办规〔2026〕2号

各镇人民政府（街道办事处），市政府直属各单位：

经市人民政府同意，《东莞市“三旧”改造补偿安置成本核算暂行指引》（东府办〔2023〕5号）有效期延长至2026年12月31日，请贯彻执行。

东莞市人民政府办公室
2026年4月30日

东莞市“三旧”改造补偿安置成本核算 暂行指引

第一章 总 则

第一条 根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省人民政府令第279号）等规定，结合本市实际，制定本指引。

第二条 本指引适用于全市“三旧”改造（城市更新）区片容积率和区片地价计收补偿安置成本核算，具体包括全市采用政府主导模式和公开招引实施主体模式实施的“三旧”改造（城市更新）项目。国有土地上房屋征收按照相关政策规定执行。本指引是全市“三旧”改造（城市更新）补偿安置指导标准。

第三条 启动“三旧”改造（城市更新）项目时应当明确项目补偿安置时间界限，原则上自各镇街（园区）项目改造启动公告发布之日起，项目范围内未经批准实施的新建、扩建、改建和改变用途等不当行为增加的补偿安置费用、补偿安置项目，均不纳入补偿安置成本核算范围。

第四条 由具备资质的第三方测绘机构对项目拆除范围内土地、建（构）筑物的权属类型、区位、用途、结构、面积等情况开展测绘和权籍调查，经技术审查单位审查确认后，确定补偿安置范围。

第五条 补偿安置成本核算内容主要包括：（一）土地补偿；（二）建筑物主体补偿；（三）房屋装饰装修补偿；（四）构筑物、附属物补偿；（五）搬迁费补偿；（六）临时安置费（非住宅类物业的物业置换包含临时安置费）；（七）停产停业损失；（八）奖励等。

第二章 非住宅类物业改造核算标准

第六条 非住宅类物业采取物业置换和货币补偿相结合模式，改造用途可分为工业、商服和住宅。

第七条 非住宅类物业改造为工业用途的，土地和地上建筑物分别核算，土地按照本条规定采取物业置换，置换物业性质为可分割转让的产业用房。地上建筑物按照本条规定采取货币核算。其他地上构筑物和附属物、搬迁费、停产停业损失等按照本指引第九条至第十一条规定采取货币核算。具体按照以下标准核算：

（一）物业置换比例

以权籍调查确认的土地面积为基数，规划净用地面积占拆除范围面积不低于 70%的，结合置换物业建安成本，按照一定比例核定置换物业的建筑面积（详见下表）。规划净用地面积占拆除范围面积低于 70%的，可按照一定比例适当降低置换物业的建筑面积。

类型 建安成本	< 2500 元/平方米	2500-3000 元/平方米	> 3000 元/平方米
国有出让建设用地	1:0.65	1:0.6	1:0.55
集体建设用地	1:0.7	1:0.65	1:0.6

（二）建筑物核算标准

现状类型	结构	主体补偿核算标准 （元/平方米）	装修补偿核算标准 （元/平方米）
综合楼	框架结构	2500 元/平方米	综合楼、商业铺面装修 补偿核算标准为 1000 元 /平方米，附属及简易建筑 不作装修补偿。
	砖混结构	2000 元/平方米	
	夹层（层高≥2.2 米）	1500 元/平方米	
	夹层（层高 < 2.2 米）	1000 元/平方米	
商业铺面	首层	6000 元/平方米	
	夹层（层高≥2.2 米）	1500 元/平方米	
	夹层（层高 < 2.2 米）	1000 元/平方米	
	二层以上	按照相应的综合楼或厂房主体标准核算	
厂房	框架厂房	1500 元/平方米	厂区内独立的办公楼装 修补偿核算标准为 1000 元/平方米，厂区内宿舍 楼、厂房装修补偿核算 标准为 500 元/平方米， 附属及简易建筑不作装 修补偿。
	砖混厂房、钢结构厂房	1000 元/平方米	
	附属及简易建筑	400 元/平方米	
	厂区内独立的办公楼、宿舍楼主体补偿按照综合楼标准核算，厂 区内非独立的办公楼、宿舍楼主体补偿按照厂房标准核算。		
建筑物主体结构类型不在上述核算标准范围内的，可委托具备资质的第三方评估机构对建筑物主体 进行评估，经评估督导后确定核算费用。			

“三旧”改造（城市更新）项目的建筑物实际补偿应根据上述核算标准，结合建筑物年限、结构、现状等因素，设定项目建筑折扣率。

第八条 非住宅类物业改造为商服、住宅用途的，土地和地上建筑物整体核算，按照本条规定采取物业置换，其他地上构筑物 and 附属物、搬迁费、停产停业损失等按照本指引第九条至第十一条采取货币核算。

（一）对于国有出让的商服用地，结合现状建筑物的具体情况，按照权籍调查确认的建筑面积，置换不超过同等建筑面积的商业用房。

（二）除国有出让的商服用地外，其余物业置换比例按照以下标准确定：国有出让建设用地按照权籍调查确认的土地面积，以 1:0.4 比例置换商品住宅；集体建设用地按照权籍调查确认的土地面积，以 1:0.5 比例置换商品住宅。

第九条 以不重复补偿为原则，构筑物及附属物由具备资质的第三方评估机构进行评估，经评估督导后确定核算费用；或者综合考虑评估规范、同类型安置案例等因素，明确各类构筑物及附属物核算费用。

第十条 生产经营设施、设备等由具备资质的第三方评估机构进行评估，经评估督导后确定搬迁补助费用。不能搬迁或者拆除后无法恢复使用的，按照评估和评估督导后确定的重置成新价核算成本。

第十一条 有合法经营手续的经营性场所（含经营性场地和房屋），且相关生产经营活动存续的，以权籍调查确认的建筑面积为核算基数，停产停业损失按照该镇街（园区）同类型房屋市场租金进行核算，停产停业期限按照 6 个月计算；或者根据税务部门出具的纳税情况等证明，按照补偿安置方案发布前 1 年内企业实际月平均税后利润核算不超过 6 个月的停产停业损失。

第十二条 涉及集体土地流转、以租代售、股权合作等历史情况，由集体经济组织结合历史协议约定和相关法律法规，经集体经济组织表决，在整体补偿安置中包干处理。

第三章 住宅类物业改造核算标准

第十三条 住宅类物业采取物业置换和货币补偿相结合模式，符合置换条件的土地及地上住宅房屋采取物业置换，不符合置换条件的土地和地上住宅房屋、地上构筑物和附属物、搬迁费、临时安置费、停产停业损失等采取货币核算。

第十四条 集体土地及地上住宅房屋采取整体核算，以权籍调查确认的面积为基数，按照以下比例核定置换物业的建筑面积：

（一）对于取得集体土地使用证、不动产权证或其他有效权属证明的私人住宅用地，四层以下（含本数）已建房屋按照权籍调查确认的建筑面积，以 1:0.5 比例置换商品住宅和不超过 1:0.5 比例置换保障性商品住宅。项目不具备保障性商品住宅置换条件的，四层以下（含本数）已建房屋按照权籍调查确认的建筑面积置换不超过 1:0.75 比例商品住宅。

（二）未取得集体土地使用证、不动产权证或其他有效权属证明的私人住宅用地，四层以下（含本数）不超过 600 平方米的已建房屋，按照权籍调查确认的建筑面积，以 1:0.5 比例置换商品住宅和不超过 1:0.5 比例置换保障性商品住宅。项目不具备保障性商品住宅置换条件的，四层以下（含本数）不超过 600 平方米的已建房屋，按照权籍调查确认的建筑面积置换不超过 1:0.75 比例商品住宅。

（三）上述物业置换比例为整体核算标准，各项目根据实际情况制定具体物业置换方案。经权籍调查确认的私人住宅用地，地上已建房屋建筑面积小于私人住宅用地面积的，置换物业建筑

面积可按不超过私人住宅用地面积核定。经权籍调查确认的空宅基地，置换物业建筑面积不超过具体物业置换方案确定的私人住宅用地首层置换比例的三分之二。

（四）权益人有多宗住宅用地，对未取得集体土地使用证、不动产权证或其他有效权属证明的私人住宅用地，按照各宗用地独立计算并累加总置换面积。权益人累计置换商品住宅和保障性商品住宅总面积超出 600 平方米，或者置换商品住宅总面积超出 450 平方米的部分，只作货币补偿，不作物业置换。

（五）经权籍调查确认的庭院地，按照 3000 元/平方米进行补偿安置成本核算。不符合物业置换的住宅房屋建筑面积，按照主体结构类型给予补偿安置，核算标准为框架结构 3000 元/平方米，砖混结构 2500 元/平方米，夹层（层高 ≥ 2.2 米）1500 元/平方米，夹层（层高 < 2.2 米）1000 元/平方米。建筑物主体结构类型不在上述核算标准范围内的，可委托具备资质的第三方评估机构进行评估，经评估督导后确定核算费用。

（六）首层为商业用途，有合法经营手续且相关生产经营活动存续的，根据实际情况，另对首层建筑面积按照不超过 2000 元/平方米的标准进行补偿安置成本核算。

第十五条 对于国有划拨私人住宅用地及地上住宅房屋，参照取得集体土地使用证或不动产权证的集体性质私人住宅用地及地上住宅房屋的标准进行核算。对于国有出让土地上住宅房屋，结合现状建筑物的具体情况，按照不超过原建筑面积置换同等性质的物业。

第十六条 建筑物室内装修装饰，住宅、综合楼、商业铺面装修最高核算标准不超过 1000 元/平方米，具体核算费用由镇街（园区）结合建筑物年限、现状等因素设定，附属及简易建筑不作装修补偿。

第十七条 以不重复补偿为原则，构筑物及附属物由具备资质的第三方评估机构进行评估，经评估督导后确定核算费用。或者综合考虑评估规范、同类型安置案例等因素，明确各类构筑物及附属物核算费用。

第十八条 集体土地上住宅房屋建筑面积 100 平方米以下（含本数）的，按照每栋 2 万元核算搬迁费；建筑面积 100 平方米以上的，按照每栋 3 万元核算搬迁费。国有土地上住宅房屋建筑面积 100 平方米以下（含本数）的，按照每户（栋）2 万元核算搬迁费；建筑面积 100 平方米以上的，按照每户（栋）3 万元核算搬迁费。镇街（园区）也可根据同类型安置案例明确搬迁费核算标准。

第十九条 实行物业置换的房屋，以所获得的置换物业面积为基数，按照该镇街（园区）同类型房屋市场租金标准支付临时安置费。临时安置费自原址房屋交付之日起，发放至置换物业面积交付之日后 3 个月止。

第二十条 实行物业置换的房屋，权益人需置换车位的，应通过置换物业面积进行车位置换。置换物业面积 100 平方米以下（含本数）的，以 10 平方米商品住宅置换最多 1 个产权车位。置换物业面积 100 平方米以上的，每 100 平方米以 10 平方米商品住宅置换最多 1 个产权车位。

第二十一条 有合法经营手续的经营性场所（含经营性场地和房屋），且相关生产经营活动存续的，以实际经营部分的建筑面积为核算基数，停产停业损失按照该镇街（园区）同类型房屋市场租金进行核算，停产停业期限按照 6 个月计算；或者根据税务部门出具的纳税情况等证明，按照补偿安置方案发布前 1 年内企业实际月平均税后利润核算不超过 6 个月的停产停业损失。

第二十二条 权益人属于低保户，或者经认定存在其他特殊情形生活困难的，根据实际情况给予合理保障。

第二十三条 对于按照要求完成签约、搬迁、移交等程序的私人住宅用地权益人，可给予以下奖励：

（一）回购奖励：私人住宅用地上已建房屋建筑层数超过三层（不含三层）的，允许权益人以优惠价格购买本项目范围内的办公用房，购买面积不得超过权益人私人住宅用地第四层建筑面积，且不大于 150 平方米。

（二）货币奖励：结合具体时间节点设置差异化奖励，整体奖励核算成本不超过上述私人住宅类物业（不含旧村改造集体物业）补偿安置成本核算费用总额的 3%。涉及物业补偿部分，按照补偿物业的区片楼面价与建安成本之和进行成本核算。

第二十四条 涉及旧村庄改造的，除权籍调查确认的工业用地、住宅用地及地上住宅房屋外，属于集体经济组织的集体土地和地上建筑物，采取整体核算方式，按照权籍调查确认的集体土地面积 1:0.5 比例和地上建筑物面积 1:1 比例两者的平均值核定置换物业的建筑面积，置换物业性质为商业用房。其他地上构筑物和附属物、搬迁费、停产停业损失等按照本指引第九条至第十一条规定采取货币核算。

第四章 其他

第二十五条 不同用途物业之间确需转换的，以等价值为原则进行转换。货币与置换物业间确需转换的，综合考虑开发成本、开发周期、转换时间节点等因素进行转换。

第二十六条 不可预见费按照成本核算费用总额的 5% 计算，主要用于在补偿安置过程中实际发生但又未纳入上述核算成本部分的费用。涉及物业补偿部分，按照补偿物业的区片楼面价与建安成本之和进行成本核算。

第二十七条 各“三旧”改造（城市更新）项目对照上述核算标准，确定项目整体补偿安置核算成本。涉及两种及以上情形混合的，先分类核算补偿安置成本，再将各分类补偿安置成本相加计算总额，作为整体补偿安置核算成本。

涉及本指引未明确的其他情形的，根据法律法规及相关规定，参照本指引确定核算标准。