东莞市人民政府关于印发《东莞市土地及房屋补偿安置指导意见》的通知

东府规〔2026〕7号

各镇人民政府（街道办事处），市政府直属各单位：

现将《东莞市土地及房屋补偿安置指导意见》印发给你们，请认真贯彻执行。

东莞市人民政府

2026年10月5日

东莞市土地及房屋补偿安置指导意见

为全面贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，深入落实国家、省有关深化土地要素市场化配置改革、盘活存量建设用地等工作部署，提升土地资源利用效率，促进城市高质量发展，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《广东省土地管理条例》《东莞市城中村改造条例》等有关规定，结合东莞实际，制定本意见。

一、总体原则

（一）规划引领、全域统筹

以国土空间规划为统领，全面落实全域土地综合整治部署，统筹划定重点片区，明确改造方向、布局和时序，推动补偿安置从“分散自主”向“政府统筹”转变，实现有序开发、精准落地。

（二）统一体系、规范高效

坚持“全市一盘棋”，整合现行分散标准，构建全市统一补偿安置标准体系，统一认定原则、补偿规则和核算口径，实现补偿和结算规范一致，保障政策长效落地、项目高效推进。

（三）依法依规、公平公正

遵循上位法律法规，落实“一户一宅”，实行分类梯度补偿。手续完善的物业参考评估价确定补偿，手续不完善的历史物业结合历史成本等因素适当补偿，确保尺度一致、公平公正。

（四）民生为本、稳妥有序

以人民为中心，守牢民生底线，统筹公共利益与群众合法权益，最大限度凝聚合力。坚持审慎原则，紧密衔接市场变化，分步推进，强化风险防控，维护社会和谐稳定。

二、适用范围

本意见适用于本市行政区域内，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。

下列土地或房屋，不纳入补偿安置范围：

（一）经依法认定为违法建筑并明确作出拆除处理的房屋；

（二）征收土地预公告或项目启动公告发布后，项目内抢种、抢建的青苗、设施、附着物，以及超过批准期限的临时建（构）筑物；

（三）征收土地预公告或项目启动公告发布后，项目内未经批准实施装修、改变房屋用途结构及其他不当行为导致增加补偿费用的部分；

（四）法律、法规规定的其他不予补偿的情形。

三、补偿安置标准

土地及房屋按照原属性、原用途、原价值实施补偿，充分尊重历史成因，合理确定补偿标准上限。实施主体结合本意见和项目实际，拟定不超过标准上限的具体补偿安置方案。采取市场评

估价补偿的，实施主体宜结合片区整体情况，通过评估方式对同类型同地段土地或房屋综合确定统一补偿基准价。本市房票有关政策出台后，具备房票安置条件的，权利人可选择房票安置补偿方式，具体按照房票有关政策执行。

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，补偿标准详见附件。

（一）土地及建筑物主体补偿

1.集体农用地及未利用地。根据省、市相关政策分项核算，包含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。土地补偿费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。

2.集体宅基地及房屋。一是集体土地所有权按照省、市相关规定，对土地补偿费和安置补助费、被征地农民社会保障费用及留用地等分项核算补偿。二是集体土地使用权及房屋，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 4 倍且最高不超过 600 ㎡；不符合置换条件的，采取货币补偿。

3.其他集体建设用地及房屋。一是集体土地所有权按照省、市相关规定，对土地补偿费和安置补助费、被征地农民社会保障费用及留用地等分项核算补偿。二是集体土地使用权及房屋，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。

4.国有土地及房屋。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，有条件给予置换的，按证载建筑面积置换同性质物业，并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。

（二）其他补偿补助

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，迁坟安置补偿，室内装修装饰补偿，搬迁费，临时安置费，停产、停业损失补偿，其他经营损失补偿等。

（三）奖励

实施主体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%。涉及物业置换部分，按照置换物业评估的综合成本价计算其补偿安置费用。实施主体应在项目具体补偿安置方案中明确签约、搬迁等奖励的有效期限。

四、附则

（一）依法实施

项目涉及集体土地征收的，应当依照土地管理有关法律法规规定，依法履行各项法定前期工作，按程序报请有批准权的人民政府批准后组织实施土地征收。涉及集体土地使用权收回的，应当符合法定收回情形，经原批准用地的人民政府批准后，由所属农村集体经济组织依法收回集体土地使用权。涉及补偿安置的，应当依照有关法律法规规定，结合本意见和项目实际制定具体补偿安置方案。涉及国有土地上房屋征收的，依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》执行。

（二）手续分类认定

镇人民政府（街道办事处、园区管委会）应当依照法律法规及上级政策文件规定，结合属地用地、建设历史管理规定，对项目范围内土地及房屋的手续类型开展调查、认定。手续类型调查认定结果经依法确认或公示后作为补偿安置的依据。

（三）评估时点

项目评估时点为征收土地预公告或项目启动公告发布之日。

（四）评估审核

建立评估审核机制。市级主导项目，由属地镇街（园区）组织开展评估工作；市级集中建设管理单位组织技术机构就评估对象、评估目的、评估假设、评估方法、技术路线等沟通，统一评

估原则并对评估报告进行符合性审查。经审查单项评估报告补偿金额100万元（含）以上的需征求市财政局意见。经审查存在技术问题的，要求出具评估报告的评估机构及时改正。镇街（园区）主导实施的项目，由属地镇街（园区）落实评估审核工作。

（五）补偿结算

市级主导项目，由市、镇两级财政按照本意见，经审核确认后具体结算。市级集中建设管理单位应规范开展概算编制工作，立足项目实际科学评估确定概算价。新增建设用地有偿使用费、耕地占用税等据实结算。

（六）前期工作经费

补偿安置前期工作经费按照不超过补偿安置费用总额（含土地及建筑物主体补偿、其他补偿补助）的5%核定，纳入项目总成本核算。涉及物业置换部分，按照置换物业评估的综合成本价计算其补偿安置费用。

（七）标准衔接

本意见实施前，有下列情形之一的，可按照原方案、原协议或原政策执行：市、镇两级人民政府及其职能部门已审议通过补偿安置方案的；补偿安置方案已经农村集体经济组织民主表决通过的；已签订补偿安置协议的；项目已纳入“三旧”改造存量管理的。本意见实施后新启动的项目，由实施主体结合本意见和项目实际拟定具体补偿安置方案。

（八）实施期限与适用规则

本意见自2027年1月1日起施行，有效期至2029年12月31日。此前我市制定的有关规定与本意见不一致的，以本意见为准；法律法规规章或上级政策文件另有强制性规定的，从其规定。本意见由市自然资源局负责解释；未明确事宜，由镇人民政府（街道办事处、园区管委会）依照相关法律法规规章及上级政策文件规定处理。具体项目实施涉及本意见未涵盖的情形，可报市政府研究审定。

附件：东莞市土地及房屋补偿安置标准

附件

东莞市土地及房屋补偿安置标准

补偿项目		补偿标准
一、集体土地及房屋补偿	集体土地征地补偿	**（一）土地补偿费和安置补助费补偿标准** 按照东莞市征收农用地区片综合地价标准执行，其中第一类区片为 19.2 万元/亩，第二类区片为 17.4 万元/亩，第三类区片为 15.1 万元/亩，第四类区片为 13.1 万元/亩。东莞市征收农用地区片综合地价标准或相关政策变更的，按届时有效政策执行。 第一类区片范围包括东城街道、南城街道、万江街道、莞城街道、塘厦镇、凤岗镇、长安镇、虎门镇、松山湖高新技术产业开发区管理委员会（东莞松山湖科技产业园区）。 第二类区片范围包括常平镇、寮步镇、大朗镇、黄江镇、大岭山镇、厚街镇、清溪镇、松山湖高新技术产业开发区管理委员会（东莞生态产业园区）。 第三类区片范围包括石龙镇、樟木头镇、高埗镇、石碣镇、茶山镇、横沥镇、东坑镇、沙田镇。 第四类区片范围包括道滘镇、石排镇、企石镇、桥头镇、谢岗镇、洪梅镇、麻涌镇、望牛墩镇、中堂镇。 **（二）青苗补偿标准** 1.荔枝、龙眼、嘉宝果树补偿标准: （1）平均树冠每棵 6 米（含 6 米）以上，每亩 5.11 万元; （2）平均树冠每棵 2 米（含 2 米）至 6 米的，每亩 4.54 万元; （3）平均树冠每棵 1 米（含 1 米）至 2 米的，每亩 3.97 万元; （4）平均树冠每棵 1 米以下的，每亩 1.13 万元。 2.其他杂果（包括芒果、李树、柚树、柑橘、柿子、黄皮、水葡萄、石榴、杨桃、青枣等）补偿标准: （1）平均树冠每棵 5 米（含 5 米）以上的，每亩 2.84 万元; （2）平均树冠每棵 1 米（含 1 米）至 5 米的，每亩 2.27 万元; （3）平均树冠每棵 1 米以下的，每亩 1.13 万元。 3.香蕉、草莓、火龙果补偿标准：香蕉每亩 1.13 万元，草莓每亩 1.7 万元，火龙果每亩 2.27 万元。 4.林木、竹林补偿标准：林木每亩 0.57 万元，竹林每亩 0.34 万元。 5.青菜、稻谷等农作物补偿标准：每亩 0.34 万元。 6.鱼塘青苗补偿标准：每亩 0.57 万元。 7.花木场迁移补偿标准：每亩 2.5 万元。 8.名贵树木、名贵药材以及名贵水产品等特殊种植（养殖）搬迁的补偿费用（含损耗费）通过评估审核方式确定。对于市级主导项目，特殊种植（养殖）的类型由市农业农村局、市林业局、市城市管理综合执法局等相关行业主管部门认定。对于镇街（园区）主导实施的项目，特殊种植（养殖）的类型由镇街（园区）组织相关领域专业机构认定。 9.集体建设用地及国有土地上青苗补偿标准，参照上述标准执行。零星种植的青苗按市场评估价补偿。 **（三）被征地农民社会保障费用** 按照我市被征地农民养老保障工作有关规定执行。 **（四）留用地补偿标准** 留用地按实际征收集体土地面积的 10%核算，原则上采取非实地留用的方式安置，按照不低于签订非实地留用安置协议（或征地补偿安置协议）时被征收土地所在地的国有工业用地级别基准地价进行核算。相关政策变更的，按届时有效政策执行。

补偿项目		补偿标准
一、集体土地及房屋补偿	集体建设用地使用权及地上住宅房屋补偿	**采取物业置换和货币补偿相结合模式。采取物业置换的，置换房屋原则上在同地段或就近地段的集体建设用地上集中统一建设；不符合置换条件或权利人自愿选择货币补偿的，采取货币补偿。** **（一）权利人为本村村民** 1.手续完善或可视为手续完善的宅基地及房屋，按已建房屋建筑面积 1:1 计算置换面积，每户可置换的建筑面积合计不超过宅基地面积 4 倍且最高不超过 600 ㎡。符合“一户一宅”的已建或未建宅基地，户内合计已建建筑面积未达到其宅基地面积 4 倍且未超过 600 ㎡的，其差额部分可参照市住房城乡建设局公布的在补偿核算时点的造价指标，按对应类型建设工程造价标准补足成本后，予以物业置换。符合置换条件但自愿选择货币补偿的，以符合置换条件的已建房屋建筑面积为基数，按不超过 6000 元/㎡予以货币补偿。对于不符合置换条件的，采取货币补偿，每栋已建建筑面积不超过其宅基地面积 4 倍且最高不超过 600 ㎡的部分，以房屋建筑面积为基数，按不超过 6000 元/㎡予以货币补偿；每栋已建建筑面积超过其宅基地面积 4 倍或超过 600 ㎡但属于建设批准面积范围内的部分，按房屋主体结构类型予以货币补偿，区分不同结构，框架结构 2400 元/㎡，砖混结构 2000 元/㎡，夹层（层高≥2.2 米）1200 元/㎡，夹层（层高＜2.2 米）800 元/㎡；每栋已建建筑面积超过其宅基地面积 4 倍或超过 600 ㎡且超出建设批准面积范围的部分，按无手续物业补偿标准予以货币补偿。已批未建宅基地，可按市场评估价予以货币补偿。 2.手续不完善的历史物业，每栋已建房屋建筑基底面积不超过 150 ㎡且已建建筑面积在其建筑基底面积（不超过 150 ㎡）4 倍以内的部分，以房屋建筑面积为基数，按不超过 4800 元/㎡予以货币补偿。每栋已建房屋建筑基底面积超过 150 ㎡或已建建筑面积超过其建筑基底面积（不超过 150 ㎡）4 倍的部分按无手续物业补偿标准予以货币补偿。未建宅基地，按不超过同类已批未建宅基地市场评估价的 80%予以货币补偿。 3.无手续的历史物业，仅按房屋主体结构类型予以货币补偿。区分不同结构，框架结构 1920 元/㎡，砖混结构 1600 元/㎡，夹层（层高≥2.2 米）960 元/㎡，夹层（层高＜2.2 米）640 元/㎡。 **（二）权利人为非本村村民** 1.手续完善或可视为手续完善的宅基地及房屋，每栋已建房屋建筑面积不超过其宅基地面积 4 倍且最高不超过 600 ㎡的部分，以房屋建筑面积为基数，按不超过 6000 元/㎡予以货币补偿。每栋已建建筑面积超过其宅基地面积 4 倍或超过 600 ㎡但属于建设批准面积范围内的部分，按房屋主体结构类型予以货币补偿，区分不同结构，框架结构 2400 元/㎡，砖混结构 2000 元/㎡，夹层（层高≥2.2 米）1200 元/㎡，夹层（层高＜2.2 米）800 元/㎡。每栋已建建筑面积超过其宅基地面积 4 倍或超过 600 ㎡且超出建设批准面积范围的部分，按无手续物业补偿标准予以货币补偿。已批未建宅基地，可按市场评估价予以货币补偿。 2.手续不完善的历史物业，每栋已建房屋建筑基底面积不超过 150 ㎡且已建建筑面积在其建筑基底面积（不超过 150 ㎡）4 倍以内的部分，以房屋建筑面积为基数，按不超过 3800 元/㎡予以货币补偿。每栋已建房屋建筑基底面积超过 150 ㎡或已建建筑面积超过其建筑基底面积（不超过 150 ㎡）4 倍的部分按无手续物业补偿标准予以货币补偿。 3.无手续的历史物业，仅按房屋主体结构类型予以货币补偿，区分不同结构，框架结构 1920 元/㎡，砖混结构 1600 元/㎡，夹层（层高≥2.2 米）960 元/㎡，夹层（层高＜2.2 米）640 元/㎡。

补偿项目		补偿标准
一、集体土地及房屋补偿	集体建设用地使用权及地上非住宅房屋补偿	**（一）集体工业用地及地上房屋补偿** **原则上采取货币补偿，也可按照等价值原则采取物业置换。有条件给予置换的，可凭核算的货币补偿额，按照市场价值折换物业。** 1.手续完善的工业用地及房屋，土地按照市场评估价予以货币补偿。地上房屋按主体结构类型予以货币补偿，区分不同结构，工业厂房以及厂区内非独立的办公、宿舍按框架结构 1200 元/㎡，钢结构、砖混结构 800 元/㎡，简易建筑 320 元/㎡；厂区内独立的办公楼、宿舍楼按框架结构 2000 元/㎡，砖混结构 1600 元/㎡，夹层（层高≥2.2 米）1200 元/㎡，夹层（层高＜2.2 米）800 元/㎡。 2.可视为手续完善的工业用地及房屋，已依法取得土地使用权证的土地按照同类手续完善工业用地的市场评估价予以货币补偿，未取得土地使用权证的土地按照不超过同类手续完善工业用地的市场评估价的 90%予以货币补偿。已依法取得房屋所有权证的地上房屋按主体结构类型予以货币补偿，区分不同结构，工业厂房以及厂区内非独立的办公、宿舍按框架结构 1200 元/㎡，钢结构、砖混结构 800 元/㎡，简易建筑 320 元/㎡；厂区内独立的办公楼、宿舍楼按框架结构 2000 元/㎡，砖混结构 1600 元/㎡，夹层（层高≥2.2 米）1200 元/㎡，夹层（层高＜2.2 米）800 元/㎡。未取得房屋所有权证的地上房屋，工业厂房以及厂区内非独立的办公、宿舍按框架结构 1080 元/㎡，钢结构、砖混结构 720 元/㎡，简易建筑 288 元/㎡；厂区内独立的办公楼、宿舍楼按框架结构 1800 元/㎡，砖混结构 1440 元/㎡，夹层（层高≥2.2 米）1080 元/㎡，夹层（层高＜2.2 米）720 元/㎡。 3.手续不完善的历史物业，土地按照不超过同类手续完善工业用地的市场评估价的 80%予以货币补偿；地上房屋按主体结构类型予以货币补偿，区分不同结构，工业厂房以及厂区内非独立的办公、宿舍按框架结构 960 元/㎡，钢结构、砖混结构 640 元/㎡，简易建筑 256 元/㎡；厂区内独立的办公楼、宿舍楼按框架结构 1600 元/㎡，砖混结构 1280 元/㎡，夹层（层高≥2.2 米）960 元/㎡，夹层（层高＜2.2 米）640 元/㎡。 4.无手续的历史物业，仅对房屋按主体结构类型予以货币补偿，区分不同结构，工业厂房以及厂区内非独立的办公、宿舍按框架结构 960 元/㎡，钢结构、砖混结构 640 元/㎡，简易建筑 256 元/㎡；厂区内独立的办公楼、宿舍楼按框架结构 1600 元/㎡，砖混结构 1280 元/㎡，夹层（层高≥2.2 米）960 元/㎡，夹层（层高＜2.2 米）640 元/㎡。 **（二）集体商服用地及地上房屋补偿** **原则上采取货币补偿，也可按照等价值原则采取物业置换。有条件给予置换的，可凭核算的货币补偿额，按照市场价值折换物业。** 1.手续完善的商服用地及房屋，土地按照市场评估价予以货币补偿。地上房屋按主体结构类型予以货币补偿，区分不同结构，商业铺面首层按 2400 元/㎡，商业铺面二层以上及办公按框架结构 2000 元/㎡、砖混结构 1600 元/㎡，夹层（层高≥2.2 米）1200 元/㎡，夹层（层高<2.2 米）800 元/㎡。 2.可视为手续完善的商服用地及房屋，已依法取得土地使用权证的土地按照同类手续完善商服用地的市场评估价予以货币补偿，未取得土地使用权证的土地按照不超过同类手续完善商服用地的市场评估价的 90%予以货币补偿。已依法取得房屋所有权证的地上房屋按主体结构类型予以货币补偿，区分不同结构，商业铺面首层按 2400 元/㎡，商业铺面二层以上及办公按框架结构 2000 元/㎡、砖混结构 1600 元/㎡，夹层（层高≥2.2 米）1200 元/㎡，夹层（层高<2.2 米）800 元/㎡。未取得房屋所有权证的地上房屋，商业铺面首层按 2160 元/㎡，商业铺面二层以上及办公按框架结构 1800 元/㎡、砖混结构 1440 元/㎡，夹层（层高≥2.2 米）1080 元/㎡，夹层（层高<2.2 米）720 元/㎡。 3.手续不完善的历史物业，土地按照不超过同类手续完善商服用地的市场评估价的 80%予以货币补偿。地上房屋按主体结构类型予以货币补偿，区分不同结构，商业铺面首层按 1920 元/㎡，商业铺面二层以上及办公按框架结构 1600 元/㎡、砖混结构 1280 元/㎡，夹层（层高≥2.2 米）960 元/㎡，夹层（层高<2.2 米）640 元/㎡。 4.无手续的历史物业，仅对房屋按主体结构类型予以货币补偿，区分不同结构，商业铺面首层按 1920 元/㎡，商业铺面二层以上及办公按框架结构 1600 元/㎡、砖混结构 1280 元/㎡，夹层（层高≥2.2 米）960 元/㎡，夹层（层高<2.2 米）640 元/㎡。 **（三）集体其他类型建设用地及地上房屋补偿** 1.手续完善的其他类型建设用地及房屋，土地按市场评估价予以货币补偿，地上房屋按评估确定的重置成新价予以货币补偿。 2.可视为手续完善的其他类型建设用地及房屋，已依法取得土地使用权证的土地按照同类手续完善土地的市场评估价予以货币补偿，未取得土地使用权证的土地按照不超过同类手续完善土地的市场评估价的 90%予以货币补偿。已依法取得房屋所有权证的地上房屋按同类手续完善地上房屋评估确定的重置成新价予以货币补偿，未取得房屋所有权证的地上房屋按同类手续完善地上房屋评估确定的重置成新价的 90%予以货币补偿。 3.手续不完善的历史物业，土地按照不超过同类手续完善土地的市场评估价的 80%予以货币补偿，地上房屋按同类手续完善地上房屋评估确定的重置成新价的 80%予以货币补偿。 4.无手续的历史物业，仅对地上房屋按同类手续完善地上房屋评估确定的重置成新价的 80%予以货币补偿。

补偿项目		补偿标准
二、国有土地及房屋补偿	住宅房屋	（一）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。 （二）其他国有土地上住宅房屋，有条件给予置换的，按证载建筑面积置换同性质物业，并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。
	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。
三、其他补偿补助	临时建筑、构筑物、附属物及其他地上附着物	以不重复补偿为原则，临时建筑、构筑物、附属物及其他地上附着物按照评估确定的重置成新价予以货币补偿。
	迁坟安置补偿	迁坟安置补偿标准如下: （一）一般土坟：13000 元/穴; （二）骨坛：8000 元/个; （三）砖砌或水泥的坟墓：55000 元/穴。
	室内装修装饰	室内装修装饰按被拆除房屋建筑面积给予货币补偿。具体标准如下: （一）住宅、商业铺面、商业办公及厂区内独立的办公楼，补偿标准为 800 元/㎡; （二）厂区内宿舍、厂房及厂区内非独立的办公，补偿标准为 400 元/㎡；简易建筑不作装修补偿。 协商不成的，可委托具备资质的评估机构进行评估，按照评估确定的重置成新价予以货币补偿。
	搬迁费	**（一）集体建设用地上的住宅类房屋** 建筑面积 100 ㎡以下（含本数）的，每栋 2 万元; 建筑面积 100 ㎡以上的，每栋 3 万元。 **（二）其他类型房屋** 厂房及其配套设施、办公、商业等物业，以被拆除房屋建筑面积为基数，按 35 元/㎡予以货币补偿。 **（三）评估搬迁及特殊补偿** 协商不成的，可委托具备资质的评估机构，对需要搬迁的生活用品、办公用品、机器设备和库存产品的搬迁费用进行评估。不能搬迁或者拆除后无法恢复使用的，按照评估确定的重置成新价予以货币补偿。
	临时安置费	实行物业置换的房屋，按所获得物业置换房屋建筑面积，按照同类房屋同片区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，发放至置换房屋交付之日止。交付的房屋为毛坯房的，另外增加 3 个月装修期临时安置费。
	停产、停业损失补偿	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，停产停业损失按照同类场所同片区市场租金进行核算，停产停业期限按照 6 个月计算。权利人能够提供税务部门出具的纳税情况等证明的，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给予不超过 6 个月的停产停业损失。

<table>
<tr><th colspan="2">补偿项目</th><th>补偿标准</th></tr>
<tr><td rowspan="2">三、其他补偿补助</td><td>其他经营损失补偿</td><td>原则上按证载或原批准用途进行补偿。非经营性用途，但实际用于经营性用途（合法经营且有营业执照或可提供商业用水用电等证明材料）的，除按照原用途予以补偿外，适当对经营损失进行补偿:
能提供与征收土地预公告或项目启动公告之日间隔 3 年以上的工商营业执照或商业用水用电等证明材料的，按（现经营性用途房屋租赁市场租金-原用途房屋租赁市场租金）×改变用途部分建筑面积×36 月予以货币补偿。
能提供与征收土地预公告或项目启动公告之日间隔不到 3 年的工商营业执照或商业用水用电等证明材料的，按（现经营性用途房屋租赁市场租金-原用途房屋租赁市场租金）×改变用途部分建筑面积×间隔月份（不足 1 个月的按 1 个月计算）予以货币补偿。</td></tr>
<tr><td colspan="2">四、奖励</td><td>实施主体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%。涉及物业置换部分，按照置换物业评估的综合成本价计算其补偿安置费用。实施主体应在项目具体补偿安置方案中明确签约、搬迁等奖励的有效期限。</td></tr>
<tr><td colspan="3">备注：
1. 实施主体：是指开展项目补偿安置工作的主体。具体为属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会），或者经市人民政府批准或按相关政策确定的开展补偿安置工作的主体。
2. 本村村民、“一户一宅”以及可参照本村村民处理情形的认定，根据已出台相关政策文件处理，具体由市农业农村局、市自然资源局、市住房城乡建设局、市不动产登记中心负责解释。
3. 权利人属于低保户，或者确实存在其他特殊情形造成生活、居住困难的，进一步做好帮扶举措，强化民生保障。
4. 不同性质、用途物业之间确需转换的，以等价值为原则进行转换。
5. 土地及房屋采取物业置换的，若核定的可置换的建筑面积与项目实际提供的安置房建筑面积存在差额且相近的，可对差额建筑面积予以货币结算。其中，集体土地上的住宅房屋按照房屋的综合成本价结差，其他类型房屋按照市场价值结差。上述物业置换及对应差额结算，纳入补偿安置范畴。
6. 涉及集体土地流转、以租代售、股权合作等历史情况，由农村集体经济组织参照本意见，结合历史协议约定和相关法律法规，经农村集体经济组织表决，在整体补偿安置中包干处理。
7. 项目红线切割土地和建（构）筑物的，经属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）确认，因拆除红线内部分房屋，致使红线外剩余建（构）筑物出现结构性破损、物理损毁、使用功能缺失或价值大幅贬损等不可逆情形、无法安全正常使用的，对红线外剩余建（构）筑物据实评估补偿；红线外土地不纳入补偿安置范围。
8. 除因“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外的其他国有土地上房屋的搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿、装修补偿、奖励等依照《东莞市国有土地上房屋征收与补偿办法（修订）》的通知（东府规〔2026〕4 号）执行。
9. 补偿安置前期工作经费按照不超过补偿安置费用总额（含土地及建筑物主体补偿、其他补偿补助）的 5%核定，纳入项目总成本核算。前期工作经费包括：（1）技术支持费：包含第三方咨询、测绘、权属核查、历史档案整理、评估、法务、资金概算及经济测算、社会稳定风险评估等专业服务费用；（2）其他事前难以预判的项目合理支出。确因项目特殊情况，前期工作经费据实预算或实际发生额超出补偿安置费用总额 5%的，应报市政府审批。</td></tr>
</table>