

广州市住房和城乡建设局文件

穗建房管〔2023〕11号

广州市住房和城乡建设局关于印发《广州市 ____区____项目国有土地上房屋征收 补偿协议》等政府合同示范文本的通知

各区人民政府、市直相关单位：

《广州市____区____项目国有土地上房屋征收补偿协议》
（示范文本）、《广州市____区____项目国有土地上房屋征收
工作委托合同》（示范文本）已经市司法局审查通过，现印发给
你们，请结合工作实际参照执行。

特此通知。

广州市住房和城乡建设局

2023年1月5日

（联系人：黄孝昆，联系电话：83815470）

广州市_____区_____项目国有土地上 房屋征收补偿协议（示范文本）

甲方（房屋征收部门）：_____

乙方（被征收人）：_____

根据《中华人民共和国民法典》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《关于印发广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（穗府规〔2021〕2号）等有关规定，因_____需要，_____人民政府以____府房征字〔____〕____号文批准，对乙方所有的房屋进行征收，并于____年____月____日公告。甲、乙双方在平等、自愿的基础上协商一致，现签订以下协议：

第一条 被征收房屋基本情况

乙方原址房屋座落于_____区_____路_____街（巷、里、约）_____号_____房，测量_____区/图_____段/幅_____地号（下称被征收房屋）。根据房屋权属证明（登记字号：_____）记载：使用土地性质：_____，土地用途：_____，使用土地面积：_____；房屋建筑面积_____平方米（其中套内面积_____平方米、公摊面积_____平方米），

房屋性质（用途）为_____、属_____产，_____结构_____层。

第二条 被征收房屋价值

甲、乙双方确认，被征收房屋合法建筑面积_____平方米（包括已经产权登记的合法建筑、未经登记但已被有关部门依法认定的合法建筑和未超过批准期限的临时建筑。）按_____年_____月_____日（征收决定公告之日）计_____元/平方米，共价值_____元（大写：_____）。

第三条 奖励、补助费用

（一）乙方选择_____补偿方式，甲方按_____元/平方米的标准支付乙方_____元征收奖励。

（二）乙方在征收决定公告之日起_____个月内签订本协议，甲方按_____元/平方米的标准支付乙方_____元搬迁时限奖励。

（三）甲方一次性支付乙方_____补助费_____元。

（四）其他奖励、补助费用：_____

_____。

上述奖励、补助费用合计_____元。

第四条 停产停业损失补偿费用（征收非住宅时选填）

第五条 甲方支付乙方的相关搬迁、临时安置费用

（一）搬迁费：_____元。

(二) 相关设施、设备搬迁费用:

1. 固定电话迁移补偿费: _____元;
2. 有线电视迁移补偿费: _____元;
3. 宽带网络迁移补偿费: _____元;
4. 独立电表补偿费: _____元;
5. 独立水表补偿费: _____元;
6. 管道煤气(天然气)补偿费: _____元;
7. 热水器移装费: _____元;
8. 空调移装费: _____元;
9. 其它费用: _____元。

上述费用合计_____元,在乙方搬迁前____日内一次性支付完毕。乙方在本协议签订后,自行办理水表、电表、管道煤气(天然气)等的报停、账户注销、迁移手续。

(三) 双方按下列第____种方式解决临时安置问题:

1. 甲方按_____元/平方米/月的标准,从____年____月起于每月____日前向乙方支付_____元/月的临时安置费(选择货币补偿的,房屋征收部门一次性支付3个月的临时安置费;选择产权调换的,房屋征收部门自实际搬迁之日起支付临时安置费至产权调换房屋交付之日止)。

2. 乙方使用甲方提供的位于_____区_____路_____街(巷、里、约)_____号_____房作为周转用房(使用面积/建筑

面积_____平方米、使用功能为_____)，甲方不再向乙方支付临时安置费。

第六条 征收补偿方式

乙方选择以下第_____种补偿方式：

(一) 货币补偿。

第_____条约定的补偿金额共计_____元。

(二) 原址产权调换。

1. 甲、乙双方同意以被征收地段新建项目第_____栋第_____层_____单元，土地使用性质：_____，用途：_____；房屋建筑面积为_____平方米(其中套内面积_____平方米，分摊面积_____平方米)，功能为_____，结构_____层的房屋作为原址产权调换房屋。

原址产权调换房屋与被征收房屋差价结算和支付的具体方法为_____

2. 甲方在与乙方签订本协议后，应向乙方发放回迁确认书并将协议签订时间在现场公示。

3. 甲方应在_____年_____月_____日前通知乙方回迁。乙方应根据

甲方通知的期限、要求等，配合甲方办理原址产权调换房屋的移交、入住等有关事项。

甲方未能在约定期限内通知乙方回迁的，自原约定回迁之日起按原临时安置费____%的标准向乙方支付临时安置费。超过约定期限____日未能通知乙方回迁的，乙方有权选择变更补偿方式为货币补偿。

4. 乙方收到回迁通知书后，凭回迁通知书和上述回迁确认书与甲方办理回迁事宜，按照甲方的选房方案确定原址产权调换房屋并签订回迁补充协议，双方按照第六条第二款第1项约定结清原址产权调换房屋与被征收房屋之间的差价。

5. 乙方自收到回迁通知书之日起____日内不与甲方签订相关回迁补充协议的，或____日内未腾空周转用房并迁入原址产权调换房屋的，视为放弃产权调换权利。甲方在乙方放弃产权调换权利之日起10个工作日内将本协议第_____条约定的费用一次性支付给乙方，即视为甲方已完全履行对乙方的征收补偿义务，且不再支付临时安置费。

(三) 异地产权调换。甲方用以下房屋(下称产权调换房屋)作为对乙方的产权调换补偿。

1. 产权调换房屋基本情况：座落于____区____路____街(巷、里、约)____号____房，测量____区/图____段/幅____地号。根据房屋权属证明(登记字号：_____)

_____) 记载：使用土地性质：_____，土地用途：_____，使用土地面积：_____；房屋建筑面积_____平方米（其中套内面积_____平方米、公摊面积_____平方米），房屋性质（用途）为_____、属_____产，_____结构_____层。

甲乙双方应当计算被征收房屋价值的补偿金额加上第_____条约定的补偿金额之和与产权调换房屋价值，结清差价。产权调换房屋套内面积和公用公摊面积未超出被征收房屋面积部分按_____元/平方米计算。产权调换房屋公用分摊面积超出被征收房屋公用分摊面积的部分，由房屋征收部门按产权调换房屋的建安成本价格按_____计，并与被征收人结清差价。产权调换房屋与被征收房屋差价结算和支付的具体方法为_____

2. 乙方选择异地产权调换的，甲方应在_____年_____月_____日前将产权调换房屋交付乙方；逾期交付的，按_____元/天的标准向乙方支付违约金。超过约定期限_____日未能通知乙方进行产权调换的，乙方有权选择变更补偿方式为货币补偿。

第七条 支付方式

根据本协议约定，甲方向乙方支付的各项费用，扣除依照本

协议应当扣除的各项费用后，应在本协议签订之日起___个工作日内一次性转入乙方银行账户。

乙方开户银行：_____；

乙方账号：_____。

如存在政府公房承租人的，支付方式由甲方与承租人另行签订协议。

第八条 房屋移交

乙方应在___年___月___日前将被征收房屋腾空并移交甲方处理；逾期不腾空被征收房屋或周转用房的，按_____元/日的标准向甲方支付违约金。

第九条 双方另行约定的其他事项。

第十条 甲乙双方均须严格履行本协议。在执行本协议过程中产生争议的，甲乙双方应通过协商解决；协商不成的，任何一方可依法向有管辖权的法院提起诉讼。

第十一条 本协议自甲乙双方签字（盖章）之日起生效。乙方应将被征收房屋房地产权属证明原件交由甲方，并协同甲方___日内办理被征收房屋产权注销手续。乙方选择产权调换的，甲

方应协同乙方 日内办理产权调换房屋的不动产权证。

第十二条 本协议未尽事项，可由双方另行约定后签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

第十三条 本协议一式___份，甲方持___份，乙方持___份。均具同等法律效力。

甲方：_____（签章） 乙方：_____（签章）

法定代表人：_____ 证号码：_____

委托代理人：_____ 委托代理人：_____

_____证号码：_____ _____证号码：_____

联系电话：_____ 联系电话：_____

日期：_____年____月____日 日期：_____年____月____日

合同编号：

广州市_____区_____项目
国有土地上房屋征收工作委托合同
(示范文本)

甲方（委托方）：_____

法定代表人：_____

地址：_____

乙方（受委托方）：_____

法定代表人：_____

地址：_____

因公共利益需要，经_____人民政府批准（文号：_____）
甲方拟组织实施_____项目国有土地上房屋征收工作，并委托
乙方负责具体实施征收补偿安置工作。根据《中华人民共和国民法典》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（穗府规〔2021〕2号）及相关法律法规，甲乙双方就委托实施房屋征收与补偿工作的相关事宜协商一致并订立本合同，以兹共同遵守。

第一条 委托工作范围

双方约定，本项目工作范围按以下第_____种方式确定：

1. 甲方提供的本项目规划意见（_____号）中确定的红线内范围（详见附图）。
 2. 甲方委托的范围，详见附图。
-
-

第二条 委托期限

双方约定，本合同委托期限按以下第_____种方式确定：

1. _____年_____月_____日至_____年_____月_____日。
2. 自本合同签订生效之日起至_____政府确定的本项目房屋征收补偿工作完成，办理结算、结案手续，并结清各项尾款后为止。

因向_____政府申请作出补偿决定、向法院申请强制执行、行政复议或诉讼导致委托时间需要延长的，经甲方书面同意，委托时间相应顺延。

第三条 工作内容

双方约定，甲方委托乙方开展下述第_____项工作内容（可多选）：

1. 房屋征收范围确定后，协助甲方书面通知有关单位暂停办理相关业务。

2. 根据甲方提供的有关文件和图纸开展，并在____年__月__日前完成前期摸底工作，办理地籍查册、测绘、户籍查询、房屋产权查册、征审、评估和向文物行政部门、规划部门、林业园林部门确认该地块文物、历史建筑、历史风貌区、古树名木等文化遗存的普查情况等工作，编制房屋征收概算，并在____年__月__日前报甲方审核。

3. 对本合同工作范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积、文物、历史建筑等现状进行调查登记，并在____年__月__日前将结果报甲方，协助甲方在房屋征收范围内向被征收人公布。

4. 协助甲方配合有关部门对被征收房屋相关情况进行认定及处理。

5. 协助甲方拟定征收补偿方案。协助甲方开展征求公众意见、组织听证等具体事务工作。

6. 负责组织开展社会风险评估的具体事务工作，在____年__月__日前完成社会稳定风险评估报告。

7. 协助甲方报请____人民政府作出房屋征收决定。

8. 协助甲方选取评估机构。

9. 负责征收补偿标准和方案等信息的宣传解释和公开公示工作，向被征收人、政府公房住宅承租人送达和公示房屋征收补偿相关文件资料，将征收事宜及时告知被征收人、政府公房住宅承租人。

10. 以甲方名义与被征收人和政府公房住宅承租人协商征收

补偿安置事宜，签订征收补偿协议和安置协议（政府公房住宅承租人），支付补偿费用，乙方应在_____年_____月_____日前与全部被征收人和政府公房住宅承租人达成协议。

11. 在委托期限内，完成本项目全部被征收人和政府公房住宅承租人的搬迁工作，腾空所有被征收房屋，依照房地产登记相关规定办理完成被征收人的产权调换和注销登记等手续。

12. 对于在签约期限内达不成协议或者被征收房屋所有权人不明确的，经报甲方研究同意，乙方应按照房屋征收决定中公布的征收补偿方案拟订具体补偿标准、费用等，收集资料并做好证据保全，草拟补偿决定后报甲方审核。

13. 经甲方同意，拟定和收集必要时向法院申请强制执行的相关材料，并协助甲方完成申请强制执行所需的准备工作。

14. 协助甲方办理涉及房屋征收补偿的有关争议、信访维稳、行政复议、诉讼案件等。

15. 配合甲方接受审计、监察等部门的检查工作。

16. 本合同范围内征收项目整体完成后，配合甲方向财政部门申请项目结算，并按财政部门要求准备结算资料。

17. 负责将项目征收补偿方案、被征收房屋评估资料、被征收房屋补偿情况、行政复议及诉讼案卷、资金使用（拨付）资料等整理成档，并接受甲方不定期检查。在征收补偿工作完成后，应于 30 日内将全部档案移交甲方。

18. 乙方/乙方委托_____公司，在本

项目全部征收补偿工作完成_____日内拆除被征收房屋及附属物等征收范围内的建筑物，清运拆卸物及淤泥渣土，平整场地等拆卸工作。乙方委托公司开展的，需符合有关招投标程序和规定并另行签署委托合同，并约定作为本合同附件。

19. 甲方委托的其它事项。

第四条 工作费用计付标准

1. 双方约定征收补偿工作经费标准按以下第_____种方式确定（仅单选，市本级投资项目或市本级出资委托区征收的项目选第（1）种）：

（1）按照现行有效政策_____计付。

（2）按照本项目征收补偿总概算的_____%计付。

（3）按照本项目征收补偿面积，以_____元/平方米计付。

本项目征收补偿面积以土地使用权证、房地产权证记载为准，无土地使用权证、房地产权证的，以甲方认可的房屋调查结果为准。

（4）按照本项目被征收人户数，以_____元/户计付。本项目征收户数以户籍登记情况为准，未进行户籍登记的，以甲方认可的调查结果为准。

（5）双方约定的其他方式

2. 如甲方委托乙方实施本合同第三条第 17 项的, 拆卸费按照以下第____种方式计付(仅单选):

(1) 房屋_____元/平方米, 其他构筑物_____元/平方米, 甲方不再另行支付其他任何费用。面积的计算以土地使用权证、房地产权证记载为准, 无土地使用权证、房地产权证的, 则以甲方认可的房屋调查结果为准。

(2) 实报实销费用支付凭据支付。

(3) 房屋拆除后的废旧建材残值抵作拆卸费用, 甲方不再另行支付其他任何费用。

(4) 其他

3. 双方约定的其他事项

第五条 工作费用支付

1. 双方约定按以下方式支付征收补偿工作经费:

(1) 甲方在本合同生效之日起____日内/乙方进场之日起____日内向乙方支付_____万元启动款, 此款项由甲方在下属第 2 项工作经费结算时全部抵扣。

(2) 甲方按征收工作进度支付工作经费, 乙方每完成征收补偿额_____元/征收面积_____m²/征收户数____户, 向甲方书面申报工作经费。乙方申报经费的同时, 应申报已经签订补偿协议发生的补偿额(含临迁期内的临迁费等)和已发生的费

用（包括因向____政府申请作出补偿决定、向法院申请强制执行、行政复议或诉讼而产生的费用等）。

甲方根据审核确认乙方的完成进度情况、已签订补偿协议的补偿金额和已发生的费用，支付本阶段工作经费的____%给乙方。

(3) 甲方保留尾款□_____元/□工作经费的____%。在甲方与项目单位、财政部门等就本项目完成结案结算，乙方完成各项资料（含声像资料）档案移交后的____日内，由乙方向甲方申请上述款项及其他未结清款项。

2. 乙方完成拆卸工作后，由甲方根据合同约定支付给乙方或拆卸单位_____。

3 上述款项以_____方式支付。

4. 乙方负责按财务有关规定提供各项资料，办理本合同工作范围内全部费用的结算相关工作。

5. 双方约定的其他事项

第六条 甲方责任

1. 负责本项目房屋征收工作的统筹协调，并就本项目房屋征收过程中的重难点问题的解决予以审核把关。

2. 指导监督乙方开展房屋征收补偿各项工作，并提供相关资料。

3. 负责提供安置房源和征收补偿资金，根据乙方谈判进度，及时划拨安置房和征收补偿款项以及工作经费，解决须由甲方解决的安置房或资金问题。

4. 双方约定的其他责任。

第七条 乙方责任

1. 完成本合同约定的工作内容。严格按照本项目征收补偿方案及甲方要求的标准和内容开展工作等，并对其真实性、合法性负责。

2. 乙方应保证征收补偿资金专款专用，不得擅自挪用。

3. 乙方应按照甲方要求合理调配和妥善管理安置房，不得擅自占用。

4. 乙方须在征收现场设立办公场所，配备不少于_____名的征收工作人员到现场工作，配备必要的办公设备，并报甲方备案。

5. 乙方应加强对工作人员的管理，工作人员必须统一佩戴工作证，工作证需有明显乙方公司标示，工作人员头像及联系方式。

6. 乙方应督促被征收人和政府公房住宅承租人及时缴清水、电、煤气等费用，办理销户手续，负责被征收房屋腾空后至移交拆卸前的管理工作，防止被占用，确保安全。

7. 依法征收、文明征收，维护被征收人的合法权益，维护社会

稳定。如发生涉及社会稳定风险的事件，乙方应及时处理并向甲方通报情况。

8. 严格遵守国有土地上房屋征收的相关法律法规履行本合同，随时接受征收、审计、监察等相关部门的监督检查。若在工作中发现违法违纪行为，交由有关部门调查核实后进行处理，若涉及犯罪，移送公安机关处理。

9. 负责本项目工作范围内的安全征收、拆卸，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。由于乙方工作范围内的事故造成的人身、财产损失及因此发生的所有费用，由乙方承担。

10. 遵守工程建设安全生产有关规定，科学、规范、安全施工，严禁违法拆除和违规施工。

11. 双方约定的其他责任。

第八条 违约责任

1. 在本合同履行过程中，甲方未按合同约定支付征收工作经费超过____日的，乙方可以暂停征收工作。甲方未按合同约定支付拆卸费用超过____日的，乙方可以暂停拆卸工作，因此造成的责任由甲方承担。

2. 乙方逾期_____日仍未完成本合同第三条约定的征收补偿相关工作的，甲方有权解除本合同，并要求乙方支付违约金，违

约金标准按已支付工作经费总额的____%/逾期之日起每日____元计付。

3. 乙方未经甲方书面同意，以高于征收补偿方案确定的补偿安置标准支付给被征收人、政府公房住宅承租人的，超出部分由乙方承担，并向甲方支付违约金，违约金标准按已支付工作经费总额的____%/每户____元计付。

4. 乙方违反相关规定实施征收或未按本合同约定履行责任的，甲方有权书面通知乙方整改，经甲方书面通知整改后____日内，乙方仍未整改完毕的，甲方有权解除本委托合同，并要求乙方赔偿因此造成甲方、被征收人、政府公房住宅承租人或第三人的损失。

5. 如乙方委托他方开展拆卸工作的，他方违反相关规定实施征收或未按本合同约定履行责任的，乙方与他方承担连带责任，且在____情况下，甲方按____标准可要求乙方承担违约赔偿。

6. 双方约定的其他责任。

第九条 委托征收的终止

1. 甲乙双方经协商一致，可解除本合同。
2. 由于客观原因，本合同项下的征收委托工作已无继续进行

的必要的，甲方可单方解除合同，但应提前 10 个工作日书面通知乙方，并与乙方结清已产生的工作经费。

第十条 争议解决

1. 本合同的订立、解释、履行及争议的解决，均受国家、省、市有关法律、法规、规章的保护和管辖。

2. 因执行本合同发生争议，由双方协商解决。如协商不成，在甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

3. 双方约定的其他方式。

第十一条 其他

1. 本合同未尽事宜，由双方另行约定后签订本合同之补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

2. 本合同一式____份，双方各执____份，均具备同等法律效力。

3. 本合同自双方签字盖章之日起生效。

附件： _____

甲方： _____ 乙方： _____

法定代表人： _____ 法定代表人： _____

委托代理人： _____ 委托代理人： _____

_____年____月____日 _____年____月____日

公开类别：主动公开

广州市住房和城乡建设局办公室

2023年1月6日印发
