

溧阳市人民政府文件

溧政规〔2016〕1号

市政府关于印发溧阳市 征收集体土地涉及房屋补偿安置办法的通知

各镇人民政府，江苏中关村科技产业园、天目湖旅游度假区管委会，市各委办局、直属企事业单位：

《溧阳市征收集体土地涉及房屋补偿安置办法》已经市政府第33次常务会议讨论通过并报经常州市人民政府批准，现印发给你们，请认真遵照执行。

(此页无正文)



溧阳市征收集体土地涉及房屋补偿安置办法

第一章 总 则

第一条 为规范本市集体土地上征地房屋补偿安置行为，维护公共利益，保障被征收集体土地上房屋所有权人（以下简称被补偿人）合法权益，根据《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》、《江苏省土地管理条例》、《江苏省征地补偿和被征地农民社会保障办法》（省政府令第93号）等法律、法规的规定，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 在本市行政区域内征收集体土地涉及房屋拆除，并对被补偿人进行补偿安置的（以下简称征地房屋补偿安置），适用本办法。

第三条 市国土资源局为市政府征地房屋补偿安置的主管部门；市房屋征收与补偿办公室为市政府房屋征收工作机构，具体负责征地房屋补偿安置的日常管理工作。

市发展改革、住建、规划、城管、公安、市场监管、财政、人社、民政、监察、法制等部门，在各自的职责范围内，做好征地房屋补偿安置的相关工作。

第四条 征地房屋补偿安置工作实行属地负责制。征地房屋所在地镇人民政府、街道办事处作为征地房屋补偿安置实施单位，具体实施所辖区域内的征地房屋补偿安置工作。

第五条 征地房屋补偿安置应当依照本办法等有关规定,对被补偿人给予补偿安置;被补偿人应当在规定期限内搬迁腾地,不得阻挠、妨碍征地房屋补偿安置的实施。

第二章 征地房屋补偿安置管理

第六条 征地房屋补偿安置应当遵循以下程序:

- (一) 征地经依法报经批准后,由市人民政府发布征地公告;
- (二) 在规定期限内办理征地房屋补偿登记手续;
- (三) 征地房屋所在地镇人民政府、街道办事处拟定征地房屋补偿安置方案,经审核后公告征求意见;
- (四) 征地房屋补偿安置方案报经市人民政府批准后由征地房屋所在地镇人民政府、街道办事处予以公告实施;
- (五) 签订征地房屋补偿安置协议;
- (六) 按照征地房屋补偿安置协议进行补偿安置;
- (七) 搬迁腾地,实施房屋拆除;
- (八) 依法应当遵循的其他程序。

第七条 在依法履行告知征地情况后,不得在征地范围内实施下列行为:

- (一) 新批宅基地和其他建设项目用地;
- (二) 新建、改建、扩建房屋;
- (三) 办理入户或分户,但因婚姻、出生、士兵退伍、经批

准由外省市投靠直系亲属、具有合法住宅房屋以及刑满释放等情况依法必须入户或分户的除外；

（四）改变房屋和土地用途；

（五）转让、抵押、出租房屋；

（六）法律、法规规定不得实施的其他行为。

违反上述规定不当增加费用的，不予补偿安置。

第八条 征地房屋补偿安置实施单位应当将本办法第七条所列事项书面通知公安、规划、住建、国土、市场监管等有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停办理范围、暂停办理事项、暂停办理期限。暂停期限不得超过1年；因特殊情况需要延长的，延长暂停期限不得超过1年。

第九条 征地房屋补偿安置由补偿安置实施单位对征地范围内房屋的权属、用途、建筑面积以及安置对象等情况组织调查登记。调查结束后，补偿安置实施单位应当将调查结果在征地范围内予以公布。

第十条 征地房屋补偿安置实施单位应当按照有关规定对征地房屋补偿安置进行社会稳定风险评估。

第十一条 征地房屋补偿安置方案应当包括下列内容：

（一）征地房屋补偿安置范围和实施时间；

（二）补偿安置方式；

（三）征地房屋补偿安置范围内房屋的权属、用途、面积和

需要安置对象情况；

（四）各类补偿、补助、奖励费的标准和支付对象、支付方式；

（五）签约期限、过渡方式和过渡期限、搬迁期限和提前搬迁奖励期限；

（六）安置房的数量、地点、面积、结算标准等；

（七）需要明确的其他内容。

第十二条 补偿安置实施单位和被补偿人应当就补偿方式、补偿金额、安置房地点、面积、搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限等事项，订立征地房屋补偿安置协议。

补偿安置实施单位与被补偿人订立房屋补偿安置协议后，应当收回被补偿人的相关权属证书，并向不动产登记部门办理相关注销手续。

第十三条 在征地房屋补偿安置方案确定的签约期限内达不成协议的，依法处理。

征地房屋补偿安置争议不影响征收土地方案的实施。

第十四条 市房屋征收与补偿办公室应当建立、健全征地房屋补偿安置档案管理制度，加强对征地房屋补偿安置档案资料的管理。

补偿安置实施单位应当建立征地房屋补偿安置地块及分户补偿安置档案，将分户补偿安置情况向征地房屋补偿安置范围内的被补偿人公开。

第三章 补偿与安置

第十五条 征地房屋补偿安置，房屋用途以土地、房屋权属登记证书上载明的用途为准；权属证书上未载明用途的，以权属档案中记录的用途为准；未办理权属登记的，以有关主管部门依法批准的建房手续确定的用途为准。

房屋面积以权属证书上载明的建筑面积为准；权属证书载明的建筑面积与实际面积不一致的，以有权部门确认的面积为准。

第十六条 住宅房补偿安置，可采用统一安置、复建或者货币化安置等方式进行补偿安置。具体采用何种方式，由市人民政府根据土地利用总体规划、城市规划、村镇建设规划和实际情况确定。

统一安置房屋的建设，必须使用国有建设用地并依法办理相关审批手续，安置房建设应当符合国家工程建设质量和安全标准。

复建的，应当符合国家和省、市有关宅基地管理的规定，并依法办理相关审批手续。

第十七条 征地房屋安置的对象为：在征地房屋补偿安置范围内拥有合法住宅房屋产权，并取得被补偿安置房屋所在地农村集体经济组织成员资格的被补偿人及其取得同一集体经济组织成员资格的家庭成员。

在征地房屋补偿安置方案公告确定的搬迁期限内出生、婚嫁落户的人员，取得被补偿安置房屋所在地农村集体经济组织成员

资格的，可予以正常安置。

被补偿人的家庭有下列情形之一的，可以照顾安置：

（一）正常安置人员中，达到法定婚龄尚未结婚的人员（男22周岁、女20周岁以上，不包括离异、丧偶人员），可增加照顾1名安置人口；只有一个子女的家庭（子女未婚，且属正常安置人员），可增加照顾1名安置人口；同时符合以上两种照顾安置条件的，只能按增加照顾1名安置人口计算；

（二）被补偿人家庭，其子女均不属正常安置人员的，可增加照顾1名安置人口；

（三）已婚的被补偿人（夫妻一方需属正常安置人员）尚未生育者，可增加照顾1名安置人口；

（四）被补偿人系单身（鳏、寡、孤、独）、六十周岁以上且无子女只能单独安置的，可在正常安置的基础上增加照顾1名安置人口，“五保户”除外。

在本市范围内已按规定实行征地房屋补偿安置的、已参加过房改的人员及按有关政策不属于征地房屋补偿安置的其他人员，不列入正常安置和照顾安置。房改面积小于可安置面积的，按差额部分面积安置。

尚未进行农村集体经济组织成员资格界定的村（组），征地房屋补偿安置的对象为：户口在征地房屋补偿安置范围内，拥有合法住宅房屋产权，并在征地房屋补偿安置范围内农村集体经济

组织内部享有权利和承担义务的被补偿人。

第十八条 征地房屋补偿安置，住宅房屋实行统一安置的，可安置建筑面积为按可安置人口人均不超过40平方米(可另行奖励不超过10平方米)。安置户型根据可安置面积与安置房具体户型建筑面积最接近的原则确定。

第十九条 征地房屋补偿安置，对住宅房屋按重置价格结合成新予以补偿。被补偿安置住宅房屋补偿金额计算公式为：被补偿安置房屋重置成新价×房屋建筑面积×110%。

征地房屋补偿安置，住宅房实行统一安置的，安置房按以下方式结算：

住宅房屋的原面积人均不超过40平方米的。

(一)安置面积不超过原面积的部分，按建安价结算；

(二)安置面积超过原面积，但不超过人均40平方米的部分，按成本价结算；

(三)安置面积超过人均40平方米的部分，按市场价结算。

住宅房屋的原面积人均超过40平方米的。

(一)安置面积不超过人均40平方米的部分，按建安价结算；

(二)安置面积超过人均40平方米，但不超过原面积的部分，按安置房的定销价结算；

(三)安置面积超过原面积的部分，按市场价结算。

第二十条 被补偿人拆除住宅房屋后实行一次性货币补偿

而不需要统一安置或实际安置面积小于可安置面积的,可以根据地块具体情况给予奖励。

第二十一条 征地房屋补偿安置,对住宅房屋在有条件的区域逐步推行货币安置结算、提供定向商品房购买的安置方式,货币结算以征地房屋补偿安置地块预评估市场价为基础。

住宅房屋的原面积不超过人均40平方米的,按以下方式结算:

(一)原面积部分 = 预评估市场价 - 建安价 + 被补偿安置房屋重置成新价 × 110%;

(二)人均40平方米面积超过原面积部分 = 预评估市场价 - 成本价。

住宅房屋的原面积超过人均40平方米的,按以下方式结算:

(一)人均40平方米部分 = 预评估市场价 - 建安价 + 被补偿安置房屋重置成新价 × 110%;

(二)原面积超过人均40平方米部分 = 预评估市场价 - 定销价 + 被补偿安置房屋重置成新价 × 110%。

提供定向购买的商品房价格参照市场价格确定。

第二十二条 市国土、住建、财政等部门根据建筑市场情况拟定征地房屋补偿评估细则,根据建筑市场情况并结合补偿安置地块实际情况拟定安置房的建安价、成本价、定销价,报市人民政府批准后向社会公布,并适时予以调整。

第二十三条 未经市规划、国土部门批准，擅自将住宅房改为非住宅房的，或者将住宅房出租（借）给他人作非住宅房使用的，补偿安置时仍按住宅房补偿安置。

将原住宅房屋改作商业经营用房，并取得工商营业执照持续经营一年以上至今（补偿安置开始之日为终了之日向前倒推计算）的，该实际用于营业部分的房屋按住宅房屋补偿安置后，再给予一定的补偿，补偿标准根据地块具体情况另行确定。

第二十四条 拆除住宅房屋，以现房安置或提供周转房及一次性货币补偿的，按3个月支付临时安置补助费；安置房为期房，被补偿人自行解决住处的，按过渡期限加增3个月支付临时安置补助费。

征地房屋补偿安置过渡期限从被补偿人腾空让房之日起计算。异地复建的过渡期限，按12个月计算；统一安置的过渡期限，按腾空让房之日起至安置房交付之日止计算；因被补偿人拒绝接受安置房而导致过渡期延长的，延长期内不支付临时安置补助费。

第二十五条 拆除住宅房屋阁楼的补偿，按阁楼高度分别折算成建筑面积（前后包檐不等高的，取平均值）计算：

（一）高度不满1米的，按阁楼平面面积的25%计算；

（二）高度在1米以上不满1.5米的，按阁楼平面面积的50%计算；

(三) 高度在1.5米以上不满1.8米的, 按阁楼平面面积75%计算;

(四) 高度在1.8米以上不满2.2米的, 按阁楼平面面积的90%计算;

(五) 高度在2.2米以上的, 按阁楼平面面积的100%计算;
临时阁楼、浮阁及征地调查后搭建的阁楼及其他违法建设的阁楼不予补偿。

第二十六条 征地房屋补偿安置中拆除违法建筑及超过批准期限的临时建筑, 不予补偿。拆除未超过批准期限的临时建筑, 按照临时建筑的使用年限结合重置成新价予以补偿; 临时建筑在批准手续中已载明城市建设需要时无条件拆除的, 不予补偿。

第二十七条 征地房屋补偿安置涉及被补偿安置房屋重置成新价及装饰装修的, 具体由具有省级以上建设行政主管部门核发的三级以上房地产评估资质的房地产价格评估机构, 按照《溧阳市征地房屋补偿评估技术细则》评估后确定。

对评估结果有异议的, 可以向评估机构申请复核评估。对复核评估仍有异议的, 可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第二十八条 征地房屋补偿安置涉及其他地上附着物补偿的, 由具有相应资质的中介机构评估后确定。

第二十九条 征地房屋补偿安置的搬迁补助费、临时安置补助费和电话、有线电视、空调、燃气移位费等补助费的具体标准

由市房屋征收与补偿办公室会同相关部门向社会公布。

第三十条 征地房屋补偿安置实行“谁先签约并腾空让房，谁就优先选择安置房”的原则。

征地房屋补偿安置设立签约奖励、搬迁腾地奖励、整体搬迁奖励，奖励标准在地块房屋补偿安置前公布。

第三十一条 征地房屋补偿安置涉及非住宅房屋的，按照非住宅房屋原面积的重置成新价予以补偿。

非住宅房涉及的土地，已依法办理建设用地审批及供地手续，并按批准用途使用的，其土地补偿费按同区域、同用途基准地价的60%结算；未依法办理建设用地审批及供地手续、租用或临时使用集体土地的，其土地补偿费按补偿安置时征收集体农用地的标准执行，直接补偿给村集体。

集体建设用地上拥有合法土地使用权和房屋所有权的工矿企业及其他非住宅房屋的补偿，市政府有单独规定的，按相关规定执行。

第三十二条 征地房屋补偿安置涉及公益事业用房的，不予复建安置，按照房屋原面积的重置价予以补偿；确需复建安置的，应当经市规划、国土等部门批准，提供复建安置房。

第四章 强制执行

第三十三条 被补偿人已经依法得到补偿安置或者无正当

理由拒绝接受补偿安置，拒不交出土地，影响征地房屋补偿安置工作正常进行的，由市国土资源局依法作出责令交出土地决定。当事人对责令交出土地决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第三十四条 被补偿人在责令交出土地决定规定的期限内拒不履行搬迁义务，在法定期限内也不提起行政复议或行政诉讼的，在法定期限届满前15日内，由市国土资源局作出催告通知。

第三十五条 法定期限届满后，被补偿人仍未履行义务的，由市国土资源局依法向人民法院申请强制执行，申请强制执行手续由市房屋征收与补偿办公室统一办理。

第三十六条 市房屋征收与补偿办公室负责组织市政府相关部门配合人民法院的强制执行工作，征地房屋所在地镇人民政府、街道办事处具体负责强制执行的保障工作。

第五章 罚 则

第三十七条 被补偿人以弄虚作假或其他不正当手段骗取征地房屋补偿安置的，予以追回，并依法追究其责任。

第三十八条 阻碍国家机关工作人员依法执行职务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第三十九条 有关单位及其工作人员在征地房屋补偿安置

工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十条 征地房屋补偿安置中涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹的，依照有关法律、法规的规定办理。

第四十一条 本办法自2016年9月1日起施行。溧阳市人民政府2007年5月18日颁发的《溧阳市征地房屋拆迁补偿和安置办法》（溧政发〔2007〕2号文）同时废止。今后，国家和省有新规定的，按新规定执行。

本办法施行前已发布征地房屋拆迁公告，尚未完成征地房屋拆迁的项目，仍按原规定执行。

抄 送：市委各部委办局，市人大办、政协办，市法院、检察院，
市人武部。

溧阳市人民政府办公室

2016年7月27日印发
