

常州市金坛区人民政府关于印发 《常州市金坛区征收集体土地涉及房屋补偿安 置办法》的通知

坛政规〔2019〕3号

各镇人民政府、街道办事处、园区管委会，区各办局，各区管国有公司、区直属单位：

《常州市金坛区征收集体土地涉及房屋补偿安置办法》已经区政府第32次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

常州市金坛区人民政府

2019年7月1日

常州市金坛区征收集体土地涉及房屋补偿安置办法

第一章 总则

第一条 为规范本区集体土地上房屋补偿安置行为，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

常州市金坛区行政规范性文件

《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，结合本区实际情况，制定本办法。

第二条 在本区行政区域内征收集体土地涉及房屋补偿安置的（以下简称“征地房屋补偿安置”），适用本办法。

第三条 区自然资源部门为区政府征地房屋补偿安置的主管部门；区房屋征收与补偿部门为区政府征地房屋补偿安置工作机构，具体负责征地房屋补偿安置的日常管理工作。

区发改、住建、自然资源、城管、公安、市场监管、财政、人社、民政、监察、司法、信访等部门按照各自职责做好配合工作，保证征地房屋补偿安置工作顺利进行。

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主体，具体负责所辖区域内的征地房屋补偿安置工作，可以委托补偿安置实施单位开展相关工作。

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）征地依法报批前，区自然资源部门应当依法履行告知

常州市金坛区行政规范性文件

征地情况、确认征地调查结果、组织征地听证等程序；

（二）征地经依法报经批准后，由区人民政府发布征地公告；

（三）在规定期限内办理征地房屋补偿登记手续；

（四）区自然资源部门拟定征地房屋补偿安置方案，并在征地房屋所在地镇人民政府、街道办事处、村（居）民委员会公告予以征求意见；

（五）征地房屋补偿安置方案报经区人民政府批准后由区自然资源部门公告予以实施；

（六）签订征地房屋补偿安置协议；

（七）按照征地房屋补偿安置协议进行补偿安置；

（八）搬迁腾地，实施房屋拆除；

（九）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；

常州市金坛区行政规范性文件

(六) 新申领工商营业执照、民办非企业单位法人或事业单位法人资格；

(七) 其他不当从事增加补偿的情形。

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主体应当将本办法第七条所列事项书面通知公安、自然资源、住建、市场监管、民政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组织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公示，公示后无异议的才能实施补偿安置。

第十条 征地房屋补偿安置实施主体应当按照重大决策社会稳定风险评估的有关规定，就征地房屋补偿安置的合法性、合理性、可行性及可能出现的风险进行社会稳定评估，并根据评估结论制定相应的风险化解措施和应急处置方案。

第十一条 征地房屋补偿安置实施单位和被补偿人应当就补偿方式、补偿金额、搬迁期限及搬迁费、临时安置费、奖励等事项，订立征地房屋补偿安置协议。

实行货币化安置的，应明确补偿金额、支付方式和时间；实

常州市金坛区行政规范性文件

行统一安置的，应明确安置房地点、面积及交付时间。

补偿安置实施单位与被补偿人订立征地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。

第十二条 区房屋征收与补偿部门应当建立、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

第十三条 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，以建房审批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；未取得土地、房屋权属证书的或仅取得其中之一及权属证书载明的建筑面积与实际面积不一致的房屋，以征地房屋补偿安置实施主体按照有关规定认定的面积为准。房屋面积认定结果应在征地范围内公布。具体房屋面积认定办法另行制定。

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

常州市金坛区行政规范性文件

建筑，不予补偿；拆除未超过批准期限的临时建筑，不作安置，按照临时建筑的使用年限结合重置价给予补偿；临时建筑在批准手续中已载明规划建设需要时无条件拆除的，不予补偿。

第十四条 住宅房补偿安置，可采用统一安置、货币化安置等方式进行补偿安置。选择统一安置的，实行货币化结算，提供定向商品房供被补偿人购买；选择货币化安置的，直接对被补偿人予以货币补偿。

第十五条 征地房屋补偿安置的对象为：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。

（一）被补偿人的家庭成员有下列情形之一的，也可列为安置对象：

1.原有常住户口的现役军人（包括义务兵和未在异地安家落户的志愿兵）及配偶（不包括在外地定居或已享受过住房补贴、经济适用房等政府住房福利政策的）；

2.原有常住户口，正在服刑的人员；

3.已婚嫁女儿，其户口在征地房屋补偿安置范围内，并参与征地房屋补偿安置范围内农村集体经济组织分配的；

4.被补偿人夫妻一方（系合法房屋产权人）家在征地房屋补偿安置范围内，并参与征地房屋补偿安置范围内农村集体经济组

常州市金坛区行政规范性文件

织分配的，另一方户口在外地的配偶；

5.被补偿人家庭成员中，在征地房屋补偿安置方案公布之日前因出生、婚姻、军人复退转等未登记户口的人员；

6.被补偿人家庭人员中，原有常住户口的在读大中专院校学生（含毕业后待分配期内）或毕业后待业在家、长期居住在被补偿安置房屋内的人员。

7.小城镇建设试点中因户籍制度改革就地农转非、下放知青和 60 年代下放老居民落实政策就地农转非、土地征用就地农转非及整体撤组转居且实际居住在被补偿安置房屋内的人员；

8.按照有关政策规定应当列入征地房屋补偿安置的其他人员。

（二）被补偿人的家庭有下列情形之一的，可以照顾安置：

1.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；

2.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；

3.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；

常州市金坛区行政规范性文件

4.被补偿人系单身（鳏、寡、孤、独）、60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。

（三）征地房屋补偿安置中不列入安置或照顾对象的人员：

- 1.租住、借住征地房屋补偿安置范围内房屋的；
- 2.因入托、入学等原因，常住户口报在征地房屋补偿安置范围内的；
- 3.已得到征地房屋补偿安置或者已享受政府住房福利政策（含住房补贴、资建房、房改房、经济适用房等）的人员；
- 4.户口虽在征地房屋补偿安置范围内，但不享受所在农村集体经济组织权利且不承担义务的空挂户；
- 5.已婚一方，其户口虽在征地房屋补偿安置范围内，但实际随配偶生活的；
- 6.再婚后户口虽未迁出征地房屋补偿安置范围，但实际随配偶生活的；
- 7.不论户口是否在征地房屋补偿安置范围内，但已将房产转让、赠与他人的；
- 8.被补偿人在征地房屋补偿安置范围确定后至规定的征地房屋补偿安置协议签订期间内离婚，且未按安置人口平均分得房产的；
- 9.被补偿人在征地房屋补偿安置方案公告之日前死亡的；

常州市金坛区行政规范性文件

10.按照有关政策规定不属于征地房屋补偿安置的其他人员。

第十六条 征地房屋补偿安置,住宅房屋可安置面积为原房屋认定面积或可安置人口(列入安置人口和照顾人口的人数)人均不超过40平方米。

第十七条 征地房屋补偿安置,住宅房采用统一安置或货币化安置,原房屋补偿总额按重置成新价结合片区综合补偿价一并确定。

(一)原房屋的认定面积人均超过40平方米的,按以下公式结算:

原房屋补偿总额=原房屋重置成新价×原房屋认定面积×110%+片区综合补偿价×原房屋认定面积

(二)原房屋的认定面积人均不超过40平方米的,按以下公式结算:

原房屋补偿总额=原房屋重置成新价×原房屋认定面积×110%+片区综合补偿价×原房屋认定面积+片区综合补偿价×75%×(可安置面积-原房屋认定面积)

第十八条 住宅房实行统一安置的,征地房屋补偿安置实施主体应当提供定向商品房供被补偿人购买。定向商品房价格原则上参照市场价格确定。

第十九条 区住建等部门应根据建筑市场情况拟定征地房

常州市金坛区行政规范性文件

屋补偿评估细则，并适时予以调整。片区综合补偿价标准由相关部门会同各镇人民政府、街道办事处按照一项目一方案的原则确定。

第二十条 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，按照金坛区征地房屋补偿评估技术细则评估后确定。征地房屋补偿安置涉及其它地上附着物补偿的，由具有相应资质的中介机构评估后确定补偿金额。

第二十一条 对征地房屋补偿安置涉及被补偿安置房屋重置成新价、装饰装修及其他地上附着物补偿的评估结果有异议的，可以向中介机构申请复核评估。对复核评估仍有异议的，可以向专家委员会申请鉴定。

第二十二条 未经区自然资源部门批准，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止之日向前倒推计算）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。

第二十三条 拆除住宅房屋，以定向商品房统一安置及一次

常州市金坛区行政规范性文件

性货币补偿的，按 3 个月支付临时安置补助费。

第二十四条 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、太阳能、燃气移位费等补助费具体标准由区房屋征收与补偿办公室会同相关部门向社会公布。

第二十五条 征地房屋补偿安置可以设立奖励政策，奖励标准在征地房屋补偿安置前公布。

第二十六条 征地房屋补偿安置涉及杂物房、农业生产配套用房、养殖用房等非住宅房屋及其他简易设施，按照非住宅房屋原面积的重置成新价予以货币补偿。

非住宅房屋涉及的土地，已依法办理集体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，区政府有单独规定的，按相关规定执行。

第二十七条 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，应当经区有关部门批准，提供复建安置房。

第四章 强制执行

常州市金坛区行政规范性文件

第二十八条 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，由区自然资源部门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。

第二十九条 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，法定期限届满后，由区自然资源部门依法向人民法院申请强制执行，申请强制执行手续由区房屋征收与补偿部门统一办理。

第三十条 区房屋征收与补偿部门负责组织区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 法律责任

第三十一条 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。

第三十二条 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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十三条 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，依法予以处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

常州市金坛区行政规范性文件

第三十四条 征地房屋补偿安置不得以任何方式突破规定和标准，对擅自突破规定和标准，造成重大影响的，依法追究相关单位和人员责任。

第六章 附 则

第三十五条 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。

第三十六条 城市规划区范围内或者其他有条件开展市场化评估的区域的住宅房屋，也可参照国有土地上房屋征收的有关规定按房地产市场评估价货币化安置。

第三十七条 本办法自 2019 年 8 月 1 日起施行。原金坛市人民政府 2005 年 10 月 21 日颁发的《金坛市征地房屋拆迁安置及地上附着物补偿管理办法》（坛政发〔2005〕92 号）同时废止。国家和省出台新规定的，按新规定执行。

本办法施行前尚未完成征地房屋拆迁的项目，仍按原规定执行。