

# 南阳市人民政府文件

宛政〔2021〕20号

## 南阳市人民政府 关于印发南阳市中心城区征收集体土地上房屋 补偿安置办法（试行）的通知

宛城区、卧龙区人民政府，城乡一体化示范区、高新区、卧龙综合保税区管委会，市人民政府各部门：

《南阳市中心城区征收集体土地上房屋补偿安置办法（试行）》已经市政府常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



# 南阳市中心城区 征收集体土地上房屋补偿安置办法（试行）

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范市中心城区征收集体土地上房屋补偿安置工作，维护被征收人的合法权益，服务经济社会发展，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《河南省实施〈土地管理法〉办法》《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》等法律、法规，参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 因城市公益事业、市政基础设施建设、棚户区（城中村）改造等促进国民经济和社会发展的公共利益需要征收市中心城区集体土地上房屋，对被征收人进行补偿安置活动，适用本办法。

**第三条** 本办法适用范围为市中心城区环城高速公路合围范围以内和城乡一体化示范区、高新区所辖的高速公路合围以外区域及高铁片区。

**第四条** 本办法所称集体土地上房屋是指在农村宅基地、集体建设用地上建设的住房、公共用房、经营性用房等。

**第五条** 征收集体土地上房屋应坚持以人为本、惠民利民的原则，遵循决策民主、程序规范、公开公正，在实施征收前应制

定补偿安置方案，落实安置用地，确保补偿安置资金及时到位。

**第六条** 各区政府（管委会）负责本辖区范围内征收集体土地上房屋补偿安置工作，结合本区实际情况，确定征收实施单位。征收实施单位负责具体补偿安置工作。

自然资源和规划、住房城乡建设、农业农村、发展改革、财政、市场监管、公安、审计、信访、城市综合执法等部门按照职责分工，互相配合，协同区政府（管委会）做好集体土地上房屋征收相关工作。

## 第二章 征收程序

**第七条** 因建设需要征收集体土地上房屋的，区政府（管委会）应当根据发展改革、自然资源和规划等部门的项目立项、规划等批准文件，确定征收范围、征收目的、开展现状调查等，及时发布征收土地预公告，公告时间不少于10个工作日。

征收实施单位应当书面告知住房城乡建设、公安、市场监管、税务、自然资源和规划、农业农村、城市综合执法等有关部门及辖区乡（镇、街道）政府（办事处）暂停办理征收范围内的相关手续。各有关部门接到通知后应当立即暂停办理，暂停期限最长不超过1年。

征收范围内经有关职能部门调查认定的违法违章建筑，以及抢建的建筑物、构筑物，不予补偿。

**第八条** 征收实施单位组织对征收范围内土地的位置、权属、地类、面积、房屋建筑结构、建筑面积以及地上其它附着

物、构筑物等情况进行调查，据实登记。调查结果应在征收范围内向被征收人公布。

被征收人应当配合有关部门的调查统计工作。

**第九条** 区政府（管委会）根据调查核实的情况，依据相关法律、法规和政策，组织自然资源、住房城乡建设、财政、农业农村、人力资源和社会保障等有关部门拟定补偿安置方案，对方案进行论证后予以公布，充分征求被征收人及公众意见。征求意见期限不少于30日。

补偿安置方案应当包括：征收范围、实施时间、征收依据、安置方式、货币补偿的确定原则和支付方式、安置地点、安置房面积等情况，以及选房原则、回迁方案、临时安置方式和过渡期限、补助与奖励标准、社会保障费用、签约期限、异议反馈申诉渠道等。

**第十条** 多数被征收土地的经济组织成员认为拟定的补偿安置方案不符合法律、法规规定的，区政府（管委会）应当组织听证。区政府（管委会）应当将征求意见情况和根据公众意见修改情况及时公布。

**第十一条** 征收集体土地经依法批准后，区政府（管委会）在完成社会稳定风险评估、补偿安置费用足额到位、专户存储的前提下，经集体决策后，及时发布征收土地公告。

**第十二条** 被征收人应当在补偿安置方案确定的签约期限内，依照批准的补偿安置方案与区政府（管委会）确定的征收实

施工单位签订补偿安置协议，并认真履行，按时搬迁。

补偿安置协议的内容包括：补偿方式、补偿金额和支付期限、安置房屋的地点、户型和面积、搬迁费、搬迁期限、过渡方式、过渡费、过渡期限和违约责任等事项。

**第十三条** 征收实施单位与被征收人在补偿安置方案确定的签约期限内达不成补偿安置协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，应当及时报请区政府（管委会）按照补偿安置方案直接作出补偿安置决定，并依法组织实施。

**第十四条** 被征收人在补偿安置决定规定的期限内拒不搬迁的，由征收实施单位向区政府（管委会）提出依法申请人民法院强制执行的意见。区政府（管委会）审核同意后，依法申请人民法院强制执行。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

**第十五条** 实施房屋征收时，区政府（管委会）应当按照相关规定对征收范围内的集体土地一并实施征收。应当将被征地农民纳入相应的养老等社会保障体系，依法缴纳被征地农民社会保障费用。

### 第三章 补偿与安置

**第十六条** 对被征收人的补偿包括：

（一）被征收集体土地所涉及的房屋价值的补偿；

(二) 因征收集体土地所涉及的房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；

(三) 因征收集体建设用地所涉及的经营手续完善的经营性用房造成的停产停业损失的补偿；

(四) 地上附着物、构筑物的补偿；

(五) 社会保障费用。

**第十七条** 区政府（管委会）应当按照“一户一宅”的原则，组织乡（镇、街道）、村（社区）、村（居）民小组结合产权证件等相关资料或实际情况，对房屋用途、房屋合法有效补偿面积等据实予以认定。

被征收集体土地上房屋已进行产权登记的，以登记面积为准；未进行产权登记的，对房屋所占土地是否为合法宅基地进行认定，在认定为合法宅基地的基础上，据实测量地上房屋建筑面积后，认定房屋合法有效补偿面积。

每处合法宅基地面积不得超过 167 平方米。

确属一体建成的自建民房，对三层及以上房屋原则上不予补偿，但在规定签约期限内签订补偿安置协议并完成搬迁的，区政府（管委会）可结合实际予以适当奖励。

**第十八条** 被征收人选择产权调换安置方式的，按照被征收房屋合法有效补偿面积据实进行安置；超出房屋合法有效补偿面积部分，按安置房成本价购买，但每户不得超过 20 平方米；实际安置面积小于应补偿安置面积部分，按安置房成本价给予货币补

偿。

被征收人选择自行安置的，按应享受安置房的成本价给予货币补偿。

**第十九条** 区政府（管委会）对被征收房屋合法有效补偿面积应当严格组织认定，对弄虚作假的依法依规严肃查处。

**第二十条** 对被征收房屋以外的其它附着物、构筑物等只进行货币补偿。补偿标准按同期市人民政府发布的国家建设征收土地地上附着物补偿标准执行。

**第二十一条** 对争议集体土地，区政府（管委会）应当组织纪检监察、自然资源、住房城乡建设、城市综合执法等部门对其土地性质、产权证件办理和获得土地的合法性、房屋的合法性等进行调查认定，认定结果应向社会公示，接受社会监督。对弄虚作假、违法违规行为应依法依规严肃查处。

**第二十二条** 区政府（管委会）提供的安置房，应当根据城乡规划要求，统一规划、统一建设、统一调配安置、统一管理。应当符合国家工程建设质量和安全标准，达到约定的交房条件。安置房屋应当公开安置房源、公开认定的安置面积、公开被征收人的迁入时间等内容。

#### **第四章 补助与奖励**

**第二十三条** 临时安置补助。选择产权调换期房安置的（不含提供过渡周转房），在过渡期限内，按被征收房屋合法有效补偿面积每平方米每月补助 8 元，一次性支付，但每户每月不得低

于 500 元。

过渡期限按补偿安置协议约定的时间确定。实际过渡期限超过补偿安置协议约定的过渡期限的，按上述标准双倍支付超过约定过渡期限的临时安置费。

**第二十四条** 搬迁补助费。按被征收房屋合法有效补偿面积每平方米补助 12 元，不足 1200 元的按 1200 元计发。选择产权调换期房安置的，按上述标准支付两次搬迁补助费。

**第二十五条** 生活补助费。按常住人口，每人一次性补助 500 元。

**第二十六条** 搬迁奖励。被征收人在规定期限内，按期签订补偿安置协议、完成搬迁的，在主动交付被征收房屋时给予奖励，每户奖励不超过 3 万元。具体奖励办法由区政府（管委会）确定并予以公布。

**第二十七条** 停产停业损失补偿。被征收房屋具有房屋权属证明或经有关部门认定为合法建筑，有合法、有效的营业执照，且营业执照上注明的营业地点为被征收房屋，已办理税务登记并具有纳税凭证的，因征收房屋造成停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素，暂按被征收房屋合法建筑的实际营业建筑面积给予每平方米 230 元补偿。

## 第五章 法律责任

**第二十八条** 相关征收工作人员在征收过程中玩忽职守、滥用职权、弄虚作假、徇私舞弊、索贿受贿的，依法依规给予处



分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十九条** 有下列情形之一的，依照相关法律、法规予以惩处：

（一）围攻、谩骂、殴打工作人员，无理阻挠和干扰房屋征收工作的；

（二）被征收人伪造、涂改有关权属证明文件，谎报虚报数据、冒领多领补偿安置款的；

（三）在房屋征收补偿安置工作中有其他违法、违纪行为的。

## 第六章 附 则

**第三十条** 征收过程中产生的评估费和垃圾清运费应当纳入征迁成本。

**第三十一条** 为保障征收工作顺利实施，区政府（管委会）按征收补偿安置总费用的2%作为协调工作经费、1%作为不可预见费，另行安排，自求平衡。

**第三十二条** 在具体征收实施过程中本办法未涵盖的其他事宜，由区政府（管委会）根据实际情况研究决定。

**第三十三条** 本办法自2021年12月1日起施行。

本办法下发前已经实施和正在实施征收的项目，按原补偿安置标准执行。《南阳市人民政府关于印发南阳市中心城区集体土地上房屋征收与补偿安置办法（试行）的通知》（宛政〔2018〕37号）废止。





---

主办：市自然资源和规划局

督办：市政府办公室五科

---

抄送：市委各部门，市人大，市政协，市监察委，市中级人民法院，市检察院，南阳军分区。

---

南阳市人民政府办公室

2021年10月8日印发

---

