

南通市海门区集体土地上房屋搬迁补偿安置管理办法

(草案)

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为规范集体土地上房屋搬迁补偿安置的管理，保障城乡规划的实施，切实维护搬迁当事人的合法权益，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》、《江苏省搬迁土地补偿和被搬迁土地农民社会保障办法》等规定，结合本区实际，制定本办法。

第二条 在本区行政区域范围内集体土地上的房屋及其他建筑物（构筑物）涉及搬迁补偿安置的，适用本办法。

国家和省确定的重大搬迁项目补偿安置另有规定的，从其规定。

本办法所称被搬迁（补偿）人，是指集体土地上所涉搬迁房屋及其他建筑物（构筑物）的所有权人。

第三条 房屋搬迁补偿安置工作一般实行属地负责制，属地区街管委会（办事处）、镇人民政府作为补偿人，负责本辖区内房屋搬迁补偿安置的组织、协调、实施和推进工作。海门自然资源和规划局负责与集体土地搬迁相关的土地管理工作。区住房建设服务中心对补偿人的补偿和安置工作进行指导和监督管理。

区监察、发改、教体、公安、民政、司法、财政、住建、城管、农业农村、审计、行政审批、市场监管、信访、资规、税务等部门应当按照各自职责，密切配合，保障房屋搬迁补偿安置工作顺利实施。

第四条 补偿人应当依照制定的《房屋搬迁补偿安置实施方案》对被补偿人进行补偿和安置。被补偿人应当服从城乡规划和建设的要求，与补偿人签订房屋搬迁补偿安置协议书，在规定的期限内完成搬迁。

第二章 搬迁管理

第五条 集体土地上房屋搬迁应当遵循以下程序：

（一）补偿人对被搬迁房屋及家庭情况进行调查，制定《房屋搬迁补偿安置实施方案》并在房屋搬迁范围内予以公告；

（二）由具有资质的房地产评估机构对被搬迁房屋及附属设施评估，并将评估结果在搬迁范围内予以公示；

（三）补偿人与被补偿人签订房屋搬迁补偿安置协议；

（四）实施房屋拆除；

（五）通知相关部门办理不动产登记证（房屋所有权证、宅基地使用证）的注销登记。

第六条 集体土地上房屋搬迁补偿安置方案应当包括以下内容：

（一）拟搬迁范围；

（二）搬迁计划、搬迁期限和搬迁奖励；

（三）补偿安置方式及补偿内容；

（四）其他需要明确的与房屋搬迁补偿安置有关的内容。

第七条 拟搬迁范围确定后，被补偿人不得在房屋搬迁范围内实施下列行为，违反规定实施的，不予补偿：

（一）新建、扩建、改建房屋；

（二）改变房屋、土地用途；

（三）新增、变更市场主体登记（因房屋搬迁，登记地址迁出搬迁范围的除外）；

（四）户口迁入（因婚姻、出生、军人转退、大中专学生毕业、刑满释放等符合户口迁移规定的除外）；

（五）产权分割；

（六）新增种植、养殖；

（七）其他不当增加补偿费用的行为。

补偿人就上述所列事项书面通知发改、公安、司法、住建、城管、农业农村、行政审批、市场监管、资规等部门暂停办理相关手续，书面通知应当载明搬迁范围和停止办理的事项、期限。暂停办理期限最长不得超过1年。

第八条 被搬迁房屋有下列情形之一的，由补偿人提出补偿安置方案，并向公证机关办理证据保全后，方可实施拆除。

（一）产权不明或者有产权纠纷的；

（二）产权人下落不明的。

第九条 房屋拆除应当由具备保证安全条件，具有相应资质证书的企业承担；施工企业必须编制房屋拆除方案，接受建筑安全管理部门的安全监督，施工企业负责人对安全负责。

第十条 补偿人应按档案管理要求，建立健全房屋搬迁档案管理制度，将房屋搬迁的档案及时整理、装订和归档。

第十一条 房屋搬迁补偿安置协议订立后，被补偿人在规定期限内拒

绝搬迁的，补偿人可以依法向人民法院起诉。对补偿安置达不成协议，按照相关程序由区政府作出征地补偿安置决定后，依法申请人民法院强制执行。

第三章 搬迁补偿

第十二条 本办法所称房屋搬迁评估是指为确定被搬迁房屋相关补偿费，按照房屋征收评估办法对其进行的评估。

从事评估业务的评估机构应是具有相应资质的房地产价格评估机构。

房地产价格评估机构由被补偿人协商选定;协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定。实施主体应当与评估机构签订委托评估合同。

第十三条 搬迁评估应当坚持独立、客观、公正、合法的原则。任何组织和个人不得非法干预搬迁评估活动和评估结果。

从事房屋搬迁及搬迁评估业务的人员应当主动出示上岗证。

在同一搬迁项目中，评估机构不得与房屋搬迁实施主体和被补偿人有利害关系。评估机构不得串通一方当事人，损害另一方当事人的利益。

第十四条 房屋的搬迁补偿由房屋建安成新补偿，区位补偿，装饰装修及附属设施补偿，搬迁费补偿，临时安置补助，补助和奖励等组成。

第十五条 房屋建安成新补偿根据被搬迁合法建筑物的建安价格（附件 1）结合房屋新旧程度（附件 2）等由符合资质要求的估价机构评估。

第十六条 根据海门各区镇的行政区域范围确定区位，按照《海门区城镇建设用地定级与基准地价》中主城、镇区楼面地价的 90%确定为区位价。

综合宅基补贴：被搬迁住宅房屋土地使用证依法核准的土地使用面积大于合法建筑面积小于 135 平方米（含 135 平方米）的，超出建筑面积的部分，按房屋所在区位价的 30% 计算。大于 135 平方米的，按照 120 元/平方米标准补偿。

控方补贴：未能按建房用地有关文件规定享受建房，应享受房屋建筑占地面积大于被搬迁房屋合法建筑面积的部分，按房屋所在区位价的 80% 标准增加补偿。被搬迁房屋合法建筑面积大于应享受建筑占地面积的不予补偿。

人口安置补贴：人口安置面积大于合法建筑面积的，超出合法建筑面积的部分，按房屋所在区位价的 95% 标准增加补偿。

综合宅基补贴、控方补贴、人口安置补贴项款中存在重叠计算的部分应按照其中最高一项标准享受。

第十七条 装饰装修及附属设施（含零星树木等）的补偿应当结合被评估对象的档次、价格、折旧年限等因素评估补偿。（详见附件 3、附件 4）

第十八条 按被拆除合法建筑面积计算搬迁费补偿，搬迁标准为 20 元/平方米。对取得营业执照的无证厂房（家庭小作坊），配合搬迁的，搬迁费可参照合法建筑补偿标准执行。

第十九条 临时安置补助费按合法建筑面积 10 元/平方米/月标准计算，按面积计算低于 500 元/月的，按 500 元/月支付。超过 24 个月按上述标准 1.5 倍计算。各区镇也可根据各自情况自行合理确定。

选择货币补偿的，补偿人应当一次性支付被补偿人 6 个月的临时安置补助费。选择产权调换的搬迁过渡期限，自被补偿人腾空房屋之日起至交房公告发布之日为止，过渡补偿费按实际过渡期限结算。

第二十条 对被补偿人取得工商营业执照，持续用作经营（商业、服务性行业）场所一年以上的住宅房屋，可按实际经营面积给予 100 元/平方米补偿。

对取得营业执照的无证厂房（家庭小作坊），配合搬迁的，可按实际经营面积照顾给予 30 元/平方米停产停业补偿费。

第二十一条 被补偿人签订搬迁安置补偿协议并完成搬迁的，可以给予适当补助和奖励，补助和奖励标准由实施主体在制定房屋搬迁补偿安置方案时确定。

第二十二条 在搬迁范围内，属于集体经济组织成员的搬迁对象，未享受失地农民保障待遇，无法实现承包地互换流转而自行耕作的，给予每户 3000 元远程耕作补贴，各区镇根据实际情况参考制定。

第二十三条 被补偿人有下列情形之一，在补偿安置实施方案规定期限内签约腾房，在安置房交付之日（交房公告发布时点）前，经公示确认后每户可享受 1 万元困难补助。

（一）符合《关于推进南通市医疗救助市级统筹工作的通知》（通医保规〔2020〕3 号）文件中大重病患者的被补偿人；

（二）被补偿人的家庭成员中有重度残疾的（二级以上）。

第二十四条 违章建筑、逾期的临时建筑、应拆未拆的房屋，不予补偿。配合搬迁的，给予适当补助。

第二十五条 集体土地上房屋搬迁，严格执行农村宅基地“一户一宅”的法律规定，房屋权属以登记证书或者合法建房手续为依据。

被补偿人在同一搬迁范围内有多处合法住房的，合并为一户计算被搬迁住房面积。

第二十六条 农村规模种（养）殖、大棚的补偿由专业估价机构评估确定。

第二十七条 房屋搬迁的补偿安置资金应当足额到位、专户存储、专款专用。

第四章 搬迁安置

第二十八条 搬迁补偿的方式可以实行货币补偿，也可以实行产权调换，被补偿人有权选择补偿方式。被搬迁户所在村组有条件在另处安排宅基地供其异地迁建住房的，可选择异地迁建，新建房屋合法手续须经相关部门批准。

第二十九条 被补偿人选择货币补偿安置方式的，可享受以下补偿：

（一）合法建筑面积部分享受搬迁地块安置房的商品价与拆一还一价的差价；

（二）被补偿人人口安置面积大于合法建筑面积的，享受人口安置面积与合法建筑面积差的商品价和人口安置价格的差价。

第三十条 被搬迁房屋合法建筑面积由实施主体依照以下规定认定：

（一）已领取房屋所有权证的，按被搬迁房屋所有权证记载的产权人和建筑面积确认，但房屋实际建筑面积小于所有权证建筑面积的，按实际建筑面积计算，属应拆未拆的不予认定；

（二）未领取房屋所有权证、有建房批复的，以建房批复载明的产权人和建筑面积为准，但房屋实际建筑面积小于审批建筑面积的，按实际建筑面积计算；

（三）1987年前，农村居民建房的，至今未翻建、改建、扩建，不属于应拆未拆老房的，以实际丈量面积为准。

第三十一条 本办法所称分户对象，是指与被补偿人有利害关系的已婚子女、父母等，没有享受过其他建房待遇，如房改、货币分房、购买经济适用房、购买军转房等优惠政策，符合所在集体经济组织内可以单独成户并享有宅基地资格权的集体经济组织成员。

被补偿人要求分户的，经产权人同意，分户面积以当时建房时分户对象享受的建房面积比例为准。

被补偿人与分户对象分别持有农村宅基地使用证或具有独立建房批复的，可按宅基地使用证或建房批复分户；

第三十二条 （一）子女属于非集体经济组织成员，已结婚成家，在建房批复中有享受面积，可根据建房时子女享受面积照顾析产分户；

（二）对有两个（含两个）以上子女，已有正常分户（含单独建房或产权分开登记），其他子女不再照顾析产分户。没有正常分户的，只照顾一个子女析产分户；

（三）享受析产分户的子女将不再分户给下一代。对于第二代不可享受或未享受分户的，第三代符合分户条件的，可正常分户。

第三十三条 对于被补偿人的子女，因种种原因未列入建房人员或宅基地清丈登记人口，符合第三十一条分户对象条件，具有下列情形之一的，可按如下办法给予照顾处理；

（一）建房后出生的子女，可将该子女列入建房人员，按模拟比例分户；

（二）对于无建房批复，符合相关条件，经认定为合法的房屋，可根据建房时或宅基地清丈核实登记时的人口，按模拟比例分户；

（三）将正常分户得到面积再次分给其子女的，可按模拟比例分户；

（四）对于原计划外二胎或其他原因未列入当时建房人员的子女，在分户时可将该子女列入建房人员，按模拟比例分户。

第三十四条 农村户中患有重病（符合第二十三条第一款）、残疾（有残疾证）年龄满 30 周岁或者年龄在 40 周岁以上的未婚大龄子女，属于搬迁地集体经济组织成员，符合分户其他条件的，可照顾给予分户，并享受控方和 70 平方米人口安置面积。

第三十五条 农村住房的产权人(或产权人的子女)及原配偶，均属于现搬迁地集体经济组织成员, 离婚并且一方已再婚，离婚双方均在建房批复中有享受面积且符合其他分户条件的，可根据建房时的享受面积照顾分户。

对不符合以上条件的，夫妻离异后双方的房屋产权证、宅基地使用权证未单独登记的，补偿安置均按一户（双方共有产权）进行房屋搬迁补偿。

第三十六条 （一）单独权证的遗产房，按一户进行单独搬迁补偿。不享受综合宅基补贴、优惠商品价等待遇。

（二）在建房批复中有父母等老人的享受面积，且父母等老人均已过世的，父母等老人的建房面积部分不享受分户安置。

产权登记在父母名下，共同申请建房人员为符合所在集体经济组织内享有单独宅基地条件的集体经济组织成员，可按照审批建房时各自享受的建房面积比例进行模拟测算，安置面积合并一户进行补偿安置。

（三）产权登记在子女名下，父母等老人有单独的产权依据（单独批复或单独宅基证），且在办理产权证时老人还健在的，可将遗产房部分实施单独补偿。实施单独补偿的遗产房部分不享受综合宅基补贴、优惠商品价等待遇。

第三十七条 对属于搬迁地农村集体经济组织、具有建房资格的人员，列入安置人口，每人按 35 平方米计算享受人口安置面积。

被搬迁户可享受人口安置面积大于房屋合法建筑面积时，人口安置面积可作为该户安置面积。

第三十八条 选择产权调换的房屋面积原则上不大于安置面积加 32 平方米（电梯房不大于安置面积加 48 平方米）。

合法建筑面积部分享受“拆一还一”价，超过被拆除合法建筑面积且在人口安置面积范围内的，在“拆一还一”价的基础上增加 300 元/平方米享受人口安置价格，超被搬迁房屋合法建筑面积或人口安置面积的部分 32 平方米内（电梯房为 48 平方米）享受优惠商品价，再超过部分享受商品价。

优惠商品价城区以市场基准价的 30%确定，区镇以市场基准价的 40%确定。商品价城区以市场基准价的 90%确定，区镇以市场基准价的 80%确定。安置小区年度市场基准价格实施主体委托第三方评估机构评估并经区发改委审核后确定。

第三十九条 因房屋搬迁而使其就学地点发生变更的，当其达到入学年龄时，安置房暂未交付的，起始学校的就学地点可选择安置地点施教学校，也可选择原居住地施教学校。安置房已经交付的，按照安置地点施教学校就学。

第四十条 符合下列条件的，可在房屋补偿安置协议上更改或增加被补偿人姓名（限变更一次）：

- （一）更名、增名限于配偶之间、父母与子女之间进行；
- （二）关系人之间（属地管辖原则）办理公证或见证手续。

安置房交付手续办理结束后不得办理更名手续。

第五章 附则

第四十一条 本办法自印发之日起实施。海政发〔2006〕65号《海门市城市房屋搬迁补偿安置实施细则》、海政发〔2010〕39号《海门市城市房屋拆迁补偿安置实施细则补充规定》、海政规〔2011〕5号《海门市城区集体土地房屋征收补偿安置若干意见》、海政规〔2016〕7号《市政府关于进一步规范城区政府定销房销售管理的意见》同时废止。印发之日前已实施的房屋搬迁项目按原规定执行。

第四十二条 本办法由南通市海门区人民政府负责解释。