

南阳市中心城区城中村改造房屋征收 补偿安置指导意见

为认真贯彻落实国务院、住建部、省委省政府工作部署，积极稳步推进城中村改造，提升城市整体形象，保障被征收群众合法权益，依据《中华人民共和国土地管理法》《河南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉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，结合我市实际，特制定本意见。

一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，牢固树立以人民为中心发展理念，以城镇化建设为导向，因地制宜，分类施策，稳步推进城中村更新提质改造。改善区域基础设施建设水平，提升城市综合承载能力，完善城市功能，推进省域副中心城市高质量发展。

二、适用范围

本意见适用于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内的集体土地。

三、职责分工

市政府统筹领导中心城区城中村改造工作，统一规划、统一政策；区政府（管委会）负责本辖区范围内城中村房屋征收补偿安置工作；市自然资源和规划、住房和城乡建设、财政、

审计、信访等部门按照职责分工，互相配合，协同区政府（管委会）做好城中村房屋征收相关工作。

四、房屋征收政策

（一）合法性认定

宅基地合法性的认定，由区政府（管委会）组织乡（镇、街道）、村（社区）、村（居）民小组，按《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）》的规定对被征收房屋所占宅基地合法性进行认定，严格落实“一户一宅”政策。

已进行房屋产权登记的，以房屋所有权证登记面积并结合实际核准。实际面积小于证载面积的，原则上以实际面积为准；实际面积大于证载面积的，原则上以证载面积为准。

被征收房屋未进行房屋产权登记的，在认定为合法宅基地的基础上，由区政府（管委会）组织村（居）民小组、村（社区）、乡（镇、街道乡（镇、街道）、村（社区）、村（居）民小组结合相关资料或实际情况，据实测量地上房屋建筑面积，认定并划分合法建筑面积和超建建筑面积。

（二）补偿安置

对被征收人的补偿安置采用产权调换、货币化（房票）安置和货币补偿的方式。

1. 产权调换

（1）集体土地上合法宅基地坚持按人安置，安置面积按集体经济组织成员每人不超过 50 平方米（每户不低于 70 平方米），对等置换、不找差价；合法宅基地内一、二层建筑面积

不足人均调换面积的，可按安置房建安成本补足差额部分，予以安置；合法宅基地内剩余建筑面积进行货币补偿或按比例置换安置用房；未建部分适当补交差价后置换安置用房。

(2) 一户多宅、非集体经济组织成员、合法宅基地外超建面积，原则上不予补偿。但在规定的征收期限内，积极主动配合征收工作并按时交房的，可以给予适当补助和奖励。

(3) 每户选择的安置用房建筑面积超出安置协议面积 10 平方米（含 10 平方米）以内的，按安置用房的成本价支付价款；超出面积 10 平方米以上的，按市场价格支付价款。

2. 货币化（房票）安置

选择货币化（房票）安置的，参照国有划拨建设用地，采用区块评估的方法确定房票金额，可参照《南阳市中心城区房屋征收房票实施办法》的规定执行。

3. 货币补偿

选择货币补偿方式的，应当评估宅基地和住宅的价值，一并作出补偿。

对确属一体建成的自建民房，三层及以上房屋在规定签约期限内签订协议完成搬迁的，经认定后可给予每平方米 500 元补助。

对被征收房屋以外的合法宅基地上的其它附着物、构筑物等只进行货币补偿。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。

五、 补助与奖励

（一）临时安置补助。选择产权调换安置的，在过渡期限内，按安置面积每平方米每月补助 8 元，一次性支付，过渡期限按补偿安置协议约定的时间确定；选择货币化（房票）安置的，按合法建筑面积每平方米每月补助 8 元，一次性支付六个月。

（二）搬迁补助费。按被征收房屋合法建筑面积每平方米补助 12 元，选择产权调换和货币化（房票）安置的，按上述标准支付两次搬迁补助费。

（三）生活补助费。按常住人口，每人一次性补助 500 元。

（四）搬迁奖励。被征收人在规定期限内，按期签订房屋征收补偿安置协议、完成搬迁的，在主动交付被征收房屋时每户给予不超过 3 万元的奖励。

个人住宅房屋私自改为经营性用房的，仍按住宅房屋补偿。满足搬迁奖励条件，在下发征收公告前已取得以本房屋为经营场所的营业执照并正常经营的，可按实际营业面积给予每平方米不超过 230 元的奖励。

六、其他

（一）补偿方案备案

各区政府（管委会）制定的城中村改造项目房屋征收补偿安置方案，需报市城市更新工作专班备案。

（二）土地征收

实施房屋征收时，区政府（管委会）要对征收范围内的集

体土地，按有关法律法规及程序，报经有批准权限的政府批准后实施征收。

（三）安置用房建设

安置用房要做到产权清晰，建设应当符合国家工程建设质量和安全标准。

安置用房应当公开安置房源、面积、交房时间等。

（四）安置用房办理不动产证

根据便民利民原则，市自然资源和规划局、市不动产登记中心等部门，应做好被征收人安置用房不动产权证书办理工作。

（五）涉迁居民子女过渡期就学

新生入学，愿在租住地周围入学就读的，由租住地教育主管部门协调安置入学；愿意到原居住地学区学校就读的，由原居住地教育主管部门负责安排入学；被征收人子女入学、转学时，要持房屋征收补偿安置协议、规范的租房合同、户口簿等证件，报学校审核认定后，予以妥善安排。

已在校学生原则上在现就读学校完成学业，不再进行流动，因特殊情况确需转学的，按学籍管理规定办理。

（六）涉迁居民户籍管理

涉迁人员的户口管理及户籍登记地址可以根据本人意愿，维持现状不变，也可以根据现行户籍迁移政策，按照实际居住地办理户口迁移登记。

（七）涉迁低保户迁移

按照属地管理原则，对已享受农村低保待遇人员，如果因房屋征收迁移到其他地方居住，户口随之移走的，原居住地政府（管委会）协调新户口所在地民政部门办理移交手续。户口没有迁移走的，继续享受低保待遇。

本意见自公布之日起实施，以前相关规定与本意见不一致的，以本意见为准。本意见下发前已实施的项目按原规定执行。各区政府（管委会）可根据此《指导意见》，制定城中村改造房屋征收补偿安置方案。