

# 南阳市自然资源和规划局

---

## 南阳市自然资源和规划局 关于《南阳市中心城区征收集体土地上房屋补偿安置 办法(试行)》的政策解读

现将《南阳市中心城区征收集体土地上房屋补偿安置办法(试行)》有关政策解读如下:

### 一、起草背景及过程

2018年9月10日,我市制订并印发了《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)》(宛政〔2018〕37号)。经过近3年试行,切实保障了中心城区集体土地上房屋征收工作的顺利开展。但新《土地管理法》修订后,对集体土地征收程序进行了大幅度修改,并对征收农村宅基地、保障农民宅基地合法权益等方面作出了明确规定,《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)》须修订完善。根据市政府安排,我们学习借鉴外地集体土地上房屋征收与补偿安置办法,参考中心城区国有土地上房屋征收与补偿暂行办法等,草拟了《南阳市中心城区征收集体土地上房屋补偿安置办法(试行)》。本办法已经分管副市长多次研究,副秘书长协调,并征求了中心城区四区及相关市直部门意见,市司法局进行了合法性审查。

### 二、起草依据

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》。

### **三、主要内容**

本办法共分 6 章 33 条。分总则、征收程序、补偿与安置、补助与奖励、法律责任和附则。主要内容为：

#### **（一）第一章明确了适用范围及实施主体**

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以外区域及高铁片区。

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，负责具体实施补偿安置工作。

#### **（二）第二章规范了工作流程**

1. 集体土地征收预告。因建设需要征收集体土地上房屋的，区政府（管委会）及时发布征收土地预告。时间不少于 10 个工作日。

2. 开展现状调查。征收实施单位组织对征收范围内房屋以及地上其它附着物、构筑物等情况进行调查，据实登记。

3. 拟订公布征收房屋补偿安置方案。区政府（管委会）根据调查核实的情况，依据相关法规政策，组有关部门拟订征收房屋补偿安置方案并公布，征求意见期限不少于 30 日。

4. 组织听证。多数以上被征收土地的农村集体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。

5. 发布征收房屋决定公告。区政府(管委会)在完成社会稳定风险评估、补偿安置费足额到位、专户存储的前提下，经本级政府(管委会)集体决策后，发布房屋征收决定公告。

6. 启动征收房屋补偿安置工作。被征收人应当在征收补偿方案确定的签约期限内，依照批准的征收补偿方案与区政府(管委会)确定的征收补偿安置实施单位签订征收补偿协议，并认真履行，按时搬迁。

### **(三) 第三章规定了补偿与安置办法**

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

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。

2. 安置与补偿。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。

#### **（四）第四章制定了奖励与补助标准**

分别对临时安置补助、搬迁补助费、生活补助费、搬迁奖励等事项进行了明确，主要参考了国有土地上房屋征收办法。

#### **（五）第五章明确了相关法律责任**

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，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

#### **（六）第六章附则**

在具体征收实施过程中本办法未涵盖的事宜，由区政府（管委会）根据实际情况研究决定。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。《南阳市中心城区集体土地上房屋征收与补偿安置办法（试行）》（宛政〔2018〕37 号）废止。

南阳市自然资源和规划局

2021 年 10 月 7 日

