

# 南京市江宁区征收集体土地涉及房屋 补偿安置实施办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范征收集体土地涉及房屋补偿安置工作，保护当事人合法权益，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》、《江苏省征地补偿和被征地农民社会保障办法》（省政府令 第 93 号）、《市政府关于印发南京市征收集体土地涉及房屋补偿安置办法的通知》（宁政规字〔2015〕15 号）等有关法律、法规的规定，结合本区实际情况，制定本实施办法。

**第二条** 凡在本区行政区域范围内征收集体土地涉及房屋补偿安置，适用本实施办法。

**第三条** 本实施办法所称征收集体土地涉及房屋补偿安置，系指依据法律规定的程序和批准权限，征收农民集体所有土地涉及房屋及其附属物的，依法给予被征收人合理补偿安置的行为。

**第四条** 本实施办法所称被征收人是指征收集体土地涉及房屋的所有权人。

**第五条** 本实施办法所称征收集体土地涉及房屋，包括住宅房屋和非住宅房屋。非住宅房屋包括营业用房和非营业

用房。

**第六条** 征收集体土地涉及房屋的补偿安置方式分为货币补偿、统拆自建两种。实行货币补偿的，被征收人可以申购征收安置房。

**第七条** 征收安置房价格应由实施单位在征收集体土地涉及房屋补偿前向被征收人公告。

**第八条** 南京市国土资源局江宁分局（以下简称区国土分局）是本区征收集体土地涉及房屋补偿安置的主管部门。区房屋征收管理办公室（以下简称区征收办）负责本区征收集体土地涉及房屋补偿安置工作的日常管理工作，街道（园、区）是本区征收集体土地涉及房屋补偿安置工作的实施单位，征（用）地单位和实施单位共同做好补偿安置工作。

发改、住建、教育、公安、监察、民政、司法、人社、审计、物价、规划、城管、卫生、信访、税务、财政、维稳、宣传、工信、法制、农业、市场监督、商务、邮政、电信、供电等部门和单位按照各自职责，共同做好相关工作。

## 第二章 管 理

**第九条** 征收土地批准文件发布之日起，下列情形不作为增加补偿的依据：

- （一）新批的宅基地和其他建设用地；
- （二）新建、改建、扩建的房屋；
- （三）办理入户或分户；
- （四）新申领的工商营业执照、民办非企业单位法人登

记证书或事业单位法人资格；

（五）改变房屋、土地用途；

（六）其他从事不当增加补偿的情形。

**第十条** 实施单位依据本实施办法对补偿总费用进行测算，经区征收办审核后与征（用）地单位签订《征收集体土地涉及房屋补偿事务办理协议》。在办理《南京市江宁区征收集体土地涉及房屋补偿方案实施通知书》前，征（用）地单位须将经测算不低于80%的直接兑付资金存入监管专户，专款专用，剩余资金按进度足额到位，并按照协议约定履行责任。

**第十一条** 实施单位应当制定《征收集体土地涉及房屋补偿方案》，并在征收范围内公开征求被征收人的意见。征求意见期限不得少于30日。

征求意见后，实施单位应当将补偿方案连同征求意见情况和根据公众意见修改的情况，经区征收办审核，区国土分局核发《南京市江宁区征收集体土地涉及房屋补偿方案实施通知书》。实施单位应当在实施通知书核发后5日内予以公告，公告时间不少于20日。公告内容包括：征收目的、征收范围、征收补偿方案、实施单位、现场接待地点和联系方式、监督举报电话、行政复议、行政诉讼权利等事项。

任何单位和个人不得伪造、涂改、转让《南京市江宁区征收集体土地涉及房屋补偿方案实施通知书》。

**第十二条** 实施单位申请《南京市江宁区征收集体土地涉及房屋补偿方案实施通知书》时，应提供以下材料：

（一）征（用）地批准文件及经核准的用地范围图；

- (二) 《征收集体土地涉及房屋补偿方案》；
- (三) 征收集体土地涉及房屋补偿资金证明；
- (四) 与征(用)地单位签订的《征收集体土地涉及房屋补偿事务办理协议》；
- (五) 征收安置房的项目立项；
- (六) 征收安置房的规划选址意见书和总平面图、套型等相关资料；
- (七) 其它需要提交的材料。

**第十三条** 实施单位应当与被征收人依照本实施办法规定就补偿、搬迁等事项签订《征收集体土地涉及房屋补偿安置协议》，所有补偿安置资金不得以现金形式支付。

个人房屋补偿资金以存单形式支付；企事业单位房屋补偿资金直接转账至被征收人账户；集体资产补偿资金按照《关于印发南京市江宁区社区集体资金资产资源监督管理办法的通知》（江宁政规发〔2012〕8号）相关规定执行。

**第十四条** 征收集体土地涉及房屋补偿安置工作人员须经业务培训考核合格后，由区征收办核发上岗证方可从事征收集体土地涉及房屋补偿安置工作。

### 第三章 评 估

**第十五条** 对从事征收集体土地涉及房屋补偿评估业务的评估机构实行信用管理制度。区征收办牵头根据评估机构的资质等级、从业经历、社会信誉等情况建立征收评估机构名录，定期向社会公布。

**第十六条** 评估机构不得与房屋征收当事人有利害关系，不得采取迎合征收当事人不当要求、虚假宣传、恶意压低收费等不正当手段承揽征收集体土地涉及房屋补偿评估业务。

**第十七条** 评估机构参照《南京市征收集体土地涉及房屋补偿评估技术指导规范》以及相关法律、法规、规章等有关规定进行评估。

评估机构及其工作人员应当独立、客观、公正地开展评估工作，并对出具的评估报告负责。任何单位和个人不得干预房屋评估活动。

**第十八条** 实施单位领取《南京市江宁区征收集体土地涉及房屋补偿方案实施通知书》后，应将该项目基本情况、评估机构名单在项目现场进行公示。公示之日起5日内，实施单位应当书面征求被征收人意见，超过50%被征收人选择同一评估机构的，则确定为该项目评估机构；未超过50%（含）的，由实施单位报区征收办摇号或抽签产生。通过摇号或抽签等方式确定的评估机构应当经过公证。

征收集体土地涉及房屋补偿安置范围较大的，可以选择两家以上的评估机构进行评估。

**第十九条** 评估机构应当按照委托合同的约定，向实施单位提供被征收人初步评估结果。实施单位应当将初步评估结果在项目现场进行公示，公示时间不少于5日。

公示期间，评估机构应当安排估价师对初步评估结果现场解释。存在错误的，评估机构应当修正。

**第二十条** 公示期满后，评估机构应当向实施单位提供评估报告。实施单位应当向被征收人送达评估报告。

评估报告应由评估机构两名以上的估价师签字，并加盖评估机构公章。

实施单位、被征收人等对评估报告有疑问的，评估机构应当向其作出解释和说明。

**第二十一条** 实施单位、被征收人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向评估机构书面提出复核评估申请。

评估机构应当自收到复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核。复核后改变原评估结果的，重新出具评估报告；维持原评估结果的，书面告知申请人。

当事人对评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向南京市评估专家委员会申请鉴定。

**第二十二条** 申请人对评估报告申请鉴定的，应当缴纳鉴定费用。鉴定结果改变的，费用由出具评估报告的评估机构承担。

**第二十三条** 征收集体土地涉及房屋补偿评估时点为《南京市江宁区征收集体土地涉及房屋补偿方案实施通知书》公告之日。

## 第四章 补 偿

**第二十四条** 实施单位在征收集体土地涉及房屋补偿安置前，应对征收集体土地涉及房屋及附属设施组织调查登记。

征收集体土地涉及房屋由有资质的机构进行测绘。

**第二十五条** 住宅房屋实行货币补偿的，其征收补偿款

由原房补偿款和购房补偿款两部分组成。

原房补偿款由确定的评估机构进行评估。购房补偿款标准按照征收安置房安置价格的一定比例确定。征收安置房价格由征（用）地单位会同实施单位申报，由物价部门审批。征收安置房安置价格低于4000元每平方米的，按其价格的80%确定；高于（含）4000元低于5000元每平方米的，按其价格的82%确定；高于（含）5000元低于6000元每平方米的，按其价格的84%确定；高于（含）6000元每平方米按其价格的86%确定。

住宅房屋放弃申购征收安置房的，应当在补偿安置协议中予以明确，协议公证后，方可领取货币补偿款。放弃申购部分，给予适当奖励，具体标准由实施单位在实施方案中明确。

**第二十六条** 被征收人持有宅基地集体土地使用证和房屋产权证（含建房许可证，下同）或建房手续齐全的，按照本实施办法给予补偿。补偿以前述两证所载的合法房屋建筑面积为依据。

被征收人原合法住宅房屋建筑面积超过240平方米的，超出部分只支付原房补偿款。

**第二十七条** 被征收人依法应享有“一户一宅”权益，但权证不齐全的，先由所在街道根据房屋建设时的相关法律法规及政策规定进行初步认定，再由区征收办牵头相关部门（单位）进行联合确认。

**第二十八条** 住宅房屋原则上实行货币补偿申购征收安置房。不具备货币补偿申购征收安置房条件的，可实行统拆自建，其征收补偿款由原房补偿款和建房补助款两部分组成。

征（用）地单位在此基础上，应当缴纳公用设施配套费，由所在街道包干使用，专项用于公用设施配套建设。

实行统拆自建的新宅基地使用农用地的，征（用）地单位还应支付办理农用地转用手续等有关费用。新宅基地面积，具体控制标准按照《关于开展规划布点村规划管理工作的通知》（江宁政办发〔2015〕79号）执行。

**第二十九条** 对用地与建设手续合法、具备工商营业执照、民办非企业单位法人登记证书或事业单位法人资格的非住宅房屋，按照下列规定进行货币补偿：

（一）非住宅房屋的原房补偿款由确定的评估机构进行评估。对拆除非住宅房屋后无法进行搬迁和再次安装使用的设备，由评估机构评估或区物价价格认证中心认定后确定。补偿后的生产设备由征（用）地单位处置。

（二）非住宅房屋中营业用房的设施搬迁费用给予不超过征收补偿款2%的补偿，停业补偿费用给予不超过征收补偿款8%的补偿；非营业用房的设备拆除、安装和搬迁费用给予不超过征收补偿款8%的补偿，停业补偿费用给予不超过征收补偿款5%的补偿。

非营业用房中非营利性的学校、医院、养老机构等，按照非住宅房屋征收补偿款标准1.5倍计算；上述单位确需复建的，按相关规定和程序，依据城乡规划建设。

（三）对特殊设备拆除、安装和搬运费，和被征收人协商同意后，可委托有资质的专门机构进行评估，按评估结果给予补偿。

（四）被征收人将房屋出租的，实施单位仅对被征收人

进行补偿。承租人因停业、设备拆除、安装和搬迁造成的损失，按照出租协议的约定处理；双方未约定的，由被征收人与承租人根据实际情况协商解决。

**第三十条** 被征收人房屋用于营业的，须提供工商营业执照。联合确认后的营业面积部分，另增加其原房补偿款 50% 给予停业损失补偿。

**第三十一条** 住宅房屋实行货币补偿和统拆自建的，应向被征收人支付搬家费、过渡费及原房电话、空调、有线电视等设备拆移补偿费、拆除管道煤气补助费和电增容工料费等费用，具体补偿标准按《南京市江宁区人民政府关于公布征收集体土地涉及房屋补偿标准通知》（江宁政规发〔2016〕3 号）执行。

被征收人原房有装修和附着物的，可采取综合价补偿或评估后给予货币补偿，具体在实施方案中明确。

住宅房屋被征收人提前搬迁的，按照签约时间段给予适当奖励，由实施单位在实施方案中明确。

## 第五章 安 置

**第三十二条** 被征收人可按不超过证载面积或联合确认面积申购征收安置房。原则上同一项目按照协议签订的先后顺序确定选房顺序。

住宅房屋被征收人因同一宅基地户籍家庭人口较多、住房特别困难等原因，可按人均 45 平方米申购征收安置房，申购面积超过证载面积或联合确认面积的，被征收人按原房补

偿款价格购买，不足部分由征（用）地单位补足。

实施单位对征收安置房申购人的申请资料进行汇集和初审后，报区征收办审核。

**第三十三条** 征（用）地单位提供的征收安置房，应将房屋套型、建筑面积、结算方式在实施方案中明确。

被征收人申购征收安置房时，由被征收人按征收安置房建筑面积套型自由组合，原则上不得超面积安置。因房屋套型等原因，造成被征收人实际购买的征收安置房总面积超过其可申购面积的，被征收人按照下述标准支付超面积的购房款：

超出面积在 10 平方米（含）以内的，超面积部分按照所购征收安置房价格计算购房款；

超出面积在 11-15 平方米（含）以内的，超面积部分按照所购征收安置房价格上浮 20% 计算购房款；

超出面积在 16 平方米（含）以上的，超面积部分按照所购征收安置房价格上浮 50% 计算购房款。

在计算征收安置房房款时，产权登记面积误差比在 3% 以内（含）部分的房价款由实施单位与被征收人按征收安置房价格结算；超出 3% 部分的房价款由征（用）地单位补足；少于 3% 部分的房价款由征（用）地单位双倍补偿给被征收人。

征（用）地单位会同实施单位负责征收安置房“两证”办理，按规定缴纳相关费用，“两证”工本费由被征收人缴纳。

**第三十四条** 被征收人已享受过拆迁安置的，累计申购征收安置房面积不超过 240 平方米，超过部分只支付原房补偿款。

**第三十五条** 申购征收安置房的被征收人的原房补偿款

和购房补偿款实行封闭管理，利息的计息期自补偿安置协议签署之日或法院司法强制执行之日起，至征收安置房交付被征收人之日止。

其计息期不足一年的按照银行活期存款利率计算，计息期大于一年（含一年）的按照银行同期定期存款利率计算。

## 第六章 监 督

**第三十六条** 集体土地征收安置房纳入保障安居工程管理。

征（用）地单位和实施单位负责申办征收安置房的报批手续。

区住建部门负责对纳入保障安居工程的征收安置房建设等环节实施监督管理。

区物价部门负责对纳入保障安居工程的征收安置房的价格实施监督管理。

**第三十七条** 征收集体土地涉及房屋补偿安置工作应当公开、透明。相关法律法规政策、补偿方案、工作流程、调查评估结果、补偿安置结果等信息，实施单位应当按照规定的程序和方式进行公开。

**第三十八条** 被征收人无正当理由拒绝接受补偿，不能达成补偿安置协议的，由实施单位提请区国土管理部门责令被征收人限期交出土地。

被征收人对责令交出土地的决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以向人民法院提起诉讼。

**第三十九条** 被征收人在责令交出土地的决定规定的搬迁期限内拒不搬迁，又不申请行政复议或者提起行政诉讼的，由国土资源部门申请人民法院强制执行。

实施强制执行前，实施单位应就征收集体土地涉及房屋的有关事项，向公证机关办理证据保全。

**第四十条** 实施单位及其工作人员、测绘评估机构及其工作人员、相关部门及其工作人员及被征收人应严格遵守本实施办法相关规定；违反本实施办法相关规定的，依照有关法律法规进行处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第七章 附 则

**第四十一条** 历史形成的剩余土地上的房屋，按照国务院法制办公室、国土资源部《关于对〈中华人民共和国土地管理法实施条例〉第二条第（五）项的解释意见》（国法函〔2005〕36号）规定，按本实施办法依法补偿。

**第四十二条** 临时使用集体所有土地涉及农民房屋补偿安置的，可以参照本实施办法标准实施。

**第四十三条** 本实施办法自2016年9月1日起施行，《南京市江宁区征地房屋拆迁补偿安置办法》（江宁政规发〔2011〕8号）、《南京市江宁区人民政府关于公布征地拆迁补偿安置标准》（江宁政规发〔2011〕9号）涉及集体土地房屋拆迁的规定同时废止。本实施办法施行前已依法领取《南京市江宁区征地房屋拆迁方案批准通知书》的项目，继续沿用原有的规定办理。