

湛河区政府办公室

关于公开征求《湛河区集体土地及地上房屋附着物征收补偿安置指导意见》的意见

为加快开展我区市政工程、棚户区改造、土地收储等工作，规范全区集体土地及地上房屋附着物征收补偿安置，维护被征收房屋所有权人合法权益，保障房屋征收与补偿工作正常开展，确保城市建设项目顺利推进，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》和《平顶山市人民政府关于印发平顶山市征地青苗及地上附着物补偿标准的通知》（平政〔2017〕33号），结合我区工作实际，起草了《湛河区集体土地及地上房屋附着物征收补偿安置指导意见（征求意见稿）》，现向社会公开征求意见建议。公众可以通过以下途径和方式提出反馈意见：

电话：0375-7670523

电子邮箱：zhqpgb@163.com

联系地址：平顶山市湛河区棚改收储办公室

意见反馈截止时间：2022年6月20日

附件：《湛河区集体土地及地上房屋附着物征收补偿安置指

导意见（征求意见稿）》

湛河区人民政府办公室

2022年6月8日

湛河区集体土地及地上房屋附着物 征收补偿安置指导意见

为加快开展我区棚户区改造、土地收储、市政工程等工作，规范全区集体土地、地上房屋及附着物征收补偿安置，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》和《平顶山市人民政府关于印发平顶山市征地青苗及地上附着物补偿标准的通知》（平政〔2017〕33号）等文件精神，结合我区实际情况，特制定《湛河区集体土地及地上房屋附着物征收补偿安置指导意见》（以下简称《意见》）。

一、总则

第一条 湛河区范围内需征收集体土地、地上房屋及附着物的补偿安置适用本意见。

第二条 湛河区范围内集体土地、地上房屋及附着物征收补偿安置工作由区政府统一组织实施，相关职能部门各负其责、互相配合，保障征收与补偿安置工作顺利进行。区政府及各职能部门可以将征收补偿安置事项委托被征收土地及房屋所在的乡政府、街道办事处负责，具体委托方案由区政府及各职能部门确定。

第三条 集体土地、地上房屋及附着物征收补偿工作遵循决

策民主、程序合法、标准统一、结果公开、接受群众监督的原则。

二、集体土地及地上附着物的征收补偿

第四条 集体土地及地上附着物征收程序

(一) 告知拟征收情况。在土地拟征收前，市自然资源和规划局湛江分局会同拟征地范围所属乡（街道）等单位将拟征收土地情况，以公告形式告知被征地集体经济组织、村民或者其他权利人，对涉及占用林地需要报批的，由区农业农村和水利局做好林地报批工作。乡（街道）及相关部门共同负责做好对拟征收用地现状影像资料采集，并严格控制拟征收土地上的抢建、抢栽行为。

(二) 勘测定界和面积确认。市自然资源和规划局湛江分局委托测绘单位对拟征收土地进行现场测绘放线后，由市自然资源和规划局湛江分局会同乡（街道）审核相关用地手续。

(三) 土地报批准备。牵头单位会同乡（街道）负责组织相关村及权利人对拟征收土地地上附着物的权属、种类、数量等进行现场调查、据实清点、核实，共同签字确认；负责协调被征地村签订土地征收补偿协议并完善相关报批手续，所需相关材料完善后转至市自然资源和规划局湛江分局审核，由市自然资源和规划局湛江分局负责按照土地报批程序组织土地报批工作。

(四) 批后补偿。土地获得批复后，区政府组织市自然资源和规划局湛江分局、区财政局将补偿资金全额拨付到位，乡（街道）

负责做好补偿款项兑付工作。

（五）清理场地。征地补偿款项拨付到位后，乡（街道）组织被征地村在规定时间内完成地上附着物和青苗清场工作。清场费用由牵头部门审核后拨付。乡（街道）负责做好已征用储备土地的看护工作。

第五条 集体土地及地上附着物征收补偿标准

依照平政〔2017〕33号文件，对拟征收集体土地及附着物所有权人进行一次性货币补偿。

三、集体土地上房屋的征收补偿

第六条 宅基地及地上房屋性质的认定

（一）宅基地性质的认定

1. 宅基地性质的认定依据。宅基地性质的认定应依据《河南省人民政府关于进一步规范农村村民住宅建设的指导意见》（豫政〔2015〕51号）及《河南省人民政府关于印发河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）的通知》（豫政〔2021〕4号）的相关规定进行。具体界定如下：

（1）面积的认定

对1982年7月23日前划分的宅基地，依据1992年公布的《河南省农村宅基地用地管理办法》第十二条规定“一九八二年七月二十三日《河南省村镇建房用地管理实施办法》实施前已占用的

宅基地，每户面积超过规定标准一倍以内而又不便调整的，经当地县级人民政府批准，按实际面积确定使用权”，合法宅基地面积上限为 334 平方米。

对 1982 年 7 月 23 日至 1987 年 9 月 29 日《河南省〈土地管理法〉实施办法》施行前划分的宅基地，依据 1982 年 7 月实施的《河南省村镇建房用地管理实施办法》第三章第十条规定“最多平均每户用地不得超过三分半”之条款，合法宅基地面积上限为 233 平方米。

对 1987 年 9 月 29 日以后划分的宅基地，按照 1987 年 9 月 29 日起施行的《河南省〈土地管理法〉实施办法》第四十八条“每户用地不得超过二分半”之规定，合法宅基地面积上限为 167 平方米。

（2）层数的认定

农村村民自建住宅以两层以下的低层住宅为主，三层（含三层）以上的村民住宅建设管理要严格执行《中华人民共和国建筑法》、《建筑工程质量管理条例》（国务院令第 714 号）等法律、法规有关规定，且需征得村集体经济组织或村民委员会以及利益相关方同意后，纳入村庄规划。

2. 宅基地性质的认定程序

（1）对持有合法宅基地使用证者，经实测属实的，证载的合法有效面积可认定为有效宅基地面积。

（2）对未办理宅基地使用证，但持有有效宅基地相关证明材

料，且已建有房屋的，乡政府、街道办事处按照统一制定的宅基地认定办法负责宅基地性质的认定。自然资源和规划、住建等部门负责对公示无异议的认定结果进行复核备案。纪检、监察等部门负责对认定结果进行监督检查。

（二）违法建筑

凡属于下列情形之一的，一律不予补偿，并依法依规追究相关当事人的责任：

1. 自征收公告发布后，征收范围内新建、扩建、改建的建（构）筑物、附着物以及装修装饰等；
2. 相关部门依法认定为违法占地、违法建设的建（构）筑物；
3. 其他依法、依规不予补偿的建（构）筑物等。

第七条 房屋征收补偿方式

集体土地上房屋征收补偿实行货币化补偿和房屋安置补偿两种方式，被征收人可以自主选择。

（一）货币化补偿

1. 货币化补偿面积按照已认定的合法宅基地面积 1：1 确定。面积不足 200 平方米的，按 200 平方米进行补偿（一层房屋、建构筑物及其他附着物不再补偿），二层房屋、建（构）筑物按照平政〔2017〕33 号文件标准补偿；依法依规建设的三层（含三层）以上房屋、建（构）筑物按照平政〔2017〕33 号文件文标准补偿；未经审批建设的三层（含三层）以上房屋、建（构）筑物按违建处理。每平方米货币化安置补偿价格以政府棚户区改造安置房成

本价为基准计算。

2. 对非本村集体经济组织成员购买房屋或建房的，经村两委会认定、乡（街道）审核后按平政〔2017〕33号文件标准补偿。法律另有规定的除外。

（二）房屋安置

1. 房屋安置面积按照已认定的合法宅基地面积 1:1 确定。面积不足 200 平方米的，按 200 平方米进行补偿（一层房屋、建构物及其他附着物不再补偿），二层房屋、建（构）筑物及依法依规建设的三层（含三层）以上房屋、建（构）筑物按照平政〔2017〕33号文件标准补偿。

2. 结合实际情况，对户籍在本村的世居人口，村内仅有一处宅基地且面积不足 200 平方米，具备分户条件的，按以下标准执行：父母双方带一子女的，给予 200 平方米安置房；其他已婚子女符合分户条件的，给予 90 平方米安置房；年满 18 周岁未婚子女符合分户条件的，给予 60 平方米安置房。

3. 受安置房户型限制，被征收人挑选的户型面积超出或不足安置房面积时，小于 10 平方米（含 10 平方米）的，按照成本价互相找补；大于 10 平方米的，超出面积按照安置房市场评估价互相找补。

4. 交付的安置房水、电、燃气等基础设施配套齐全。

（三）搬迁补助费和临时安置费

1. 选择货币化补偿的，征收补偿安置协议签订后以 2000 元/

户的标准计发往来搬迁补助费；不再给予临时安置费。

2. 选择房屋安置的，征收补偿安置协议签订后，以 2000 元/户的标准计发往来搬迁补助费；并按 1000 元/户/月的标准计发临时安置费，每年发放一次。临时安置费以被征收人交出被征收房屋之日起计算，发放期为 36 个月，超过 36 个月，按 2000 元/户/月的标准计发。

（四）其他

1. 农村集体经济组织的办公场所、学校等公用设施，以及经宗教主管部门审批并登记在案的合法宗教活动场所，一律按照平政〔2017〕33 号文件标准补偿，但由政府统一规划建设的不予补偿。

2. 孤寡老人、五保户及特殊人群房屋的补偿安置，由村集体结合实际情况进行安置，具体措施报乡（街道）批准后实施。

四、奖罚及要求

第八条 被征收人选择货币化补偿的，按时或提前与乡（街道）签订征收安置补偿协议且完成拆除的，给予被征收人被征收房屋货币化补偿金额 20% 的奖励。

第九条 被征收人选择房屋安置的，按时或提前与乡（街道）签订征收安置补偿协议且完成拆除的，给予被征收人不超过 3 万元的奖励。

第十条 被征地集体经济组织、村民或者其他权利人在办理补偿登记、领取补偿安置费后，应按期交付土地。违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征地的，责令交出土地。

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

被征收人在自然资源和规划部门责令交出土地决定规定的期限内拒不搬迁，又不申请行政复议或者提起行政诉讼的，自然资源和规划部门申请人民法院强制执行。

第十一条 在征收过程中，凡有煽动闹事、阻扰征收、辱骂殴打工作人员、阻碍工作人员执行公务及其他违法行为的，由司法机关依法处理。工作人员及其他相关人员在征收过程出现弄虚作假、失职渎职、玩忽职守、套取补偿资金等违纪违法行为的，依据情节轻重给予党纪、政纪处分；构成犯罪的，移交司法机关处理，并追讨违规补偿资金。

五、附则

第十二条 湛江新区范围内土地征收补偿安置工作按照湛江新区指挥部现行政策执行。

第十三条 在征收过程中，具体实施单位可参照本意见制定具体的实施细则。

第十四条 本意见自印发之日起施行。国家和省、市另有规

定的，从其规定。