

无锡市人民政府办公室文件

锡政办发〔2018〕118号

市政府办公室关于印发无锡市市区征收集体土地涉及房屋及其他建筑物构筑物补偿安置实施办法的通知

各区人民政府，市各委办局，市各直属单位：

《无锡市市区征收集体土地涉及房屋及其他建筑物构筑物补偿安置实施办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

无锡市人民政府办公室

2018年9月17日

无锡市市区征收集体土地涉及房屋及其他建筑物构筑物补偿安置实施办法

第一条 为了规范市区征收集体土地涉及房屋及其他建筑物、构筑物补偿安置工作，维护被征收人合法权益，根据《江苏省征地补偿与被征地农民社会保障办法》（江苏省人民政府令第93号）、《无锡市市区征地补偿和被征地农民社会保障办法》（锡政规〔2014〕2号）等规定，制定本办法。

第二条 本市市区范围内征收集体土地涉及房屋及其他建筑物、构筑物的补偿安置，适用本办法。

本办法所称被征收人，是指征收集体土地所涉及房屋及其他建筑物、构筑物的所有权人。

第三条 征收集体土地涉及房屋及其他建筑物、构筑物的，应当依法给予补偿。

第四条 市、区房屋征收部门负责本辖区征收集体土地涉及房屋及其他建筑物、构筑物补偿安置的指导、协调、监督等工作。

有关部门应当按照职责，加强协作，共同做好市区征收集体土地涉及房屋及其他建筑物、构筑物的补偿安置管理工作。

第五条 镇人民政府、街道办事处是征收集体土地涉及房屋及其他建筑物、构筑物补偿安置的实施单位（以下简称征收

实施单位),应当依照本办法做好相关工作,并可以通过购买服务等方式组织实施补偿安置过程中涉及的专业性工作。

第六条 征地告知书发布后,在征收集体土地范围内不得实施下列行为:

- (一)新建、改建、扩建房屋及其他建筑物、构筑物;
- (二)改变原有房屋及其他建筑物、构筑物用途;
- (三)进行产权分割,突击装饰装修;
- (四)其他不当的增加补偿费用行为。

第七条 区房屋征收部门应当会同征收实施单位,告知有关部门在征地告知书发布后,暂停办理相关手续;在征地公告发布后,停止办理相关手续。

第八条 征地告知书发布后,征收实施单位应当对征收集体土地范围内涉及房屋及其他建筑物、构筑物的权属、用途、建筑面积,土地登记权属资料、用地面积等情况进行调查登记。

第九条 征收集体土地涉及房屋及其他建筑物、构筑物的建筑面积,以不动产(房屋)权属证书或者建房手续载明的面积为准。

未取得不动产(房屋)权属证书或者建房手续的建筑物、构筑物,参照市区国有土地上房屋征收的有关规定进行认定。

非经营性用房改为经营性用房的,征收实施单位应当根据工商登记和实际经营情况,认定经营面积和经营年限。

第十条 征收实施单位应当将调查登记结果在征收集体土地范围内向被征收人公示；公示时间不少于 7 个工作日。

被征收人对调查登记结果有异议的，应当自公示之日起 7 个工作日内，向征收实施单位提出异议申请，并提交本人身份证明和相关材料。

征收实施单位应当自收到异议申请之日起 10 个工作日内予以核实，并书面答复被征收人。

第十一条 调查登记结束后，征收实施单位应当按照批准的征地补偿方案、安置方案和本办法规定，拟定征收集体土地涉及房屋及其他建筑物、构筑物补偿安置实施方案（以下简称房屋补偿安置实施方案）。

征收实施单位拟定房屋补偿安置实施方案时，应当组织房屋征收相关部门进行论证，并在征收范围内予以公布，征求公众意见；征求意见期限不得少于 30 日。

被征收人对房屋补偿安置实施方案有意见的，应当在征求意见期限内，持本人身份证明、以书面形式向征收实施单位提出。

第十二条 征收实施单位应当自征求意见期满后 5 个工作日内，根据被征收人意见，对房屋补偿安置实施方案进行修改，并将征求意见采纳情况及时公布；修改后的房屋补偿安置实施方案，应当以告住户书的形式告知被征收人，同时在征收范围内进行公告。

房屋补偿安置实施方案应当报房屋征收部门备案。对于市级投资项目，其调查摸底资料和房屋补偿安置实施方案报市财政部门备案。

第十三条 征收集体土地涉及房屋及其他建筑物、构筑物，按照市场评估价格补偿的，执行下列规定：

（一）征收宅基地涉及住房的，其市场价值参照就近地块符合上市交易条件的拆迁安置房、经济适用住房的市场交易价格（扣除应当缴纳的土地收益金）进行评估；

（二）征收集体土地涉及其他建筑物、构筑物的补偿价格，按照建筑物、构筑物基本重置价格和综合费用，并结合建筑物、构筑物成新确定。基本重置价格标准及修正、综合费用、成新评定标准，按照市房屋征收评估技术规范执行。

第十四条 征收集体土地涉及房屋及其他建筑物、构筑物的价值，由具备相应资格的房地产价格评估机构，按照有关评估办法和规定评估确定；评估价值时点为告住户书发布之日。

房地产价格评估机构的选定，参照《无锡市国有土地上房屋征收与补偿办法》（锡政规〔2011〕3号）的规定执行。

第十五条 征收集体土地涉及房屋市场评估价格鉴定和基准价格论证，参照国有土地上房屋征收评估价格鉴定和基准价格论证等规定进行。

第十六条 被征收人对评估结果有异议的，可以向评估机构申请复核。对复核结果有异议的，可以向市房地产价格评估

专家委员会申请鉴定。具体程序参照国有土地上的相关规定执行。

第十七条 有关评估和论证的费用标准，由市住建部门会同市财政部门拟订，报市人民政府批准后执行。

第十八条 征收宅基地涉及住房的，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

第十九条 被征收人选择货币补偿且自行解决住房的，按照被征收住房合法建筑面积的 1.1 倍计算货币补偿面积，按照被征收住房评估价格（不含装饰装修及附属物补偿）的 1.15 倍计算补偿价格，对被征收人给予一次性补偿。

被征收人选择货币补偿的，不再享受政府安置用房政策。

第二十条 被征收人选择产权调换的，区房屋征收部门或者房屋征收实施单位应当按照规定提供产权调换房屋，并与被征收人计算、结清被征收住房与用于产权调换房屋价值的差价。

产权调换房屋价格时点与被征收房屋评估价值时点应当一致。

产权调换房屋应当是国有划拨土地上的安置房；区房屋征收部门或者征收实施单位有存量定销商品房的，经双方协商同意，可以采用定销商品房安置。

被征收人选择产权调换的，安置用房面积应当与被征收住房合法面积相当。

第二十一条 安置用房的结算价格应当定期调整，并与被征收住房项目基准价格相当，具体价格由区人民政府核定，报市住建部门备案。

第二十二条 征收宅基地涉及住房的，被征收人以一处宅基地或者合法建房手续为一户。

第二十三条 征收宅基地涉及住房的，应当参照国有土地住房征收补偿的相关标准向被征收人支付搬迁费、固定设施移装费、过渡补助费以及奖励费。

征收集体土地涉及住房以外建筑物、构筑物的，应当参照国有土地非住宅房屋征收补偿的标准，向被征收人支付搬迁损失补偿、停产停业损失补偿和提前搬迁奖励。

第二十四条 征地告知书发布时，已取得合法建房手续但新房尚未建造完毕的，被征收人应当立即停止建房。

已建新房的补偿，住宅按照房屋完整整体结构评估后，扣除未完成部分进行补偿；非住宅按照已建新房部分，依据评估结果给予补偿。

第二十五条 下列房屋不予补偿：

- （一）违法建筑；
- （二）逾期的临时建筑或者因城市建设需要应当自行拆除的临时建筑；
- （三）已建新房后应当拆除而未拆除的旧房；
- （四）违反本办法第六条规定实施的不当增加部分；

(五) 其他依法不予补偿的情形。

批准期限内的临时建筑，按照房屋基本重置价格结合批准期限内的剩余期限给予补偿。

第二十六条 征收实施单位与被征收人应当按照本办法规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限，用于产权调换房屋的地点和建筑面积，搬迁费、停产停业损失，搬迁期限等事项订立补偿安置协议。

第二十七条 有关部门和单位人员在征收集体土地涉及房屋及其他建筑物、构筑物补偿安置过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由上级行政主管部门、监察机关依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十八条 本办法自发布之日起施行。2015年2月15日市人民政府办公室印发的《无锡市市区征收集体土地涉及房屋及其他建筑物构筑物补偿安置办法》（锡政办发〔2015〕37号）同时废止。本办法施行前正在实施的项目，继续沿用原规定办理。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，
市中级人民法院，市检察院，无锡军分区，市各人民团体。

无锡市人民政府办公室

2018年9月25日印发
