

关于印发《茂名市市辖区集体土地上房屋征收与补偿安置实施办法》的通知

茂府规〔2024〕7号

各区、县级市人民政府,各经济功能区管委会,市政府各工作部门、各直属单位:

《茂名市市辖区集体土地上房屋征收与补偿安置实施办法》已先后经十三届市政府第102次常务会议、市委十二届第154次常委会会议审议通过,现印发给你们,请认真抓好落实。实施过程中遇到的问题,请径向市自然资源局反映。

茂名市人民政府
2024年8月17日

茂名市市辖区集体土地上房屋征收与补偿安置实施办法

第一章 总 则

第一条 为加强茂名市辖区(市辖区指茂南区 and 电白区行政辖区范围)集体土地上房屋征收管理,维护被征收人的合法权益,加快城市建设步伐,根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城乡规划法》《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》《不动产登记暂行条例》《广东省土地管理条例》等有关法律法规规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 征收茂名市市辖区集体土地上建筑物、构筑物等地上附着物(以下统称“房屋”),并对被征收人予以补偿、安置的,适用本办法。

第三条 茂名市市辖区集体土地上房屋征收与补偿安置职责分工如下:

区人民政府(经济功能区管委会根据市、区人民政府委托)负责辖区内房屋征收补偿安置的具体组织实施工作。征收范围所在地的镇人民政府、街道办事处以及村(居)民委员会负责做好房屋征收与补偿安置的具体工作;

住房和城乡建设部门负责建设管理工作;
自然资源部门负责土地管理和规划管理工作;
土地储备机构负责房屋征收与补偿管理工作;
审计部门负责征收安置项目审计工作;
发展和改革部门负责统筹价格认证工作,价格认证具体工作可由同级价格认证中心进行;

财政、公安、金融、人防、文化、教育、卫生、民政、电信、供电、环境、农业、林业、税务等有关部门在各自职责范围内配合做好房屋征收与补偿安置的相关工作。

第四条 茂名市市辖区集体土地上房屋征收与补偿安置工作按统一规划、分类实施的原则进行。

第五条 房屋征收必须符合国土空间规划。道路、公共绿地、教育等配套设施与安置住房建设须同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同步使用,零星自建式安置除外。

第六条 市辖区集体土地上房屋征收与征收安置项目涉及到行政事业单位产权的,由政府依法协调处理。

第二章 房屋征收管理

第七条 在依法发布征收土地预告公告后,属地政府应依法完成拟征地范围内房屋征收部分的现状调查及结果确认、办理证据保全,以及进行社会稳定风险评估、补偿安置公告(含房屋征收补偿安置方案公告)、补偿登记、补偿安置协议签订等,作为市(区)级以上人民政府申请征收土地的相关前期工作。

第八条 房屋征收补偿安置方案应当包括征收范围、目的、对象、补偿安置方式和标准等,同时应当载明办理补偿登记的方式和期限、异议反馈渠道、行政复议和行政诉讼权利等事项,并将其在拟征地范围所在的镇、村和村民小组范围内公告。

第九条 补偿安置协议签订期限内,镇政府(街道办事处)与被征收人签订安置补偿安置协议书(以下称协议书)后,按协议书执行。

协议书的内容包括:补偿形式、补偿金额、安置住房标准和地点、交付使用的时间、搬迁过渡方式和过渡期限、搬迁补助费、临时安置补助费、支付方式、违约责任以及当事人双方认为需要订立的其他条款。

第十条 征收代管房屋的,其补偿安置协议书应当经公证机关公证,并办理证据保全。

第十一条 在规定的搬迁期限内,被征收人无正当理由拒绝搬迁的,由被征收土地所在地的区人民政府依法作出《征收补偿决定》,并依法申请人民法院依法强制执行。

第十二条 法律、法规、规章对征收文物古迹及华侨、港澳台同胞、外籍人士的房屋等另有规定的,依照相关法律、法规、规章执行。

第十三条 房屋征收管理部门要对其所负责的房屋征收情况进行调查,被调查者应当如实提供征收补偿、安置等情况的资料,不得拒绝接受调查。

第十四条 房屋征收补偿安置资金必须及时、足额到位,专户储存。

专用账户的资金必须全部用于房屋征收的补偿安置,不得挪作他用。房屋征收管理部门应加强征收补偿安置资金使用的监督。

第三章 房屋征收补偿

第十五条 房屋征收组织实施单位对被征收的合法房屋的所有权人,应当给予补偿。补偿应遵循公开、公平、公正、合理、合法的原则,并接受社会监督。

第十六条 房屋征收补偿,以不动产登记中心核发

的不动产权证(或房管部门核发的房产权证),或其它有效权属证明,包括土地使用证、建设用地批准书、规划许可手续、村(居)委会证明(须经镇街核实有效)等为依据。

第十七条 征收茂名市市辖区集体土地上房屋按照《茂名市征收地上附着物和青苗补偿标准》予以补偿。

第十八条 有以下情形的,被征收的房屋不予补偿:

- (一)自征收土地预告公告发布之日起,任何单位和个人在拟征收范围内抢建的;
- (二)经区人民政府、经济功能区管委会组织相关部门认定为违法建筑物、构筑物的;
- (三)临时建设超过批准使用期限的;
- (四)有关法律、法规和政策文件规定不予补偿的其他情形。

第十九条 因征收生产、经营类房屋(原生活居住用房改造为商铺的,需出具合法经营证照)造成停产停业损失的,根据房屋被征收前的收益、停产停业期限等因素,按照价格认证进行补偿。

价格认证原则上按房屋被征收前一年(不足一年的按实际经营期)的实际月平均税后利润(不能提供纳税情况等证明或无法核算税后利润的,按上年度本地区同行业平均税后利润额或者同类房屋市场租金计算),停产停业期限等为依据进行,停产停业期原则上不超过六个月。

第二十条 未列入本办法补偿项目内容及标准,但法律、法规或有关政策规定应予补偿的,按相关规定并经价格认证后予以补偿。

第四章 房屋征收安置

第二十一条 在房屋征收公告发布前,被征收人拥有合法产权并以该房屋为主要生活居住用房的,房屋征收组织实施单位征收该房屋时应给予被征收人妥善安置。安置应遵循“一户一宅”的原则,如被征收人在村集体土地上还有与被征收房屋相当或更好的生活居住用房,则不再给予安置,只按本办法第十七条的标准给予其被征收房屋给予补偿。

符合“一户一宅”原则,且在村集体土地上没有与被征收房屋相当或更好的生活居住用房的被征收人,可在本办法第二十二条(货币式安置)、第二十三条(公寓式安置)、第二十四条(自建式安置)和第二十五条(房券安置)中选择一种安置方式。

第二十二条 货币式安置:指根据房屋区域位置,把房屋补偿金额和土地补偿等全部费用折算成现金一次性支付给被征收人,被征收人领到该款项后自行解决生活居住用房的一种安置方式。选择货币式安置的被征收人,必须符合本办法第二十一条规定的安置条件,如不符合安置条件的,只按本办法第十七条的标准给予补偿。货币式安置按以下标准支付:

(一)一类地区第一档:指小东江以东(高山桥南以高山路为界)、大园路(官山路)以南、潘州大道以西、广茂铁路以北范围内的生活居住用房,钢筋混凝土结构的按5580元/㎡支付,砖瓦结构的按5100元/㎡支付。

一类地区第二档:指茂南区工业大道以东、广茂铁路以南,茂名大道以西、甲子大道以北范围内的生活居住用房,钢筋混凝土结构房屋按5180元/㎡支付,砖瓦结构房屋按4740元/㎡支付。

(二)二类地区:指市辖区有控制性详细规划覆盖的河西片区、书房岭森林社区、城北片区、高新区西南片区及南山片区、共青河新城片区(含共青河新城北片区及东片区)、市民南片区及北片区(高铁新城)、水东片区、陈村片区、旦场片区及北片区、高地片区、南海片区,以及市辖区有控制性详细规划覆盖的河东片区、站南片区、茂名大道东片区、羊角片区内,除适用“一类地区”补偿标准范围外的其他区域的生活居住用房,钢筋混凝土结构房屋按4740元/㎡支付,砖瓦结构房屋按4290元/㎡支付。如有调整需经属地区政府(管委会)审议通过后,报市政府备案。

(三)三类地区:指市辖区除上述一类、二类地区以外的其他地区(含滨海新区)的生活居住用房,钢筋混凝土结构房屋按3400元/㎡支付,砖瓦结构房屋按2960元/㎡支付。

货币式安置面积按每户实际合法安置建筑面积计算。合法安置建筑面积按合法安置人口每人30平方米计算基底面积(孤寡人员每户按60平方米计算,一对夫妻但未生育子女的按90平方米计算;每户最高不得超

过120平方米)乘以实际建筑层数(最高不得超过5.5层;超出5.5层的部分按本实施办法第十七条进行补偿)。

以上货币式安置的各类地区范围,由市政府根据实际情况动态调整。

选择货币式安置的被征收人,在签订协议书时应当保证其已享受货币式安置补偿的家庭成员不得再回本村组申请宅基地建房,不得通过购买农村房屋等方式变相占用农村宅基地。

选择货币式安置的,除室内装修、搬迁补助费和临时安置费外,不再支付房屋补偿和土地补偿等费用。临时安置费按三个月计。

第二十三条 公寓式安置:指以核准的建筑面积为依据,由被征收人按1:1.3的比例选择国有出让土地上安置住房(套房,含公摊面积)或由被征收人按1:1.4的比例选择国有划拨用地上安置住房(套房,含公摊面积)。

公寓式安置面积按每户实际合法安置建筑面积计算。合法安置建筑面积按合法安置人口每人30平方米计算基底面积(孤寡人员每户按60平方米计算,一对夫妻但未生育子女的按90平方米计算;每户最高不得超过120平方米)乘以实际建筑层数(最高不得超过5.5层;超出5.5层的部分按本实施办法第十七条进行补偿)。

公寓式安置房的位置应选择拆迁地附近或有关政府指定的区域(公寓安置房价值要与拆迁区域房屋价值、货币式安置所需成本大体相当)。

公寓式安置住房为钢筋混凝土框架结构毛坯房,须按自然资源主管部门审定的规划和建设工程设计方案建设,符合国家质量安全标准。

因安置住房面积无法分割,被征收人取得的安置住房面积超过应安置面积的,按照《房屋征收补偿安置方案》发布前三个月本片区的网签均价补交价款;被征收人取得的安置住房面积不足应安置面积的,按照《房屋征收补偿安置方案》发布前三个月本片区的网签均价补偿。

选择公寓式安置的,实行先签协议先选择的原则。选择公寓式安置的,除按规定补偿室内装修、临时安置补助和搬迁补助费外,不再支付房屋补偿和土地补偿等费用。

第二十四条 自建式安置:在符合国土空间总体规划的前提下,被征收人可按“一户一宅”原则安置(具体由实施房屋征收工作的镇政府(街道办事处)根据实际情况个案提出申请)。

实行自建式安置的,安置用地面积按合法安置人口每人30平方米计算;孤寡人员每户按60平方米的面积计算;一对夫妻但未生育子女的按90平方米的面积计算;每户最高不得超过120平方米。

在原籍依法拥有居住祖屋所有权的外出工作人员,可由本人申请,按规定经批准后安排安置用地。安置应以户(以外出时的户为准)为单位,选择自建式安置的,按原生活居住用房占地面积1:1的比例,最高不得超过120平方米安排安置用地。

选择自建式安置的,除按本办法第十七条补偿外,不再支付土地补偿费。

自建式安置分为规划小区式自建和零星自建。(一)只有在具备本村内有集体建设用地,且符合区域控制性详细规划等条件下,方可提供规划小区式的自建安置方式供被征收人选择。实行规划小区式自建的,须按审定的规划和建设工程设计方案进行建设,规划小区内道路、公共绿地、配套设施等用地及建设资金由房屋征收实施单位解决。

(二)仅线性工程或其他零星征收项目所涉及的被征收人可选择零星安置。零星安置户的安置用地解决途径:1.被征收人首先选择本户在本村组内安排本户使用的土地;2.被征收人无地可选的,由本村组统筹安排建房用地。

零星安置户新宅基地可按实际情况适当补助“三通一平”费用,最高不得超过房屋补偿总额25%。选择零星自建的,可按安置面积1:1的比例安排房屋四周间距及道路建设用地,所需资金由房屋征收实施单位支付。

(三)若本村内无法提供集体建设用地用于新建自建式安置住房,则不再提供自建式安置方式(含规划小区式自建和零星自建安置方式),仅提供公寓式安置、货币式安置、房券安置等方式供被征收人选择。

第二十五条 房券安置

在遵循自愿、公平、公开原则的前提下,将被征收

房屋等物业按货币补偿金额量化,形成具体凭证核发给被征收人,用以冲抵重新购置物业的费用,并可以给予一定的政策性奖励,切实保障被征收人合法权益。房券安置具体规定另行制定。

第二十六条 下列人员为合法安置人口:(一)世居或长期(30年以上)在被征收村庄生产生活,并享受宅基地和集体经济利益分配的;

(二)符合法律、法规、政策在征收土地预告发布前迁入或新增的;

男女双方均符合《中华人民共和国民法典》第五编婚姻家庭中结婚条件,男到女家或女到男家结婚落户,并参加该集体分配的;

因父(母)再婚,随父(母)迁入,并参加该集体分配的;

满足《中华人民共和国民法典》第五编婚姻家庭中收养条件,经市、县/区民政部门批准,并申领有《收养证》,准予收养的;

(三)在部队服役的义务兵、士官,由退役军人事务局接收安置的复退军人,在校就读的大中专学生;

(四)法律、法规或有关政策规定安置的。

第二十七条 除符合安置条件的生活居住用房和村、居委会办公用房外,征收公共房屋、私人的附屋、猪栏、牛舍等闲杂房屋,只按办法第十七条规定补偿,不实行货币式、公寓式和自建式安置。

第二十八条 采取非法手段,伪造、假冒证件、证据的,多报安置人口的,对多报人口不予安置,并移交有关部门依法处理。

采取弄虚作假手段取得结婚、生育、收养手续,或户口迁入手续的,由有关职能部门调查处理。

第二十九条 合法安置人口情况(含人数及户数),由村民小组或村(居)委会提供,并经镇、区政府调查审核,以三次公榜形式确定。

第三十条 搬迁安置过渡期间,由房屋征收实施单位提供周转房。不能提供周转房或被征收人协商一致不入住周转房的,按被征收人的合法安置人口,提供临时安置补助;每户两人以下(含两人)的每月补助1100元,每户三人以上(含三人)五人以下(含五人)的每月补助1500元,每户六人以上(含六人)的每月补助1700元。临时安置补助一般不超过18个月,自被拆迁户搬离之日起计。如因非被拆迁户自身原因(如房屋征收实施单位原因或不可抗力等)造成延期,须报请市政府批复同意临时安置补助时长顺延。

第三十一条 周转房必须具有生活必需的基本设施和简单的装修,如通水、通电、通网络和可使用的厕所、厨房等设施。

第三十二条 提供周转房后,被征收人应在规定的期限内自行搬迁,并可领取一次性搬迁费。搬迁费以户为单位,每户补助3300元。

在征收公告日前按本办法第二十六、二十九条规定的合法安置人口的户数情况,并经镇街、区调查审核,以三次公榜形式确定补助户数。

第五章 奖励和罚则

第三十三条 为了鼓励被征收人积极、主动配合房屋征收工作,实行提前搬迁奖励措施:

(一)在规定期限内提前30天完成搬迁的,按房屋补偿总额的10%奖励。

(二)在规定期限内提前20天完成搬迁的,按房屋补偿总额的6%奖励。

(三)在规定期限内提前10天完成搬迁的,按房屋补偿总额的3%奖励。

可以在不超过30天的时间内完成整体搬迁的项目,由区政府根据项目的实际情况,规定搬迁天数。对提前完成任务的被征收人,区政府可另行规定奖励标准,最高可按房屋补偿总额的10%奖励。

第三十四条 聚众闹事,妨碍公务的,由公安机关依法处置;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第六章 附则

第三十五条 各县级市集体土地上房屋征收与补偿安置可以参照本办法,制定其辖区内的实施标准,按程序上报批准后执行。

第三十六条 本办法施行前全部或部分被征收人已签订征收补偿协议的项目,相关补偿标准仍按茂府〔2012〕104号文执行;本办法施行前未开始签订征收补偿协议的项目,按本办法执行。

第三十七条 本办法自公布之日起施行,自实施之日起有效期五年,《茂名市市辖区集体土地上房屋征收与补偿安置实施办法》(茂府〔2012〕104号)同时废止。

茂名出台新修订《茂名市市辖区集体土地上房屋征收与补偿安置实施办法》

为保障被征地群众的合法权益,从源头上预防和化解因征地拆迁引发的矛盾纠纷,进一步推进法治政府建设,近日,茂名市政府常务会议和市委常委会会议审议通过新修订的《茂名市市辖区集体土地上房屋征收与补偿安置实施办法》(以下简称《实施办法》),用以指导茂名市市辖区范围(市辖区指茂南区、电白区行政辖区范围)的集体土地上房屋征收与补偿安置工作。其他各县级市可参照本办法,制定其辖区内的实施标准,按程序上报批准 after 执行。

《实施办法》主要根据《中华人民共和国土地管理法》《广东省土地管理条例》《广东省人民政府关于调整一批省级行政职权事项的决定》(粤府〔2023〕68号)等法律法规文件,在茂府〔2012〕104号文的规文基础上进行修订。总体文件框架对比原茂府〔2012〕104号文保持不变,根据实际情况对部分条文表述、安置标准和补偿标准进行调整更新。全文共六章,三十七条。

新《实施办法》安置方式共有4种,房屋征收安置的程序流程及现行三种安置方式(货币式安

置、公寓式安置及自建式安置)继续沿用,主要是对安置标准进行修编调整,并且根据实际情况,新增了房券安置。

新《实施办法》的修订要点,主要是对房屋征收安置中货币式安置的补偿标准、适用范围,公寓式安置中的安置方式、置换比例,自建式安置的适用条件等内容进行了调整;同时,增加了房券安置方式供选择。此外还结合上位法、规划体系调整和工作经验,对相关条文的表述进行了完善。

《实施办法》明确实施期限为,自公布之日起施行,自实施之日起有效期五年,《茂名市市辖区集体土地上房屋征收与补偿安置实施办法》(茂府〔2012〕104号)同步废止。

《实施办法》以签订征收补偿协议完成情况作为项目新旧过渡标准。本办法施行前全部或部分被征收人已签订征收补偿协议的项目,相关补偿标准仍按茂府〔2012〕104号文执行;本办法施行前未开始签订征收补偿协议的项目,按本办