南通市通州区人民政府文件

通政规〔2021〕5号

区政府关于印发《通州区规范房屋

搬迁补偿安置指导意见》的通知

各镇（区、园、街道）人民政府（管委会、办事处），区各委办局，区各直属单位：

《通州区规范房屋搬迁补偿安置指导意见》已经区委常委会、区政府常务会议讨论通过，现印发给你们，请遵照执行。

南通市通州区人民政府

2021年3月22日

 （此件公开发布）

通州区规范房屋搬迁补偿安置指导意见

为切实维护房屋搬迁当事人的合法权益，进一步规范搬迁补偿安置行为，根据国家、省、市有关法律法规和政策规定，结合本区实际，特提出如下指导意见。

一、搬迁管理

（一）对本区行政区域范围内房屋进行协议搬迁的，适用本指导意见。

（二）区人民政府统一负责本行政区域内的房屋搬迁管理指导工作。

（三）区住房建设服务中心应加强对本区房屋搬迁补偿安置工作的政策研究、协调、指导、考核和行业管理；区纪委监委、住建、城管、财政、审计、自然资源和规划等相关部门根据各自职责，做好房屋搬迁补偿安置的相关工作。

各镇（街道）人民政府（办事处）（以下简称属地政府）作为搬迁实施主体，根据区政府部署做好本辖区房屋搬迁补偿安置工作，主要和分管负责同志及项目负责人应负责对单个项目搬迁补偿安置工作中形成的重要文字、表格等书面材料把关并签字确认。区住房城乡建设局切实履行房屋依法征收主体责任；区城管局和属地政府合力做好违建管控、拆除工作；通州自然资源和规划局依法承担责令交地工作。

（四）区住房建设服务中心会同区纪委监委、财政、审计、自然资源和规划等部门组成区联合抽查小组，对合法面积认定、评估、测绘等工作进行抽查（属地政府自拆项目的抽查工作由属地政府自行组织），对推进过程中属地政府提出的具体事项建议方案进行会商并提交区政府批准。

区联合抽查小组抽查、会商的前期工作由区住房建设服务中心负责准备。

二、搬迁补偿与安置

（五）合法土地使用面积、性质、用途按土地权属证书及其权属档案记载为准，不能提供土地权属证书或对土地面积有异议的，合法土地使用面积由自然资源和规划部门审核确认。

（六）对于已登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以土地性质和房屋权属证书、房屋登记簿等产权档案的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。对于未经登记的建筑，由属地政府召集相关职能部门会商，按共同认定结果进行评估。

（七）房屋面积测绘，按现行《房产测量规范》执行，下列类型的建筑物、构筑物按以下规定处理：

1. 房屋内的夹层、插层、技术层（含底层车库）及其楼梯间、电梯间等，其高度在2.20米以上（含2.20米）部位只计算建筑面积，由估价机构单列评估，不计入合法建筑面积及安置面积。层高小于2.20米以下的夹层、插层、技术层（含底层车库）及其楼梯间、电梯间的部位，不计算建筑面积，由估价机构作价评估。

2. 房屋在天面上，属永久建筑，层高在2.20米以上（含2.20米）楼梯间、炮楼、水箱间、电梯机房和斜面结构屋顶高度在2.20米以上的部位，按其外围水平投影面积计算建筑面积，由估价机构单列评估，不计入合法建筑面积及安置面积。高度低于2.20米以下的部位，不计算建筑面积，由估价机构作价评估。

3. 地下室、半地下室及其相应出入口，层高在2.20米以上的（含 2.20 米），按其外墙（不包括采光井、防潮层及保护墙）外围水平投影面积计算建筑面积，由估价机构单列评估，不计入合法建筑面积及安置面积。高度低于2.20米以下的部位，不计算建筑面积，由估价机构作价评估。

4. 未封闭、后封闭的阳台及加柱的走廊，折半计算建筑面积，对封闭阳台及加柱的材料由估价机构作价评估。

（八）房屋补偿按房屋的建筑结构、等级、成新、完好程度等因素，对应参照搬迁时现行的住宅、非住宅《房屋建筑结构等级说明及建安价格参考表》、《房屋成新评定标准》及《房屋成新折旧率》等相关规定评估补偿。

搬迁的新建住宅房屋竣工至搬迁启动之日不满5年的，按其合法建筑面积建安成新价的20%增加补偿。竣工验收凭证由搬迁对象提供，不能提供竣工验收凭证的，自有权部门核发的有关书证（房屋批建手续等）最后一个日期为有效截至日期起至搬迁启动之日止，不满6年的（计算到月、日），按其合法建筑面积建安成新价的20%增加补偿。对既无竣工验收凭证，又不能提供有权部门核发的相关书证的，不享受增加补偿。

（九）违法建筑、逾期的临时建筑、已建新房应拆除而未拆除的房屋，搬迁时不予补偿，在规定期限内配合搬迁的适当予以补助，在规定期限内不能达成协议的，依法实施拆违。对未超过批准期限的临时建筑按建安成新价评估后适当补偿，不予安置。

（十）对搬迁房屋的装饰装潢、附属设施等，参照搬迁时现行的《装饰装潢、附属设施、设备评估价格参考表》等评估补偿。

（十一）住宅搬迁可采取产权调换或货币补偿的方式安置，规划允许的区域也可采用异地迁建的方式，具体在实施方案中明确。安置面积按搬迁房屋的合法建筑面积或按符合现行村镇建房政策的安置人口确定。

（十二）实行产权调换的，对房屋按建安价结合成新评估补偿。安置房价格由属地政府在实施方案中明确，一般为基价、优惠价、成本价和市场价。1. 基价与搬迁同期的住宅砖混一级结构建安指导价同步；2. 优惠价根据按建筑面积分摊的总成本单价的50%确定；3. 成本价根据按建筑面积分摊的总成本单价与按可安置面积分摊的总成本单价区间确定；4. 市场价根据搬迁镇街样本房价格的85%确定；5. 车库、阁楼的价格根据按建筑面积分摊的总成本单价的50%确定。具备条件的，属地政府可增设人口安置面积大于合法面积部分的价格。具体取价由各属地政府集体讨论后确定。

（十三）安置房建设按相关文件规定执行。安置点的搬迁安置费用列入对应搬迁项目的搬迁补偿安置总成本。

（十四）实行异地迁建的，对房屋按建安价结合成新评估补偿。宅基地的安排应符合土地利用总体规划和村镇建设规划。

（十五）实行货币补偿的，国有土地上协议搬迁，按《细则》规定评估合法房屋面积的补偿价值；集体土地上协议搬迁，在对合法房屋面积建安价结合成新评估补偿的基础上，按照房屋的合法建筑面积或应安置的建筑面积给予一次性综合补贴。一次性综合补贴标准结合安置区域的样本房价格由属地政府在实施方案中明确。

（十六）搬迁费及奖励。1. 搬迁费、临时安置费、过渡期限及提前搬迁奖励在实施方案中明确；2. 对需提供过渡用房的，搬迁对象应当自行承担其在过渡期内所发生的水、电、气等费用。

三、搬迁程序

（十七）属地政府要遵守搬迁各阶段工作流程，确保搬迁工作规范有序开展。

（十八）前期准备阶段

1. 项目建设单位或项目属地政府向自然资源和规划部门办理项目用地规划红线，确定搬迁范围。

2. 属地政府根据红线范围组织开展初步调查、安置选址和社会稳定风险评估工作。

3. 搬迁项目实施前，通州自然资源和规划局、区财政局、住房建设服务中心等单位分别对项目用地、安置规划、搬迁资金等审核把关后，由项目建设单位或属地政府报请区政府批准。

4. 属地政府按行业规定确定搬迁执业机构，搬迁执业机构应为当年度经培训合格符合在通州区内从事搬迁工作的专项机构。

（1）搬迁可通过购买服务，选择征收服务机构从事协助调查、登记、宣传等工作。征收服务机构外派的劳务人员为协助洽谈人员，通过编入工作小组的形式参与洽谈，不得单独与搬迁对象商谈补偿安置事宜。征收服务机构外派的协助洽谈人员应当取得通州区上岗资格。征收服务机构的选择，按照招投标相关办法执行。

（2）搬迁房屋的拆除，须严格按照国家、省、市有关建筑拆除施工、安全生产等方面的法律、法规执行，由具有相应资质的房屋拆除企业实施，并按规定做好房屋拆除技术交底和施工工程备案手续。房屋拆除企业的选择，按照招投标相关办法执行。

（3）搬迁的房屋价值，由具有相应资质的房地产估价机构（以下简称估价机构）按规定进行评估。估价机构的选定应当公开、透明，采取当事人协商或抽签等方式选定。选定的估价机构应按规定开展评估工作，从事评估的机构工作人员应当取得通州区上岗资格。

（4）搬迁房屋的面积，由具有相应资质的测绘机构按规定测绘，从事测绘的机构工作人员应当取得通州区上岗资格。

属地政府应分别与选定的征收服务、评估、测绘机构以及房屋拆除施工企业签订委托合同，对企业及从业人员进行监管，认真落实大气污染防治及安全生产的相关规定。

5. 属地政府拟订并修改、完善搬迁补偿安置方案后报区住房建设服务中心备案。

（十九）搬迁实施阶段

1. 属地政府组织开展入户丈量评估工作，入户前应做好组织动员、政策宣传和工作事项告知等工作。

2. 各执业机构在镇村工作组带领下，按照各自专业范畴开展专业活动。

（1）测绘机构按规范开展测绘活动，并在规定时间内形成测绘成果。在作业过程中，应注意留存影像资料，留存的影像资料应能充分、真实、客观的反映事实状况。

（2）估价机构对被搬迁房屋、室内外装饰装潢、附属设施设备等按规范开展评估活动，并形成书面实地查勘记录和影像资料，留存的影像资料应能充分、真实、客观的反映事实状况。

（3）征收服务机构现场收集房屋产权、地籍、户籍等相关资料，并配合属地政府从相关部门调取档案资料、签订补偿安置协议，协助属地政府做好房屋拆除相关工作，接受搬迁群众对搬迁政策的咨询。

3. 对测绘、评估过程中所需的属于政府部门掌握或调查的原始资料、历史数据等由属地政府负责提供。确实无法找到原始依据的，属地政府应通过真实、细致地调查形成书面材料，经现场公示无异议后可作为补偿依据。

4. 属地政府组织对搬迁房屋的性质、用途和建筑面积进行梳理和认定。专项测绘机构按规范在规定时间内出具测绘成果，专项估价机构根据属地政府提供的合法面积认定情况在规定时间内形成估价结果，并报属地政府核查。

5. 估价机构按规范出具分户估价报告。房屋搬迁评估过程中，搬迁对象不配合或不提供相关资料的，估价机构应当在估价报告中说明。

6. 对区现行搬迁政策中未包含或未明确具体补偿标准的项目以及超出文件规定标准的特殊建筑结构、装饰装潢、附属设施设备等，由估价机构参照市场价结合成新按实评估。属地政府对评估项目的真实性和现状等进行把关。属地政府需要申请专家论证的，由区住房建设服务中心从专家库中随机抽取不少于3名专家进行现场论证，专家库由取得当年度通州区征迁（评估）上岗资格的注册房地产估价师及其他专业人员组成。

7. 属地政府将核查后的合法面积认定情况、估价报告、测绘成果及附件材料等报区联合抽查小组申请抽查（属地政府自拆项目的抽查工作由属地政府自行组织）。

8. 区联合抽查小组收到抽查申请资料后，在组织现场抽查前应确保不少于1个工作日的书面初审时间，搬迁量较大的项目书面初审时间不少于2个工作日。需要属地政府补充提供资料的，应在初审时间内提出，待属地政府提供齐全后方可组织现场抽查。对申请抽查时已经拆除的项目不予受理和抽查，所涉补偿资金和相关责任由属地政府自行承担（因工程建设需要，经上级批准先予拆除的，补偿资金由属地政府根据相关现场符合补偿依据的影像资料把关确认）。

9. 区联合抽查小组进行实地抽查，属地政府对抽查中发现的问题负责整改到位。

10. 属地政府对面积认定情况及估价结果在搬迁范围内进行公示。公示期间镇村工作组、执业机构应安排专人现场接受咨询，对确属认定、评估错误的应当予以修正，修正内容应按规范出具调整单（报告）。

11. 对搬迁过程中遇到区联合抽查小组不能认定的特殊问题，由属地政府集体研究，形成处置方案报请区政府批准。

12. 启动签约工作前，属地政府应完成合法面积最终认定及搬迁补偿安置资金概算报批工作。

13. 属地政府与搬迁对象协商签订补偿安置协议，双方按时履行协议约定。

（二十）搬迁后续阶段

属地政府及执业机构应将搬迁信息及时录入通州区房屋征迁安置信息管理系统，并按档案管理要求，收集保留相关搬迁档案资料。项目完成后按规范化标准整理装订搬迁档案，并报区住房建设服务中心备案。

四、责任追究

（二十一）对搬迁过程中，玩忽职守、滥用职权、弄虚作假、徇私舞弊的相关工作人员，依法给予行政处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。对利于征迁工作推动，主观上出于公心、出发点是为发展、没有违反法纪的主观故意，客观上遵守民主决策程序、工作尽心尽责、没有谋取私利行为的，不作负面评价，免于追究相关责任。

（二十二）执业机构及其工作人员，未按规定执业、造成损失的，除赔偿相应损失外，应按相应的法律、法规、规定承担责任。

五、其他

（二十三）本指导意见自发布之日起施行。原《区政府办公室关于印发<通州区规范房屋搬迁补偿安置指导意见>的通知》（通政办发〔2016〕12号）同时废止。

附件：1. 重点工程征迁项目审批表

2. 镇（街道）自拆项目申请表

附件1

重点工程征迁项目审批表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目用地 牵头部门  |  | 主要领导 |  |
| 分管领导 |  | 联系电话 |  |
| 项目名称 |  | 项目属性 |  |
| 项目用途 | 城建□ 交通□ 园林绿化□ 其他：  |
| 工程征迁基本情况 | 安置点征迁基本情况 |
| 工程搬迁范围 | 附研究红线 | 安置点搬迁范围 | 四至范围：总用地面积： m2其中本工程安置用地面积： m2 |
| 预估搬迁面积 | 住宅 户 m2 | 预估搬迁面积 | 住宅 户 m2其中本工程需拆迁住宅： 户 m2 |
| 非住宅 家 m2 | 非住宅 家 m2其中本工程需拆迁非住宅： 家 m2 |
| 资金估算  |  万元资金来源： | 资金估算  |  万元资金来源：其中本工程安置需求： 万元资金来源： |
| 镇街意见 | （公章） |
| 项目、安置点规划选址审核意见 | 自然资源和规划局（公章） |
| 项目、安置点资金落实情况 | 财政局（公章） |
| 区住房建设服务中心意见 |   （公章） |
| 区城建指挥部意见 |    |
| 区政府审批意见 |  |
| 备 注 | 前期衔接工作由项目用地牵头部门和属地政府负责落实。 |

附件2

镇（街道）自拆项目申请表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 申请单位 | （公章） | 政府主要领导 | （签字） |
| 政府分管领导 |  （签字） | 联系电话 |  |
| 搬迁项目名称 |  |
| 搬迁项目用途 | 民生□ 社会事业□ 工业项目□ 其他：  |
| 搬迁基本情况 | 搬迁范围 |  |
| 预估搬迁面积 | 住 宅 户 m2 |
| 非住宅 家 m2 |
| 资金概算  |  万元 |
| 自然资源和规划部门对项目及安置点审核意见 |   （公章） |
| 项目稳评情况 | 本项目社会稳定风险评估为 高□ 中□ 低□ 风险，评估报告 已□ 未□ 备案。（附件） |
| 区住房建设服务中心初审意见 |  （公章） |
| 区政府审批意见 |    |
| 备 注 | 前期衔接工作属地政府负责落实。 |

****

抄送：区委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院、

 检察院，区各人民团体；区各垂直管理部门。



南通市通州区人民政府办公室 2021年3月22日印发

