淮北市人民政府

关于印发淮北市征收农村村民住宅补偿

安置办法的通知

淮政〔2024〕37号

濉溪县、各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

现将《淮北市征收农村村民住宅补偿安置办法》印发给你们，请认真组织实施。

淮北市人民政府

2024年10月31日

淮北市征收农村村民住宅补偿安置办法

第一章 总 则

第一条 为规范农村村民住宅征收补偿安置工作，保障被征地农村集体经济组织、农民以及其他权利人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《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》《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《安徽省土地征收及补偿安置办法》等法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内征收宅基地涉及农村村民住宅的征收补偿安置活动。

征收农村村民住宅程序按照《安徽省土地征收及补偿安置办法》执行。

第三条 征收补偿安置应当遵循合法、合理、公平、公开的原则，维护被征收人的知情权、参与权、监督权，保障被征收人及时足额获得补偿、妥善得到安置。

第四条 被征收的农村集体经济组织、农民以及其他权利人应当配合做好农村村民住宅征收工作。

第五条 市人民政府统一领导全市农村村民住宅征收补偿安置工作。

县（区）人民政府是本行政区域农村村民住宅征收主体，负责组织农村村民住宅征收补偿安置工作。

市、县（区）人民政府自然资源、发展改革、财政、人力资源社会保障、住房城乡建设、农业农村、公安、审计和城市管理等部门按照各自职责，做好农村村民住宅征收补偿安置相关工作。

农村村民住宅征收具体事务由镇人民政府（街道办事处）或者土地征收实施机构承担（以下简称土地征收实施单位）。

第二章 征收管理

第六条 征收土地预公告发布后土地征收实施单位应当对拟征收农村村民住宅的位置、权属、面积、用途、建筑面积、楼层等情况进行现状调查登记，可以同步开展宅基地认定，被征收人应当予以配合。现状调查结果应当在拟征收农村村民住宅所在镇（街道）、村（居）、村（居）民小组范围内公示。公示时间不少于5日。

对现状调查结果有异议的，应当在公示期内向土地征收实施单位提出复查申请。土地征收实施单位应当自收到复查申请之日起5日内将复查结果书面告知申请人。

第七条 自征收土地预公告发布之日起，实施下列不当增加补偿费用行为之一的，不当增加补偿费用部分不予补偿：

（一）抢建房屋及其他附着物；

（二）改变房屋用途；

（三）市场主体登记注册；

（四）其他不当增加补偿费用的行为。

第八条 县（区）人民政府依据社会稳定风险评估结果和现状调查情况，组织自然资源、住房城乡建设（或者房屋征收安置中心）、财政、农业农村、人力资源社会保障和土地征收实施单位拟定征地补偿安置方案。征地补偿安置方案由土地征收实施单位整理汇总。征地补偿安置方案应当包括下列内容：

（一）拟征收土地的目的和范围；

（二）土地位置、权属、地类、面积等情况；

（三）补偿方式和标准；

（四）安置对象、安置方式；

（五）社会保障措施；

（六）其他与征地补偿安置有关的事项。

第九条 征地补偿安置方案拟定后，县（区）人民政府应当采用公示栏张贴或者电子屏显示等有利于公众知晓的方式，在拟征收土地所在镇（街道）和村（居）、村（居）民小组范围内发布，并同时在县（区）人民政府门户网站发布，听取被征地农村集体经济组织及其成员、村（居）民委员会、村（居）民小组和其他利害关系人的意见。公告时间不少于30日。

征地补偿安置公告应当同时载明办理补偿登记的期限、方式、地点、联系方式、异议反馈渠道，以及不办理补偿登记的后果。

第十条 过半数被征地农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，县（区）人民政府应当组织召开听证会。

县（区）人民政府应当根据法律、法规规定和征求意见情况、听证结果，修改征地补偿安置方案并再次公告。公告时间不少于5日。

第十一条 土地征收实施单位负责实施农村村民住宅征收补偿登记，补偿登记办理地点按照方便群众原则确定。

被征收人应当在公告规定的期限内，持不动产权属证明等相关材料到指定地点办理补偿登记；未在规定期限内办理补偿登记的，土地征收实施单位书面通知补办。被征收人不能亲自办理补偿登记的，可以委托他人办理。通知补办后仍不办理的，补偿登记事项根据现状调查结果予以确定。

第十二条 土地征收实施单位负责征地补偿安置协议签订。

被征收人不能到场签订协议的，可以书面或以口头形式委托他人代为签订。以书面委托方式签订的，应当查验委托手续；以口头方式委托的，应当留存录音、录像等证据。

第十三条 县（区）人民政府应当组织财政、自然资源、人力资源社会保障、农业农村等部门测算并落实征地补偿安置及被征地农民社会保障费用。

第三章 宅基地的认定

第十四条 农村村民宅基地，按照下列方式认定：

（一）农村村民一户只能拥有一处宅基地；

（二）1988年3月1日起施行《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》之前，农村村民使用宅基地建房，后未经拆迁、扩建、现房院仍存在的，按实际使用面积确认；

（三）自1988年3月1日起施行《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》之后，每户农村村民建房占用的宅基地面积不得超过220㎡。

第十五条 被征收宅基地的认定由村（居）委会开展，按照《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等相关规定，结合村（居）原始统一分配记录等相关资料进行认定，明确认定结果意见。认定结果纳入现状调查结果张榜公示，公示无异议的，土地征收实施单位组织农业农村、自然资源等部门进行联合审核并签署意见。

第十六条 属于下列情形之一的，不予认定为农村村民宅基地：

（一）自1988年3月1日起施行《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》之后，农村村民使用宅基地建房，农村村民住宅有确权登记手续的，确定面积之外的部分；

（二）未经批准，擅自占用村（居）道路、坑塘等集体公共用地建房的；

（三）已搬迁补偿过的村庄旧址；

（四）违反法律、法规及相关规定的其他情形。

第四章 补偿安置

第十七条 被征收农村村民住宅的补偿安置包括依法认定的宅基地、宅基地上房屋及相关附着物。宅基地范围外的土地、房屋及相关附着物按照征收集体土地和征收集体土地地上附着物的标准进行货币补偿。

征收农村村民住宅产生的搬迁、临时安置等补助资金和征迁奖励费用由县（区）人民政府根据实际情况确定。

第十八条 按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，在尊重农村村民意愿的基础上，结合当地实际情况，可以分别采取重新安排宅基地建房、货币补偿或者提供安置房等方式给予公平、合理的补偿。

（一）通过继承等方式取得的农村村民住宅应当依法予以补偿；

（二）农村集体经济组织成员因务工、经商、服役、就学等原因暂时离开集体经济组织，不影响其享有征地补偿安置的权利。农村集体经济组织妇女成员不因丧偶、离婚而影响其享有征地补偿安置的权利。

第十九条 征收农村村民住宅采用重新安排宅基地方式的，对原住宅部分，应当综合考虑结构、成新、区位等因素并兼顾当地经济发展水平，参照淮北市被征收集体土地地上附着物及青苗等补偿标准对其价值进行评估给予货币补偿。

经认定合法宅基地面积在220㎡以内的，按照同等数量面积重新安排宅基地。认定合法宅基地超出220㎡的，按220㎡安排宅基地，超出部分采用宗地地价评估的方式进行货币补偿。

第二十条 征收农村村民住宅采用货币补偿方式的，宅基地部分应当综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素进行评估给予货币补偿；住宅部分应当综合考虑农村村民住宅的结构、成新、区位等因素并兼顾当地经济发展水平，参照淮北市被征收集体土地地上附着物及青苗等补偿标准进行评估给予货币补偿。

宅基地和住宅评估可以由土地征收实施单位委托评估机构实施。

第二十一条 征收农村村民住宅采用提供安置房方式的，按照认定的宅基地面积（含一层房屋和附着物）1:0.8返还安置房建筑面积。二层及以上房屋参照淮北市被征收集体土地地上附着物及青苗等补偿标准给予货币补偿。

超出宅基地认定面积范围的集体建设用地采用宗地地价评估的方式进行补偿，房屋和附着物参照淮北市被征收集体土地地上附着物及青苗等补偿标准给予货币补偿。

第五章 附 则

第二十二条 大中型水利、水电工程建设征收农村村民住宅的补偿费和移民安置办法，按照国务院、省政府有关规定执行。

第二十三条 因采煤沉陷、资源压覆导致村庄搬迁，涉及农村村民住宅的补偿安置，按照有关规定执行。

第二十四条 对违反本办法规定的行为，依照《安徽省土地征收及补偿安置办法》执行。

第二十五条 本办法自2024年12月1日起施行。在本办法实施前，已发布土地征收公告但尚未征收结束的项目，按照原政策执行。