

南宁市人民政府文件

南府规〔2018〕39号

南宁市人民政府关于印发南宁市征收集体土地补偿安置实施指导意见的通知

各城区人民政府，市政府各部门，各管委会，市级各双管单位，市直各事业、企业单位：

《南宁市征收集体土地补偿安置实施指导意见》已经市十四届人民政府第58次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



南宁市征收集体土地 补偿安置实施指导意见

为顺利推进我市市区（不含武鸣区）范围内集体土地征地拆迁工作，加快补偿安置工作落实，切实维护征收土地当事人的合法权益，根据有关法律、法规，结合我市实际，提出如下意见：

一、征地奖励

（一）《征收土地方案公告》发布前配合签订征地补偿安置协议并移交土地的，征地补偿费按相应地类征地区片综合价格标准（含土地补偿费和安置补助费）上浮 20% 计算。

（二）《征收土地方案公告》发布后 45 日内配合签订征地补偿安置协议并移交土地的，征地补偿费按相应地类征地区片综合价格标准（含土地补偿费和安置补助费）上浮 10% 计算。

（三）《征收土地方案公告》发布后 45 日内未能签订征地补偿安置协议的，征地补偿费按相应地类征地区片综合价格标准（含土地补偿费和安置补助费）计算，不予奖励。

二、连片青苗补偿

连片青苗是指建设项目用地上连片种植的粮食、糖料、油料、瓜果、蔬菜、林木、水面养殖等我市常见的农、林、水经济作物。连片青苗按照下列方式给予补偿：

（一）一年生以内（含一年）种植作物和普通林木、水面养殖，属于生长初期的，青苗补偿费按三级计算；属于生长中期的，

青苗补偿费按二级计算；属于生产后期的，青苗补偿费按一级计算。

（二）属于多年生种植作物或名贵林木，前期投入较大或经济价值较高的，可参照园林绿化苗木给予评估补偿。

三、住宅房屋认定

按住宅房屋给予认定补偿的主要包含以下情形：

（一）集体土地上住宅房屋为已建成，具备居住条件并实际用于居住生活的私有住宅房屋；

（二）属于批准建筑占地范围内并与主体住宅房屋结构一致且整体建设的其他房屋；

（三）正在进行建设且显著用于居住用途并已经完成结构封顶的房屋。

四、住宅房屋拆迁补偿（补助）面积核算

（一）集体土地上住宅房屋拆迁补偿（补助）以被拆迁人家庭户为单位进行核算。每户以经审核符合拆迁补偿认定条件的人员，按人均 80 平方米住宅房屋建筑面积作为补偿（补助）认定基准。

（二）补偿人口人均合法住宅房屋建筑面积在 80 平方米以上（含 80 平方米）的，对已认定为合法的住宅房屋建筑面积，全部按规定标准足额给予补偿。

（三）补偿人口人均合法住宅房屋建筑面积不足 80 平方米，但人均住宅房屋建筑面积达到 80 平方米及以上的，对人均住宅房

屋建筑面积 80 平方米以内部分（先计算合法房屋建筑面积，再计算手续不全房屋建筑面积，最后计算无手续房屋建筑面积），合法房屋建筑面积按规定标准给予足额补偿，手续不全房屋建筑面积按规定标准的 90% 给予补偿，无手续房屋建筑面积按规定标准的 80% 给予补偿。

（四）补偿人口人均住宅房屋建筑面积未达到 80 平方米，以补偿人口人均 80 平方米住宅房屋建筑面积核算补偿费用。实有住宅房屋建筑面积按前一款规定计算补偿，与人均住宅房屋 80 平方米建筑面积差额部分，按评估价给予货币补偿的，按实有住宅房屋评估价核减相应结构房屋重置价格标准给予差额补助；按政府指导价给予货币补偿的，按被拆迁房屋所在地实有住宅房屋指导价标准核减相应结构房屋重置价格标准给予差额补助。

被拆迁房屋属于多种结构并存的，核算差额补助时先计算框架结构，其次计算砖混结构，再计算砖木结构，最后计算简易结构。

（五）除纳入补偿认定范围的房屋建筑面积外，被拆迁人还有其他手续不全和无手续住宅房屋建筑面积的，该部分房屋建筑面积按以下方式处理：

1. 属于 2014 年 9 月 1 日《南宁市违法建设查处条例》公布施行前建设的，可参照相应结构的农业生产配套用房标准给予补助。

2. 被拆迁人的住宅房屋属于 2014 年 9 月 1 日《南宁市违法

建设查处条例》公布实施后、征地预公告发布前建设的，原则上不应给予补偿。被拆迁人积极合并承诺按期腾空房屋交付拆除的，可按相应结构材料费标准给予补助。

（六）被拆迁人住宅房屋属于征地预公告发布后新建、改建、改建、扩建的，一律不予补偿。被拆迁人能按规定及时自行拆除或积极主动协助拆迁人实施拆除的，可按相应结构助拆费标准给予补助。

五、住宅房屋拆迁补偿计算

（一）被拆迁人在当次拆迁范围内本集体经济组织土地上拥有两处以上（含两处）住宅房屋，或住宅房屋中合法、手续不全、无手续房屋建筑面积并存的，应将被拆迁人所有住宅房屋建筑面积合并计算补偿。

（二）被拆迁人在当次拆迁范围外本集体土地上还有其他住宅房屋的，在进行补偿认定时，应合并计算房屋建筑面积，并实行同一种补偿安置方式，但当次拆迁范围内外的房屋拆迁补偿费在今后实施拆迁时予以支付。

（三）经查实被拆迁人在当次拆迁范围外本集体经济组织土地上有其他住宅房屋已被拆迁的，在进行补偿认定时，应合并计算房屋建筑面积，实行同一种补偿安置方式，扣除已支付拆迁补偿、补助费和已发放临时过渡费后，支付其余拆迁补偿、补助费。

（四）拆迁补偿费计算：

1. 评估价补偿方式

实行评估价补偿安置，被拆迁房屋参照国有划拨土地上合法房屋评估确定被拆迁房屋分类评估单价。

补偿金额=分类评估单价×房屋成新率修正系数×被拆迁房屋认定补偿建筑面积×折扣率+装修补偿金额

2. 政府指导价补偿方式

补偿金额=指导价格标准×0.8×房屋成新率修正系数×被拆迁房屋认定补偿建筑面积×折扣率+装修补偿金额

3. 重置价补偿方式

补偿金额=重置价格标准×被拆迁房屋补偿认定建筑面积×折扣率+装修补偿金额

六、按合法住宅房屋给予补偿的认定

合法住宅房屋是指被拆迁人按房屋建设当时有关规定，依法取得有批准权的乡(镇)人民政府或县级以上人民政府规划、国土等相关行政主管部门颁发的许可证件后进行建设，或者通过其他合法途径取得所有权的私有住宅房屋。按合法住宅房屋给予认定补偿的主要包括下列情形：

(一) 特定时期建设的私有住宅房屋：

1. 1982年2月13日国务院《村镇建房用地管理条例》实施前使用农村集体所有土地建设的房屋。

2. 1982年2月13日至1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施前，经乡（镇）人民政府批准使用农村集体所有土地建设的房屋。

3. 1990年4月1日至1999年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前，经乡镇人民政府批准使用农村集体所有土地建设的房屋。所建房屋用地面积符合当时自治区规定标准，城市规划区范围内所建房屋需同时持有规划管理部门核发的规划许可证件。

4. 1999年1月1日至2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施前，依法取得县级以上人民政府国土资源行政主管部门颁发的用地许可证件，且在批准的集体土地建筑占地范围内建设的房屋。城市规划区范围内所建房屋需同时持有规划管理部门核发的规划许可证件。

5. 其他依法取得国土、规划部门颁发的许可证件，且属于用地许可证件和工程规划许可证件共同框定范围内的房屋。

(二) 已依法取得房产管理部门颁发的集体土地房屋产权证的房屋。

(三) 被拆迁人持有集体建设用地土地使用证，但未能持有工程规划许可证件的，该集体建设用地土地使用证标示的建筑占地范围内第一层房屋（集体建设用地土地使用证未标注建筑占地面积的，以土地使用权面积为准）。

七、按手续不全住宅房屋给予补偿的认定

手续不全住宅房屋是指被拆迁人在房屋建设前未按房屋建设当时有关规定办理相关报建手续，只办理了部分许可证件即行建设的私有住宅房屋。按手续不全房屋给予认定补偿的主要包括下

列情形：

（一）被拆迁人持有用地许可证件，但未持有工程规划许可证件的，属于批准建筑占地范围内建设的二至四层的房屋。

（二）被拆迁人持有工程规划许可证件，但未持有用地许可证件的，属于工程规划许可证件标示范围内的房屋。

（三）被拆迁人持有房屋产权证，但所建房屋超出产权面积，合法有效建筑占地范围内扣除产权面积后仍有剩余面积房屋的，剩余面积房屋属于四层以内的部分。合法有效建筑占地范围按下列方式认定：

1. 房屋产权证标示有建筑占地范围的，以房屋产权证标示为准。

2. 房屋产权证未标示建筑占地范围的，以产权证办理当时不超过自治区用地标准的实际占地面积为准。

八、按无手续住宅房屋给予补偿的认定

无手续住宅房屋是指被拆迁人未取得任何许可证件即行建设的私有住宅房屋。按无手续房屋给予认定补偿的主要包括下列情形：

（一）被拆迁人未持有任何许可证件的房屋。

（二）被拆迁人持有用地许可证件，但未持有工程规划许可证件的，属于批准建筑占地范围内建设的超出四层以上以及超出批准建筑占地范围建设的房屋。

（三）被拆迁人持有工程规划许可证件，但未持有用地许可

证件的，超出工程规划许可证件标示范围的房屋。

（四）被拆迁人持有房屋产权证，但所建房屋超出产权面积，经认定合法有效建筑占地范围内所建房屋扣除产权面积后还有剩余面积的，属于超出四层以上部分的房屋。

九、住宅房屋拆迁差额补助

（一）住宅房屋拆迁属于下列情形之一的，不纳入差额补助范围：

1. 补偿人口人均合并住宅房屋建筑面积在 80 平方米以上(含 80 平方米)的；
2. 被拆迁人住宅房屋拆迁实行重置价补偿安置方式的；
3. 参照应安置人员给予补偿但不符合拆迁安置认定资格条件的。

（二）被拆迁人在当次拆迁范围外还有住宅房屋的，差额补助在当次拆迁范围外的住宅房屋今后实施拆迁时计算支付。

十、特殊人员房屋拆迁的补偿

（一）属于 2012 年 8 月 21 日前户口登记为非农业的人员，与其家庭成员共有合法房屋产权，其家庭成员房屋拆迁适用评估价补偿方式的，其享有面积部分适用政府指导价补偿方式；其家庭成员房屋拆迁适用其它补偿方式的，其享有面积部分与其家庭成员共用同一种补偿方式。

共有合法房屋产权但未明确各自享有法定具体份额的，按等额方式认定补偿。

（二）被拆迁人户口不在被拆迁地，但被拆迁房屋属于合法继承的，房屋拆迁适用政府指导价给予货币补偿。

（三）原户口在被拆迁地的人员，有证据证明其房屋属于户口迁移前所建，并拥有合法房屋产权份额的，房屋拆迁适用政府指导价补偿。

（四）被拆迁人通过公开市场化合法途径取得被拆迁房屋所有权的，房屋拆迁适用评估价给予货币补偿。

（五）被拆迁人通过本集体内部转让等方式取得被拆迁房屋所有权的，被拆迁房屋与被拆迁人在本集体经济组织土地上的其他房屋实行合并计算补偿。

十一、增加安置人口的补偿安置

实行重置价或政府指导价补偿安置方式，属于下列情形之一的，在申请安排宅基地或购买政府统建拆迁安置小区公寓房时可以计算一个安置人口：

（一）与原在册农业人员结婚满三年以上的配偶，从未享受过拆迁安置房以及房改房、集资建房、经济适用住房、公租房（已退出的除外）等国家福利或保障性质住房政策的，可以纳入安置人口认定范围，但应同时符合以下条件：

1. 与之结婚的原在册农业人员经认定符合安置资格认定条件；
2. 在安置资格审核时婚姻关系依然存在；
3. 该配偶在安置资格审核时属于其他农村集体经济组织成

员。

4. 经认定该配偶符合安置条件，但没有证据证明享有被拆迁房屋合法产权份额的，不纳入补偿人口认定范围。

（二）已婚尚未有子女，可以增加一个安置人口，但应同时符合以下条件：

1. 夫妻至少有一方以上属于拆迁应安置人员；
2. 在安置资格审核时婚姻关系依然存在；
3. 被拆迁安置人员属于鳏、寡、老等情形的除外。

（三）已领取独生子女证，可以增加一个安置人口，但应同时符合以下条件：

1. 已领取独生子女证的人员属于被征地集体经济组织原在册农业人口且符合拆迁安置资格条件；

2. 被拆迁安置人领取独生子女证时具备生育“两孩”的法定条件，但自愿放弃“两孩”实行“独生”，且在安置资格审核时独生子女的事实依然存在；

3. 鳏、寡、老人领取独生子女证等明显属于为博取增加拆迁安置人数而领取独生子女证情形的除外。

十二、住宅房屋拆迁奖励

（一）房屋拆迁实行评估价补偿安置方式的，适用评估价部分建筑面积的拆迁补偿单价可在评估单价基础上上浮 20% 给予奖励。

（二）《征收土地方案公告》发布前配合签订房屋拆迁补偿

安置协议的，对属于认定补偿范围内的实有房屋，可按相应住宅房屋拆迁补偿款总额的 10% 给予奖励。

（三）《征收土地方案公告》发布后 45 日内配合签订房屋拆迁补偿安置协议的，对属于补偿认定范围内的实有房屋，可按相应住宅房屋拆迁补偿款总额的 5% 给予奖励。

（四）《征收土地方案公告》发布后 45 日内未能签订房屋拆迁补偿安置协议的，不再给予奖励。

十三、产业用房拆迁补偿

产业用房是指农村集体经济组织在其产业用地上建设的用于发展非农生产的非住宅房屋，不包含杂物房、农配房、养殖房以及集体办公用房等，也不包含非产业用地上建设的实际用于非农生产的房屋。产业用房按照下列方式给予补偿：

（一）合法产业用房按照规定标准足额给予补偿。

（二）未取得房屋产权证书，但已办理相关用地、规划、报建等手续的，按照规定标准乘以 90% 给予补偿。

（三）规划、报建等手续不全的，按照规定标准乘以 80% 给予补偿。

（四）未办理相关规划、报建等手续的，按照规定标准乘以 70% 给予补偿。

十四、杂物房和农配房的认定及补偿

（一）按杂物房给予认定补偿的房屋主要包含以下几类情形：

1. 附属并服务于主体房屋的其他房屋。

2. 建设用地上服务于生产生活的其他房屋。

(二) 按农配房给予认定补偿的房屋主要包含以下情形：

1. 设施农用地上用于看护、存放农业生产工具等服务于农业生产的配套用房。

2. 直接服务于农业生产的农业用房。

(三) 杂物房按如下方式补偿：

1. 2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施前建设或持有合法报建手续的，按规定标准足额给予补偿。

2. 未持有合法报建手续，属于2008年1月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施后，2014年9月1日《南宁市违法建设查处条例》公布施行前建设的，按规定标准乘以70%给予补偿。

3. 未持有合法报建手续，属于2014年9月1日《南宁市违法建设查处条例》公布施行后到预公告发布前建设的，原则上不应给予补偿，但被拆迁人积极配合并承诺按期腾空交付拆除的，可按相应结构材料费标准给予补助。

十五、房屋建筑面积计算

(一) 建筑面积根据《建筑工程建筑面积计算规则》(GB/T50353—2005)进行计算，外墙边与外墙边丈量的距离相乘为建筑面积。楼顶梯间，以及外阳台和外楼梯属于开放式或半封闭的，建筑面积按二分之一计算。

(二) 框架、砖混结构的边雨蓬及砖木结构四周瓦檐(飘檐)，其补偿费用包含在每平方米补偿单价内，不另行计算建筑面积。

(三) 框架、砖混结构房屋楼顶防水构造、隔热层(包括红阶砖、水泥板或凳式隔热层)、四周砖墙或围栏,其补偿费用包含在每平方米补偿单价内,不另行计算建筑面积。

十六、改变用途房屋的补偿

(一) 被拆迁住宅房屋,权属登记为商业、住宅混合的,第一层参照国有划拨土地上商业用房标准给予评估补偿,但应纳入住宅房屋合并计算范围,二层及以上房屋按照住宅房屋核定计算。

(二) 被拆迁住宅房屋,权属登记未附注商业用途,但已依法取得工商营业执照和税务登记证的,房屋拆迁补偿按住宅房屋进行计算,停产、停业补助费按第二十一条规定执行。

(三) 利用其他房屋作为经营场所,且已依法取得工商营业执照和税务登记证的,房屋拆迁按相关规定给予补偿,停产、停业补助费按第二十一条规定执行。

十七、特殊建构筑物的补偿

水塔、机打井、烟囱、砖窑等建构筑物,结合使用年限根据评估工程造价成本给予补偿,但最低补偿标准不得低于工程造价成本的 20%。

十八、装修的补偿

(一) 各项装修补偿金额按该项装修补偿指导价格结合使用年限计算,但最低不得低于该项装修补偿指导价格的 20%。

装修项目补偿金额=该项装修补偿指导价格×(标准使用年限-装修实际使用年限)÷标准使用年限

(二) 各项装修的标准使用年限按如下标准核定计算:

住宅 10 年; 办公用房 7 年; 旅馆、饭店等营业性用房 5 年。

(三) 被拆迁房屋存在特殊装修或装修维护较好的, 可以委托评估机构对纳入补偿范围建筑面积内的装修进行评估补偿。

十九、住宅房屋拆迁临时过渡

(一) 集体土地上住宅房屋拆迁, 被拆迁人在本集体经济组织土地上无它处住宅, 需要给予临时过渡的, 按以下两种方式之一给予安排:

1. 按标准领取临时过渡补助费自行过渡。

2. 入住政府统建临时周转房周转过渡。周转房入住期限自被拆迁住宅房屋腾空交付拆除之日起至安置房交付之日后 3 个月止。

(二) 领取临时过渡补助费自行过渡的, 临时过渡费发放期限按以下规定执行:

1. 实行评估价货币补偿安置方式的, 临时过渡补助费一次性按 12 个月支付。

2. 实行政府指导价货币补偿, 被拆迁人申请购买拆迁安置小区公寓房落实安置的, 在公寓房未交付前, 因建设需要拆除农民住宅房屋, 临时过渡补助费的支付自被拆迁住宅房屋腾空交付拆除之月起至安置公寓房交付后 3 个月止, 但过渡费支付时间累计不超过 48 个月。

除已落实拆迁安置用地外, 被拆迁人过渡期间转为申领购房补贴自行购买商品或存量房落实安置的, 应予准许, 临时过渡

费支付至购房补贴发放后 12 个月止，但累计时间不超过 48 个月。

拆迁当时有现房安置的，支付 3 个月的临时过渡补助费。

3. 实行重置价补偿方式，领取临时过渡补助费自行周转过渡的，支付不超过 12 个月的临时过渡补助费。

二十、购房补贴

（一）基准地价按照市区城镇住宅用地核定。

（二）被拆迁人家庭整体或部分成员已经申领购房补贴的，不得再以任何理由另行申请安排临时过渡。

（三）购房补贴由项目前期推进单位承担，作为安置费用纳入项目征地成本。项目前期推进单位已经不具备承担条件的，由市财政给予支付。

二十一、停产、停业补助费

（一）产业用房拆迁一次性支付 12 个月停产停业补助费。

（二）不属于产业用房拆迁，但已依法取得工商营业执照和税务登记证，属于铺面、酒店（餐饮）、办公用房的，一次性支付 6 个月的停产停业补助费；属于工业用房的，一次性支付 9 个月的停产停业补助费；属于其他经营性用房的，一次性支付 6 个月的停产停业补助费。

二十二、坟墓迁移奖励

（一）坟墓所有权人在《征收土地方案公告》发布前配合签订坟墓迁移补偿安置协议，并主动实施迁移的，可按相应规定迁移奖励标准给予奖励。

（二）坟墓所有权人在《迁坟通告》规定期限内配合签订坟墓迁移协议并自行迁移的，可按相应规定迁移奖励标准的 80% 给予奖励。

（三）超过《迁坟通告》规定期限后实施迁移的，不再给予迁移奖励。

二十三、本指导意见运用中的具体问题由市国土资源局负责解释。

二十四、本指导意见自 2019 年 1 月 1 日生效实施，有效期五年。2009 年 4 月 9 日公布的《南宁市人民政府关于“项目建设年”集体土地房屋拆迁补偿安置工作有关问题的通知》（南府发〔2009〕37 号）同时废止。

公开方式：主动公开

抄送：市委各部门，南宁警备区，各人民团体。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市中级人民法院，市检察院。

各民主党派市委，市工商联。

南宁市人民政府办公厅

2019年1月3日印发

