

169	2005	190
E11	永久	

1

南 宁 市 国 土 资 源 局
南 宁 市 建 设 委 员 会
南 宁 市 房 产 管 理 局 文 件
南 宁 市 规 划 管 理 局
南 宁 市 财 政 局

南国土资发[2005]1号

关于印发《南宁市征收集体土地及房屋拆迁补偿安置若干问题的意见》的通知

各有关单位：

为加强征收集体土地房屋拆迁管理，妥善解决历史遗留问题，切实保护征地拆迁当事人的合法权益，根据《南宁市征用集体土地条例》（市人大常委会公告第十一届第6号）、《南宁市征收集体土地及房屋拆迁补偿安置办法（试行）》（南府发[2004]106号），结合我市实际，制定了《南宁市征收集体土地及房屋拆迁补偿安置若干问题的意见》，现印发给你们，请遵照执行。

附：《南宁市征收集体土地及房屋拆迁补偿安置若干问题的意见》

2



二〇〇五年一月五日

抄报：区国土资源厅，市委办公厅，市人大常委会办公厅，市政府办公厅，市政协办公厅，市委各位领导，市人大常委会各位领导，市政府各位领导，市政协各位领导

抄送：市法制办，市建设委员会，市房产局，市规划局，市财政局各位领导，五（委）局办公室存

南宁市国土资源局办公室

2005年1月5日印发

(共印1500份)

南宁市征收集体土地及房屋拆迁补偿安置若干问题的意见

为加强征收集体土地房屋拆迁管理，妥善解决历史遗留问题，切实保护征地拆迁当事人的合法权益，结合我市实际，对《南宁市征收集体土地及房屋拆迁补偿安置办法（试行）》（南府发[2004]106号）实施中的若干问题制定如下意见：

一、南府发[2004]106号文第十六条所称“合法有效的用地、建房批准证件等证明材料”是指《集体土地使用证》或《集体土地使用证》、《房产证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设用地许可证》、《准建证》等合法批准文件。被拆迁房屋属于下列情形之一的，按南府发[2004]106号文规定的标准补偿：

（一）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的土地建设房屋的；

（二）1982年2月13日至1990年3月31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的土地建设房屋的；

（三）1990年4月1日至1998年12月31日新《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的土地建设房屋，用地面积符合当时自治区规定标准，所建房屋同时持有城市规划管理部门核发的规划批准文件的；

（四）1999年1月1日后，被拆迁人持有《集体土地使用证》和《建设用地规划许可证》，其房屋建设未超过建设用地审批面积及规划用地许可条件的；

（五）被拆迁人持有《集体土地使用证》或《集体土地使用

证》，未能提供规划用地许可、建设报建手续的，该《集体土地使用证》或《集体土地使用证》所确定的用地范围内的第一层房屋。

以上各种情形的审核界定由被拆迁房屋所在地城区政府组织本城区规划、国土、建设及乡（镇）政府（街道办）实施，市级对口部门应做好指导工作。

二、建设用地审批、规划用地许可或报建手续不全房屋的补偿：

（一）被拆迁房屋的五层以上（含第五层）的部分、超过批准用地范围部分及超过报建许可面积部分一律不予补偿；

（二）1982年2月13日至1990年3月31日期间建设的房屋，未取得建设用地审批手续，经有关主管部门查处并已接受处罚的，被拆迁房屋在规定用地标准范围内的四层及四层以下部分按建筑面积的80%计算补偿面积；未经有关部门查处或未接受处罚结果的，被拆迁房屋在规定用地标准范围内的四层及四层以下部分按建筑面积的70%计算补偿面积；

（三）1990年4月1日之后所建房屋：

1、已取得建设用地审批手续，无规划用地许可及报建手续，已经有关部门查处并接受处罚的，被拆迁房屋的二至四层的部分按建筑面积的80%计算补偿面积；未经有关部门查处的或未接受处罚结果的，被拆迁房屋二至四层部分按建筑面积的70%计算补偿面积；

2、未取得建设用地审批手续，只有规划用地许可或报建手续，且已经有关部门查处并接受处罚的，被拆迁房屋在规定用地标准范围内的四层及四层以下部分按建筑面积的80%计算补偿面积；未经有关部门查处的或未接受处罚结果的，被拆迁房屋在规定用地标准范围内的四层及四层以下部分按建筑面积的70%计算补偿面积。

三、2001年12月7日前原郊区政府建设行政主管部门核发的房屋准建证，可视为有效的规划批准文件。

被拆迁人通过档案查询提供的有效证明材料可视为有效批准文件。

四、村民委员会、农村集体经济组织及乡镇企业持有建设用地审批或规划用地许可等批准文件使用农村集体土地建设的房屋，按南府发[2004]106号文的有关规定给予补偿；不能提供有效批准文件的，不予补偿。

五、上述规定不予补偿的各种房屋及附着物，被拆迁人如能在规定的时限内签订协议并清空或自行拆除的，可按下列标准给予材料补助：

- (一) 框架结构的补助费为 200 元/平方米；
- (二) 砖混结构的补助费为 160 元/平方米；
- (三) 砖木结构的补助费为 110 元/平方米；
- (四) 简易结构的补助费为 60 元/平方米。

六、有下列情形之一的，不予补偿、补助：

(一) 2003 年 2 月 20 日全国进一步治理整顿土地市场秩序电视电话会议召开以后，未经批准新建、加建的房屋；

(二) 征收集体土地房屋拆迁预公告发布之后，新建、加建的房屋。

七、本意见所称用地面积符合当时自治区规定标准是指：

(一) 1982 年至 1988 年 3 月 31 日期间建设房屋的，其用地面积应符合《广西壮族自治区农村房屋建设用地管理暂行办法》（1981 年 9 月 17 日实施）第五条第四项规定的标准：

“新建社员住房的宅基地面积，每户（五口人左右）按一百平方米（一分五）至一百五十平方米（二分三）控制。人多耕地少的地区，应尽量取低值，并按每人二十二平方米（三厘三）以内控制，八口人以上的农户，每户人最高不超过一百七十平方米。在人少地多、荒山荒坡多的地方，宅基地可适当多划一些，每户可按二百平方米（三分）以内控制，八口人以上的农户，每户最高不超过二百五十平方米”。

(二) 1988 年 4 月 1 日至 2001 年 8 月 31 日建设房屋的，其用地面

积应符合 1988 年 4 月 1 日实施的《广西壮族自治区土地管理实施办法》第四十二条规定：

“农村居民建住宅使用耕地的，人均建房用地面积不得超过二十二平方米（含新建和原有宅基地及附属用房），八口人以上的户最多不得超过一百六十平方米；使用非耕地的，人均建房用地面积不得超过三十平方米，八口人以上的户最多不得超过二百五十平方米”。

（三）2001 年 9 月 1 日后建设房屋的，其用地面积应符合 2001 年 9 月 1 日实施的《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第四十五条规定的标准：“平原地区和城市郊区每户宅基地面积不得超过 100 平方米”。

八、实行房屋产权调换的最低安置面积，一至二人户为 40 平方米；三人户为 50 平方米；四人及四人以上户为 60 平方米。如被拆迁人的房屋拆迁补偿尚不足以支付最低安置面积差价的，按最低安置面积安置，不足部分由征地拆迁单位负担，列入该项目的征地拆迁成本。

九、原批准为宅基地用途，被拆迁人擅自改变用途的，按原批准的用途给予补偿。

十、南府发[2004]106 号文第十八条第二款中“具备条件的，经依法批准，可由农村集体经济组织集中建设多层住宅予以安置”指被征地集体经济组织，按产权调换的安置标准，自行组织集中建设公寓楼，进行统一安置，严禁变相实行宅基地安置方式。

十一、整治拆除违章搭建的房屋，不适用本意见。

十二、本意见自公布之日起实施，《南宁市人民政府关于〈关于南宁市集体土地上房屋拆迁补偿及坟墓迁移费用问题的处理意见〉的批复》（南府复[2004]75 号）同时废止。