

利辛县人民政府办公室文件

利政办〔2021〕9号

关于印发利辛县国有土地上房屋征收与补偿实施细则（试行）的通知

各乡镇人民政府，县政府有关部门：

《利辛县国有土地上房屋征收与补偿实施细则（试行）》已经县政府第91次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



利辛县国有土地上房屋征收 与补偿实施细则（试行）

第一章 总 则

第一条 为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人（以下称被征收人）的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《条例》）和相关法律法规规定，结合我县实际，制定本细则。

第二条 在本县行政区域内国有土地上房屋征收与补偿活动及国有土地使用权收回适用本细则。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开、补偿公平的原则。

第四条 征收当事人。

（一）征收人：利辛县人民政府。

（二）房屋征收部门：利辛县住房发展中心（县房屋征收补偿服务中心）。

（三）房屋征收实施单位：各乡镇人民政府及相关单位。

第五条 房屋征收部门主要职责。

（一）贯彻执行国家房屋征收与补偿法律法规和政策，拟定本县房屋征收与补偿的规范性文件。

(二) 拟定征收补偿方案，报请县政府组织论证并公布、征求公众意见。

(三) 委托征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作。

(四) 对征收实施单位委托的房地产价格评估机构、房屋拆除施工企业进行备案。

(五) 对征收实施单位专业人员进行业务培训和指导，并加强工作的监督。

(六) 负责房屋征收涉及的听证、行政复议、行政诉讼工作。

(七) 建立健全房屋征收档案管理制度，规范档案管理。

第六条 房屋征收实施单位主要职责。

(一) 提供征收范围红线图，对征收红线范围内房屋的权属、用途、结构、建筑面积等进行调查登记。

(二) 会同相关部门对未经登记的建筑进行调查、认定和处理。

(三) 组织做好社会稳定风险评估工作。

(四) 组织被征收人选定评估机构。

(五) 做好征收补偿政策的宣传、解释和维稳工作，与被征收人签订补偿协议并依法补偿。

(六) 组织房屋拆除施工企业对已征收房屋实施拆除，并加强对拆除过程中安全生产和扬尘防治的监督。

(七) 建立房屋征收与补偿档案，并公布分户补偿情况。

做好房屋征收中涉及的公示、数据信息统计、影像资料的采集、留存和档案管理工作。

(八) 完成县政府和房屋征收部门交办的其他房屋征收与补偿的具体工作。

第七条 房屋征收部门或征收实施单位可以通过购买服务方式完成房屋征收过程中涉及的测绘、评估、房屋拆除、法律服务等相关专业性工作。

第八条 县政府相关部门应当按照各自职责，互相配合，共同做好房屋征收与补偿工作。

(一) 县发改委负责审查确需征收房屋的建设项目是否符合县国民经济和社会发展规划；保障性安居工程建设、旧城区改建项目，是否纳入县国民经济和社会发展年度计划。向征收部门提供相应书面意见、证明材料。

(二) 县自然资源和规划局负责审查确需征收房屋的建设项目是否符合县国土空间规划，并提供相应书面意见、证明材料及附图；做好国有土地使用权地籍调查、确定土地权属、性质及依法收回国有土地使用权；对房屋征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定。

(三) 县财政局负责落实征收补偿资金，提供资金证明，确保资金足额到位、专户存储、专款专用。

(四) 县城市管理局负责征收范围内违规新建、扩建、改建房屋行为查处；对未经登记的建筑进行调查、处理。

(五) 县公安局提供征收红线范围内户籍信息，从公告发布之日起暂停办理征收范围内的户口迁入和分户。

(六) 县市场监督管理局对营业执照有效性进行认定。

(七) 县税务局对被征收人的纳税情况进行认定。

(八) 县司法局负责房屋征收与补偿方案及征收决定、公告等审核工作；会同征收部门共同做好听证、行政复议、行政诉讼等工作。

(九) 县审计局对征收补偿费用管理和使用情况进行监督，并公布审计结果。

第二章 征收决定

第九条 符合国务院《条例》第八条规定情形和因危房集中、基础设施落后、土地利用率不高、生活居住环境较差及列入成片开发需要改造等确需征收房屋的，由县政府作出房屋征收决定。

第十条 依照本实施细则第九条规定，确需征收房屋的各项建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划等。保障性安居工程建设和旧城区改建项目，应当纳入县国民经济和社会发展规划。

第十一条 房屋征收范围确定后，征收部门发布公告，不得在房屋征收范围内实施下列不当增加补偿费用的行为，违反规定实施的，不予补偿。

- (一) 新建、扩建、改建房屋；
- (二) 改变房屋、土地用途；
- (三) 不动产转让；
- (四) 迁入户口或者分户；
- (五) 办理营业执照；
- (六) 其他不当增加补偿费用的行为。

房屋征收部门应当将前款所列事项及时书面通知有关部门，暂停办理相关手续，暂停期限最长不得超过 1 年。

第十二条 房屋征收实施单位对征收范围内的房屋情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。调查登记内容包括：

- (一) 被征收人基本情况及拟选择的补偿方式；
- (二) 被征收房屋和土地的权属、用途、面积、出租、抵押、查封等情况；
- (三) 其他需要调查登记的情况。

房屋调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

第十三条 房屋征收部门根据调查登记情况拟定征收补偿方案，报县政府审查。县政府组织有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于 30 日。

第十四条 县政府将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋的，多数以上的被征收人认为

征收补偿方案不符合《条例》规定的，县政府还应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。

第十五条 房屋征收决定作出前，征收实施单位按有关规定进行社会稳定风险评估，报县政法委备案。

房屋征收决定涉及被征收人 350 户以上的，应当经县政府常务会议讨论决定。

房屋征收决定作出前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

第十六条 县政府作出房屋征收决定前，应当组织有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。

（一）未取得合法权属证件的房屋，同时符合以下三个条件的，可参照合法建筑予以认定：

1. 2008 年 1 月 1 日《中华人民共和国城乡规划法》实施前建设的。

2. 在我县 2008 年航拍图上显示标注且产权归属无争议的。

3. 被征收人积极配合征收工作，在规定的期限内签订协议并搬迁的。

（二）未房改公房产权由产权单位负责认定。

第十七条 对长期居住单位公房，因历史原因未参加房改，且未享受过单位福利分房或集资建房等政策的职工，能积极配合征收工作，自愿在规定的期限内签订补偿安置协议的，经公房产权单位同意，可参照原房改政策标准补缴相应房款后，予

以签订协议进行补偿安置。

对多占有的公房由房屋产权单位负责无偿清退。

第十八条 被征收房屋的权属、面积等应当依据不动产登记簿确认。不动产登记簿与房屋实际不一致的，由征收实施单位组织相关部门调查认定。

房屋用途与土地用途登记不一致或不明确的，原则上以登记的土地用途为准，特殊情况的，由征收实施单位组织相关部门调查认定。

第十九条 县政府作出房屋征收决定后，应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第三章 补 偿

第二十条 作出房屋征收决定的县政府对被征收人给予的补偿包括：

- (一) 被征收房屋价值的补偿。
- (二) 被征收房屋附属物的补偿。
- (三) 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿。
- (四) 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

第二十一条 被征收人可以选择房屋产权调换，也可以选择货币补偿。

- (一) 选择产权调换的，被征收房屋合法建筑面积采取“征

“一补一”，以最接近被征收面积选择安置房户型，按以下方式
进行结算：

1. 同等面积之内原则上互不找差价。
2. 住宅房屋安置房户型超出应安置面积的10%以内(含10%)
部分，按政府回购价结算，每户最高不超过12平方米；超出10%
以上部分按照当年住宅商品房市场评估均价结算；商业房屋安
置面积超出应安置面积部分按照当年商业商品房市场评估均价
结算。
3. 安置房户型低于应安置面积的，不足部分按征收时点被
征收房屋市场评估价结算。
4. 住宅改为经营的房屋仍按住宅房屋进行产权调换。

(二) 选择货币补偿的，被征收的房屋合法建筑面积按征
收时点类似房地产市场评估价补偿，在评估价基础上增加以下
补助：

1. 住宅房屋在被征收房屋合法建筑面积市场评估价基础上
增加30%补助。
2. 住宅改为经营的房屋，按本款第一项标准补助后，其中
直接用于商业经营的沿街一层结构独立的第一自然间，在该间
房屋合法建筑面积市场评估价基础上再增加30%补助。该房屋连
通连接部分或在原有面积上改建、扩建、新建部分不计入补助
面积之内。
3. 经营性房屋在被征收房屋合法建筑面积市场评估价基础

上增加10%补助。本项不包括住宅改为经营的房屋。

4. 以上补助不适用于国有工业土地上房屋征收。

(三) 非沿街的经营性房屋、厂房、仓储、办公用房等非住宅房屋只给予一次性货币补偿。

(四) 对认定为违法用地及违法建筑和超过批准期限的临时建筑的, 不予补偿。

第二十二条 国有工业土地上房屋实行土地和房屋分别评估计价, 合计补偿的原则。

第二十三条 经开区范围以外的国有工业土地上, 因历史原因形成的、未按照土地用途和规划建设的除厂房、仓储、办公用房之外的其他非生产性房屋, 具体补偿办法在征收补偿方案中结合不动产登记和实际使用情况予以确定。

第二十四条 土地的收回与补偿

(一) 空地的收回与补偿。

1. 属于国有划拨用地的, 根据实际使用情况, 参照当前划拨土地征用的成本予以补偿, 并依法收回土地使用权。

2. 属于国有出让土地的, 按原用途、原规划设计条件扣除已使用年限评估补偿, 并依法收回土地使用权。

3. 属于国有租赁土地的, 参照租赁成本, 结合剩余年限予以补偿, 并依法收回土地使用权。租赁期满的, 参照国有划拨土地予以补偿。

(二) 被批准为商住用地上的被征收房屋建筑容积率低于

0.6, 且大于 0 的, 除房屋合法建筑面积补偿外, 按 0.6 容积率给予相应安置面积补偿, 安置房户型按照最接近安置面积户型选择。补偿标准如下:

1. 选择产权调换的, 产权调换面积标准=土地证面积 \times 0.6-总建筑面积, 每平方米产权调换面积按征收时点建筑成本价与征收人结算差价。

2. 选择货币补偿的, 货币补偿标准=(土地证面积 \times 0.6-总建筑面积) \times (项目区安置房购买单价-征收时点建筑成本价)。

(三) 对容积率为 0 的, 允许被征收人按 0.6 容积率购买一套安置房, 安置房面积亩均不超过 120 平方米。补偿标准如下:

1. 选择产权调换的, 产权调换面积标准=土地证面积 \times 0.6, 每平方米产权调换面积按征收时点建筑成本价与征收人结算差价。

2. 选择货币补偿的, 货币补偿标准=(土地证面积 \times 0.6) \times (项目区安置房购买单价-征收时点建筑成本价元)。

第二十五条 因房屋征收造成的搬迁、临时安置和停产停业损失的补偿, 按照以下标准执行。

(一) 搬迁补偿费。采取产权调换方式的, 给予被征收人两次搬迁费, 按被征收房屋合法建筑面积 10 元/平方米计算。

征收非住宅搬迁费, 其原料、设备等需拆卸、搬迁、安装的, 费用由委托评估机构评估确定。

(二) 临时安置补偿费。选择产权调换的, 按照被征收房

屋合法建筑面积每月每平方米 10 元的标准支付。

支付期限为自搬迁之日起至安置房交付之日止。安置房过渡期为 30 个月。逾期未交付安置房的，应当自逾期之日起按照原标准 2 倍支付被征收人临时安置费；

被征收人选择使用提供周转房的，过渡期内不享受临时安置补偿费；在通知结算安置房款之日起 3 个月内，被征收人应当及时交还周转房，不得逾期。

（三）停产停业损失补偿。对被征收的经营性房屋，按该房屋合法建筑面积评估价的 10% 给予一次性停产停业损失补偿；对住宅改为经营性房屋已依法取得相关营业执照、连续经营满 1 年以上（含 1 年）的，按住宅房屋合法建筑面积评估的 10% 给予一次性停产停业损失补偿。

征收决定下发时闲置的经营性房屋，不给予停产停业损失补偿。

第二十六条 凡持有土地使用证、规划证或房屋产权证的，按所持有效证件上注明的面积每平方米分别给予 10 元补助。

第二十七条 被征收人符合住房保障条件的，应当优先给予住房保障。

第二十八条 征收实施单位与被征收人应当在房屋征收补偿方案确定的期限内签订补偿协议，并向征收实施单位提供被征收房屋的房地产权属证书和土地权属证书，由征收实施单位向相关行政管理部门申请予以注销。

第二十九条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。作出房屋征收决定的县政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

第三十条 征收实施单位与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人明确的，由房屋征收部门报请县政府按照征收补偿方案作出房屋征收补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

第三十一条 因被征收人拒不配合调查、评估被征收房屋附属物价值的，补偿决定书内容中可以不包括对房屋附属物价值的补偿。依法实施强制执行时，征收实施单位应当组织房地产价格评估机构对房屋附属物情况作出勘察评估，并向公证机构办理证据保全后另行给予补偿。

第三十二条 被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的县政府依法申请人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

人民法院裁定准予执行的，在组织实施前还应当就被征收房屋的有关事项和相关物品向公证机关办理证据保全并妥善保管。

第四章 奖励措施

第三十三条 被征收人在征收补偿方案确定的期限内签订补偿协议并搬迁的，给予积极搬迁奖励，按被征收房屋合法建筑面积奖励 300 元/平方米。

选择货币补偿的，除给予积极搬迁奖外，按被征收房屋合法建筑面积再增加 800 元/平方米奖励。

以上奖励不适用于国有工业土地上房屋征收。

具体奖励办法可在征收补偿方案中分阶段实施。无特殊情况超过征收签约期限的，不予奖励。

第三十四条 工业土地上房屋征收，被征收人积极配合征收工作的，对认定为合法建筑的生产性房屋，按照以下标准予以奖励：

（一）因项目建设需要征收企业房屋，对持续生产经营一年以上（含一年）至征收时点，连续每月纳税，且年亩均纳税金额不低于 1 万元，签订征收补偿协议并搬迁完毕的，在被征收房屋合法建筑面积评估价确认金额基础上增加 30% 奖励；对不能持续生产经营和纳税的企业，签订征收补偿协议并搬迁完毕的，在被征收房屋合法建筑面积评估价确认金额基础上增加 15% 奖励。未经批准租赁房屋的，不享受奖励。

（二）停产或破产企业需要政府依法收回的，按收储程序执行，不予奖励。

（三）具体奖励办法可在征收补偿方案中分阶段实施。超过征收签约期限的，不予奖励。

第五章 法律责任

第三十五条 县房屋征收部门、征收实施单位和相关单位的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由县政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十六条 本细则由县住房发展中心（房屋征收补偿服务中心）、自然资源和规划局负责解释，自公布之日起施行。

《利辛县国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（利政办〔2015〕6号）和《利辛县人民政府关于解决利辛县工业用地及地上房屋历史遗留问题的意见》（利政秘〔2019〕120号）同时废止。本实施细则（试行）施行前，已下发征收决定的项目，继续沿用原有规定办理。

第三十七条 征收补偿结束后，房屋征收实施单位应在10日内向房屋征收部门提交征收完成报告。

第三十八条 本细则未尽事宜，按照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》等相关规定执行。

