

怀远县人民政府文件

怀政〔2022〕36号

怀远县人民政府
关于印发《怀远县国有土地上房屋征收与
补偿暂行办法》的通知

各乡、镇人民政府，县政府各部门、各直属机构：

现将《怀远县国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。



怀远县国有土地上房屋征收与补偿暂行办法

第一章 总则

第一条 为依法规范国有土地上房屋征收与补偿行为，维护公共利益和被征收房屋所有权人的合法权益，保障建设项目顺利进行，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号），参照《蚌埠市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（蚌埠市人民政府令第 26 号）及相关法律、法规规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本县行政区域内国有土地上符合公共利益的建设项需要实施房屋征收与补偿安置的，适用本办法。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

第四条 县住房和城乡建设局为县人民政府确定的房屋征收部门，负责组织实施全县国有土地上的房屋征收与补偿工作。

县发展改革委、县公安局、县司法局、县财政局、县自然资源和规划局、县城市管理局、县市场监管局、县税务局等部门和各乡镇（街道）按照各自工作职责，依照本办法规定，互相配合，共同做好房屋征收与补偿工作。

第五条 县房屋征收部门根据征收工作需要，可以委托各乡镇（街道）为房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。

县房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托范围内实施的

房屋征收与补偿行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

第二章 征收决定

第六条 有下列情形之一的，确需征收房屋的，由县房屋征收部门报请县人民政府作出房屋征收决定：

（一）国防和外交的需要；

（二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；

（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；

（四）由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；

（五）由政府依照《中华人民共和国城乡规划法》有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；

（六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第七条 依照本办法第六条规定，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、土地利用总体规划、国土空间规划、城乡总体规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入县国民经济和社会发展规划。

第八条 县房屋征收部门提请县人民政府作出征收决定时，内容主要包括征收目的、范围、实施时间、实施部门以及被征收房屋的总体情况，同时，还应提交下列材料：

- （一）征收范围红线图；
- （二）征收补偿方案；
- （三）征收补偿费用来源及专户存储情况；
- （四）社会稳定风险评估情况。

第九条 县房屋征收部门提请县人民政府作出征收决定前，应完成以下工作：

（一）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，及时公布征求意见情况和根据公众意见修改情况，征求意见期限不得少于 30 日。

因旧城区改建需要征收房屋，多数被征收人对征收补偿方案有异议的，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。

（二）在征收区域进行社会稳定风险评估。

第十条 县人民政府作出涉及人数较多的房屋征收决定应当经县政府常务会议讨论决定。

县政府作出征收决定后，应当将征收目的、范围、实施时间、补偿方案、行政复议、行政诉讼权利等事项进行公告。县房屋征收部门负责县政府征收公告的张贴和宣传解释工作，征收实施部门负责按照征收决定要求开展征收工作，县自然资源和规划部门负责完成征收范围内被征收人国有土地使用权收回工作。

县房屋征收部门应从我市或我县备案的房地产价格评估机构中提供两家房地产价格评估机构由被征收人协商选定；被征收人也可以协商选择我市或我县备案的其他房地产价格评估机构。

对协商不成的，采取随机择取的方式确定一家房地产价格评估机构承担房屋征收房地产评估工作。

第十一条 各乡镇（街道）及相关部门应当做好房屋征收与补偿的宣传解释和被征收人的思想工作。

第十二条 被征收人对县人民政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第十三条 房屋征收决定作出后，在房屋征收范围内的被征收人不得实施下列行为，违反规定的将不予补偿：

（一）新建、扩建、改建房屋；

（二）改变房屋和土地用途；

（三）户籍入户（出生、婚嫁、学生毕业回迁、军人复转退等情况除外）；

（四）房屋分户、转让、交换、析产、赠与、租赁、抵押、典当、装修等；

（五）办理营业执照。

县房屋征收部门应当在公布房屋征收决定公告的同时，就前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理的书面通知应当载明暂停期限，暂停期限不得超过 1 年。

被征收人在县房屋征收部门书面通知载明的暂停期限内，就本条所列事项办理的相关手续，不得作为征收补偿安置的依据。

第三章 征收补偿

第十四条 县房屋征收部门委托乡镇（街道）与被征收人依

照本办法的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费、停业损失费、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，签订征收补偿协议。

第十五条 征收住宅和商业经营房，被征收人以选择房屋产权调换为主，也可以选择货币补偿。

第十六条 被征收人选择货币补偿的，被征收人可以选择按政府确定的市场指导价计算，也可以选择具有相应资质的房地产价格评估机构按照国家房屋征收评估办法进行评估，对评估结果进行审计，以审计结果作为补偿依据。

被征收人或者房屋征收部门对被征收房屋评估价值有异议的，自收到评估报告之日起 10 日内，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起 10 日内给予答复。

被征收人或者房屋征收部门对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，自收到复核结果之日起 10 日内，可以向市评估专家委员会申请鉴定。

第十七条 县政府作出房屋征收决定时，应对房屋产权调换的被征收人提供安置房源，签订补偿协议搬迁交房的被征收人优先选择安置房。被征收人按照搬迁交房的序号选择安置房，安置房的具体户型、位置、套数及被选择情况应及时公示。

第十八条 县房屋征收部门组织乡镇（街道）和县政府有关部门依法对征收范围内建筑的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记，按下列规定进行认定和处理，调查、认定和处

理结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

（一）被征收人能提供合法产权证件的房屋，按证件载明的房屋面积和性质对被征收人予以补偿安置。有效证件载明的面积与实际征收房屋面积不符的，据实确定。

（二）没有合法产权证件的，按下列方式确定：

1.凡在 1999 年地籍图上有标注的且与现状相符的房屋，根据现状调查经实施乡镇（街道）确认，按照合法房屋标准给予补偿安置。

2.在我县全国第二次土地调查地籍成果图（以下简称“二调图”）上有标注的，能积极主动配合征收，并腾空房屋交付的被征收人给予补偿安置。

3.1999 年地籍图和 2008 年二调图上均无标注的房屋，2012 年航拍图上有标注的，能积极主动配合征收，给予重置价补偿，不予安置。

（三）公有住房征收经公有住房产权单位申请，相关部门研究后，房屋使用人按照房改政策享有购房权利的，按照房改政策购买后，征收人应当对其被征收人予以补偿安置。不符合房改政策的，不予房改和享受相关的补偿政策。

第十九条 被征收人选择房屋产权调换的，可以选择按下列方式结算差价：

（一）住宅房屋。

1.被征收人按征收房屋面积就近靠档选择安置房，等面积部分用安置房的建安价减去被征收房屋的重置价结合成新（旧建安

评估价) 结算差价。具有合法产权证件或凡在 1999 年地籍图上有标注的且与现状相符的房屋, 被征收人付差价的 40%; 无合法产权证件、1999 年地籍图上无标注但 2008 年二调图上有标注且与现状相符的房屋, 被征收人付差价的 60%。超面积 20m² 以内部分按该地块综合成本价确定, 综合成本价由安置地块楼面地价、建安(含附属) 中标价构成; 超出原征收面积 20m² 的安置房面积部分按该地块市场指导价计算。在征收期内主动搬迁的, 超出征收面积 5% 以内的面积按建安价结算。

2. 被征收人不同意按照上述方式结算差价的, 按本办法第十六条规定确定被征收房屋价值和产权调换房屋的价值, 与征收部门结清差价。

3. 被征收人可以选择政府指定的区域就近靠档选择安置房, 也可以凭房屋征收房票在县城市规划区范围内购买商业住房(含政府建设的安置房), 参照《怀远县城市规划区推行房屋征收房票安置的实施意见(试行)》予以补偿, 具体政策奖励在征迁项目征收补偿安置实施方案中确定。

(二) 非住宅房屋。

1. 合法产权证件载明房屋面积和性质的商业经营房, 等面积部分按安置房的建安价减去被征收房屋的重置价结合成新(旧房建安评估价) 结算差价, 被征收人付差价的 55%; 超面积部分按该地块商业经营房销售价格结算。

2. 未经规划部门批准或不动产产权管理部门变更登记, 使用性质由非经营性房屋改作经营性的房屋, 同时具备下列条件, 也

可认定为经营房（住改营），沿路的第一层第一自然间 10 米以内的部分可认定为了一层商业经营房（门面房）：

（1）有合法的产权证明或 1999 年地籍图、2008 年二调图有标注的房屋；

（2）征收公告发布时，已经取得与其经营地址相应的营业执照，该房屋用于延续经营 3 年以上；住改营房屋用于延续经营的年限，应在工商营业执照的有效期内计算，同一住改营房屋分不同时段办理多个营业执照的，其营业执照的有效期间隔不大于一年。

（3）差价结算方式：等面积部分按安置房的建安价减去被征收房屋的重置价结合成新（旧房建安评估价）结算差价，有合法产权证件或 1999 年地籍图上有标注的被征收人付差价的 60%；2008 年二调图上有标注的被征收人付差价的 80%；超面积部分按该地块商业经营房销售价格结算。

3.被征收人不同意按照上述方式结算差价的，按本办法第十六条规定确定被征收房屋价值和产权调换房屋的价值与征收部门结清差价。

第二十条 享受最低生活保障待遇的城市居民户，实行产权调换的，被征收房屋和安置房等面积 50m² 以内的部分不结算结构差价，超出面积部分按本办法十九条规定结算结构差价。

第二十一条 持有国有居住用地土地使用合法证件且独立院落的住宅户，其实际居住房屋面积容积率小于 1.0 的，产权调换时被征收房屋面积可以按容积率 1.0 计算予以安置，按容积率 1.0

计算补足安置房面积的部分，按建安价结算差价。

第二十二条 因征收房屋造成搬迁的，县房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费；选择房屋产权调换的，县房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或停业损失费，超过回迁安置期限未提供安置房的，应当自逾期之月起按照原标准的 2 倍支付临时安置费或停业损失费。

第二十三条 征收人应支付被征收人征迁过渡费用，过渡期不超过 30 个月，过渡费用按下列标准执行：

（一）临时安置费。

住宅房每平方米每月 6 元；城市规划区内被征收住房临时安置补助费不足 600 元的，按 600 元补助。实行货币补偿的，征收部门支付 1 次搬迁费和 6 个月的临时安置费，搬迁费的补助标准为：9 元/次/m²。

（二）停业损失费。

1.有合法产权证件的房屋一层用于商业经营的，每月补偿 25 元/m²，有合法产权证件的其他类型经营房屋每月补偿 15 元/m²。

2.符合第十九条规定条件的住改营房屋，一层每月补偿 20 元/m²，其他类型的经营房屋每月补偿 12 元/m²。实行货币补偿的，征收部门支付 1 次搬迁费和 6 个月的停业损失费。

3.企业的停产停业损失费、搬迁费用和其他应补偿费用以有资质的评估部门评估价格为准。停产停业损失费按征收企业房屋实际评估补偿金额 5%一次性补偿。

（三）被征收人实行房屋产权调换一次性安置的，征收部门

支付1次搬迁费，不支付停产停业损失费。

第二十四条 县房屋征收部门委托乡镇（街道）与被征收人依照本办法的规定，签订征收补偿协议。被征收人获得补偿后，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。

征收补偿协议签订后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第二十五条 在规定期限交房搬迁的，按照被征收房屋有效建筑面积给予奖励，奖励标准在征收项目方案中确定。

第二十六条 县房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的征迁期限内达不成征收补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请县人民政府依照本办法的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第二十七条 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，由县人民政府依法申请县人民法院强制执行。

第二十八条 县房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

县审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的实施过程进行跟踪审计监督，并公布审计结果。

第四章 法律责任

第二十九条 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十条 县房屋征收部门、乡镇（街道）和相关单位的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行国家和本办法规定职责的，贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊尚不构成犯罪的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十一条 房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错评估报告的，除依据有关规定予以处理外，列入不良信用企业名录。

第五章 附则

第三十二条 本办法由县住房和城乡建设局负责解释。

第三十三条 本办法自公布之日起施行，《关于印发怀远县国有土地上房屋征收与补偿暂行办法的通知》（怀政办〔2019〕14号）废止。本办法施行前批准的项目，继续沿用原有的规定办理。

附件：1. 被征收房屋的建筑面积计算规则

2. 怀远县国有土地上房屋征收附属物补偿标准

附件 1

被征收房屋的建筑面积计算规则

一、单层建筑物的建筑面积按外墙勒脚以上的外围水平面积计算。

二、多层建筑物的建筑面积按外墙勒脚以上外围水平面积分层计算。

三、建筑物的内室通道、门厅、走廊、楼梯及封闭式阳台，按其水平投影面积计算建筑面积。室内按附属物补偿，不计算建筑面积。

四、建筑物的室外走廊、挑阳台（宽 0.6 米以下的 not 计算面积）、室外楼梯按其水平投影面积的一半计算建筑面积。

五、突出建筑物墙面的柱、垛、勒脚、台阶、铁梯、烟道、屋面作平台使用等不计算建筑面积。

六、鸽房、鸡房、雨蓬、花棚等设施不计算建筑面积。

附件 2

怀远县国有土地上房屋征收附属物补偿标准

名 称		单位	单价（元）
24 厘米砖院墙		平方米	50
其他砖院墙		平方米	26
碎石院墙		平方米	15
平台花墙		平方米	15
室外水泥地坪		平方米	35
室外砖地坪		平方米	15
手压水井		眼	300
机井（深 10 米以上）		眼	1000
自来水设施		一户一表	600
照明设施（有户）		户	330
动力电（有户）		户	2000
浴缸	大套	个	260—500
	小套	个	200
水池	普通	个	25
	喷釉	个	50
面盆		套	180
坐便器		套	350
蹲便器		套	70
商用煤炉灶 （含内胆、水箱）		个	550
家用煤炉灶（1 米×1.2 米）		眼	150—200
老式高灶		眼	165
液化气台（小型）		米	45—60

液化气台（大型）		米	100—180
雨搭或遮阳蓬		米	70—120
室外金属楼梯		米	90
室外金属栏杆		米	30—50
单扇木院门		平方米	60—120
双扇木院门		平方米	120—200
单扇铁院门		平方米	100—200
双扇铁院门（普通）		平方米	200—400
卷闸门		平方米	60
防盗门窗（普通）		平方米	50
防盗门窗（不锈钢）		平方米	75
室内楼梯（含扶手、装修）		层	800（砼）
		层	1500（木、金属）
门楼		个	220—550
地面砖（板）或墙面砖		平方米	30—100
移 装 补 助 费	有线电视	户	180
	宽带	户	180
	电、燃气热水器	个	80
	太阳能热水器	个	260
	抽油烟机	个	60
	窗式空调	个	120
	挂式空调	个	180
	柜式空调	个	300
	监控	套	250
简易房		平方米	60—100
简易棚		平方米	30—50
墙面（乳胶漆等涂 料不予补偿）	墙 纸	平方米	15
	墙 布	平方米	20
	三合板	平方米	40

吊 顶	纤板、扣板	平方米	20
	石膏板	平方米	30
	三合板	平方米	40
地 面	水磨石	平方米	35
	地 砖	平方米	40
	大理石	平方米	60
	复合地板	平方米	60
	实木地板	平方米	120

备注：

1. 内外装饰能拆用的自行拆除，不能拆用的由评估部门按有关规定进行评估。
2. 本表未列入的项目，另参照定额计算。
3. 违章建筑地板砖、内外墙砖一律不予补偿。

抄送：县委各部门，县人大办公室，县政协办公室，县人武部，县法院、
检察院。

怀远县人民政府办公室

2022 年 8 月 14 日印发
