

附件 2

宁国市国有土地上房屋征收补偿安置办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为进一步加强宁国市国有土地上房屋征收管理,规范房屋征收行为,维护被征收房屋所有权人的合法权益,根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》等相关法律法规和规章规定,结合宁国市实际,制定本办法。

第二条 在本市行政区域内国有土地上房屋征收补偿安置的,适用本办法。

国家、省对公路、铁路、水利、水电等重点基础设施建设项目征收补偿安置另有规定的,从其规定。

第三条 市人民政府统一领导全市国有土地上房屋征收补偿安置工作。

市住房和城乡建设局(以下简称住建局)、土地和房屋征收安置事务管理中心(以下简称征管中心)负责组织协调国有土地上房屋征收补偿工作。

国有土地上房屋征收实行属地管理负责制,乡(镇)人民政府、街道办事处或受委托的相关部门(以下简称征收实施部门)负责组织实施国有土地上房屋征收具体事务性工作。

第四条 市纪委监委机关、经开区管委会、发改委、自规局、工信局、公安局、民政局、司法局、财政局、人社局、交运局、

农业农村局、水利局、卫健委、审计局、城市管理局、市场监管局、档案局、林业发展中心、税务局等部门按照各自职责，共同做好国有土地上房屋征收与补偿安置相关工作。

第五条 征收实施部门应当对第三方机构在征收补偿安置过程中实施的行为进行监督。

第二章 征收管理

第六条 征收实施部门应当严格履行征收程序，组织做好法律规定需要公告、公示的事项，同时做好公告、公示现场的信息采集、证据留存和归档工作。

征收实施部门会同住建局、征管中心按相关规定拟定征收补偿方案，报市人民政府组织有关部门对征收补偿方案开展论证、社会稳定风险评估等相关工作。各项程序和内容完善后，作出房屋征收决定并予以公告。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。

作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

第七条 被征收人对市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。

第八条 征收实施部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

第九条 征收实施部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内未达成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，

由房屋征收部门报请市人民政府依照相关法律法规规定，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。

第十条 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。

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，由市人民政府依法申请市人民法院强制执行。市人民法院裁定准予执行的，由市人民法院强制执行或授权市人民政府组织实施。

强制执行申请书应当附具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。

第十一条 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施下列行为，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) 其他等不当增加补偿费用的行为。

房屋征收部门将上述所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限，暂停期限最长不得超过1年。

第三章 补偿安置

第十二条 房屋征收决定公告后，由具有相应资质的房地产价格评估机构对被征收房屋价值进行评估。评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定。

房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展国有土地

上房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

第十三条 被征收房屋建筑面积的核定以不动产权证书（房屋所有权证）或经有审批权的部门的批建记载为依据，实地测绘为准。有证据证明土地性质为国有，未办理相关权证登记的依照有关法律法规和市政府相关规定办理。

第十四条 住宅用房征收实行货币补偿、产权调换等方式。非住宅用房实行货币补偿的方式，符合产权调换的除外。

鼓励被征收人在选择货币补偿、产权调换的补偿安置方式之外选择房票安置。具体实施意见另行制定。

第十五条 实行货币补偿的，被征收房屋补偿金额，根据房屋所处的区位、用途、结构、成新、建筑面积等因素，以征收决定公告之日被征收房屋同类房地产市场价格为依据，委托具有相应资质的评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）评估确定。

第十六条 实行产权调换的，由征收实施部门提供产权调换房屋，依据被征收人原房屋权属证书记载面积、用途等情况，主体建筑按照“征一还一，双向评估，互找差价”的原则进行。附属建筑不予进行产权调换，一律实行货币补偿。

产权调换房屋房号的确定，在规定的房源内，按照被征收人拆除房屋的先后顺序，采取“先拆先选”的方式，确定选房顺序；同一时间拆除房屋的采取抽签的方式，确定选房顺序。

第十七条 对积极支持配合房屋征收的，给予奖励。

在规定时间内签订房屋征收补偿安置协议并在约定时间内完

成交房搬迁的，按被征收主体房屋建筑面积给予 70 元/平方米的奖励；在规定时间内每提前 1 天搬迁交房的，再奖励 15 元/平方米（最长计算时间为 10 天）。

第十八条 对被征收房屋的室内装饰装修、附属物及无法恢复使用的设备、可移动设备的迁移费用等统一纳入补偿评估范围，评估依据装饰时间、项目、材料等并结合一定使用年限进行折旧确定价值，计算补偿款。

第十九条 根据区位对被征收房屋搬迁、临时安置过渡、停产停业损失给予补偿或补助。

（一）搬迁费按照被征收房屋合法面积计算。

（二）临时安置过渡费自被征收户搬迁交房之日起按照被征收房屋合法面积计算。

1. 选择货币补偿的，根据被征收房屋合法建筑面积按 6 个月一次性支付临时安置过渡；

2. 选择产权调换的，根据用于置换的房屋建筑面积计算临时安置过渡费。由被征收人自行解决过渡房的，临时安置过渡费按 18 个月计算支付；置换房源交付时间超过 18 个月，则以实际超过的过渡时间双倍计算另行支付；

3. 选择产权调换，由政府提供过渡房源的，不支付临时安置过渡费用。

（三）经营用房按被征收房屋合法面积及区位划分，对其停产停业损失按 6 个月计算补偿；生产、办公、仓储用房按被征收房屋合法面积，对其停产停业损失按 4 个月计算补偿。

如被征收人停产停业数额明显超过计算标准的，征收实施部门可委托具有资质的评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果予以补偿。

“住改非”房屋的认定由被征收人向征收实施部门提出认定申请并提供依法取得经营许可证、纳税记录，征收实施部门核实房屋所有权证书、合法经营手续和税务登记证注明的营业地点一致后进行认证；“住改非”房屋经营面积的认定由第三方测绘公司根据其实际经营占用的房屋面积进行认定，征收实施部门核实无误后，根据认定的经营面积参照停产停业损失计算经营补助。

第二十条 对征收征迁款总额在 30 万元（含 30 万元）以内，且符合宁国市中等偏下收入家庭条件的征收户，经申请可纳入公共租赁住房保障范围。

享受公共租赁住房保障的被征迁户，按相关政策实行动态管理。

第四章 法律责任

第二十一条 房屋征收管理部门、征收实施部门等相关部门和单位及其工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行法定职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究相关责任。

第二十二条 违反法律规定，采取非法方式迫使被征收人搬迁，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，依法依规追究相关责任。

第二十三条 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，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。

第二十四条 房地产价格评估机构或房地产估价师出具虚假或有重大差错评估报告的，由发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产价格评估机构和房地产估价师并处罚款，且记入信用档案；情节严重的，依法吊销有关证照；造成损失的，依法承担相关法律责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十五条 被征收人提供虚假、伪造的房屋、土地、户籍等证件或者证明资料，骗取补偿的，经调查属实，签订的征收补偿安置协议自始无效，市房屋征收主管部门责成征收实施部门依法追回骗取的补偿费或产权调换房屋。涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

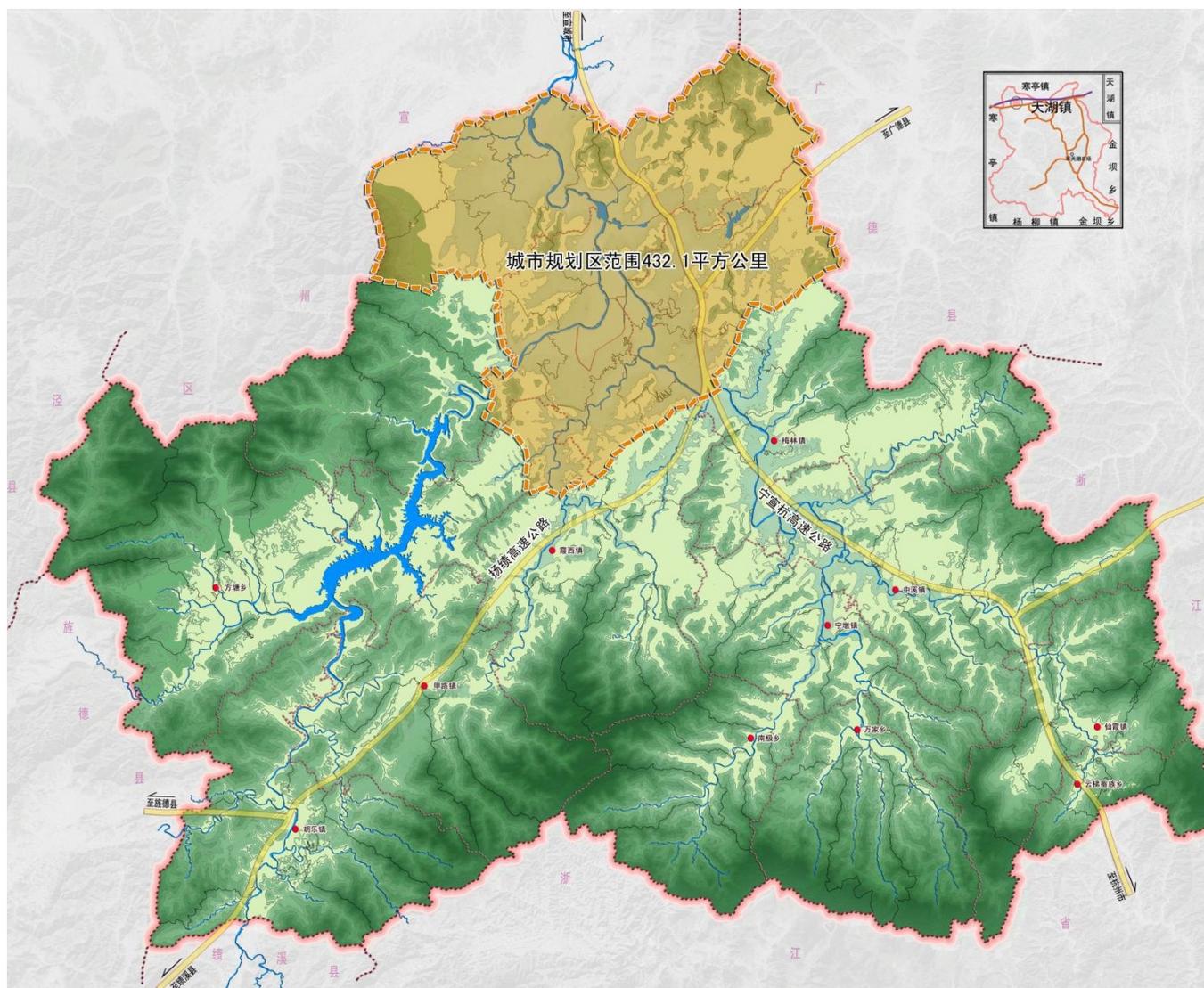
第五章 附则

第二十六条 本办法自 2025 年 1 月 1 日起施行，本实施办法实施前我市已出台的国有土地上房屋的补偿相关规定与本实施办法不一致的，以本实施办法为准。本实施办法施行前已经市政府批准且已启动实施的项目可按原批准的补偿安置政策执行。

- 附件：1. 宁国市国有土地上房屋征收补偿安置区位分布图
2. 宁国市国有土地上房屋征收补偿相关费用补偿标准

附件 1

宁国市国有土地上房屋征收补偿安置区位分布图



注：城市规划区范围包括：宁国市市区西津街道、南山街道、河沥街道、汪溪街道、港口全域以及竹峰街道竹峰村。规划区面积共计 432.1 平方公里。

附件 2

宁国市国有土地上房屋征收补偿安置相关费用补偿标准

种 类		补 偿 标 准	备 注
搬迁 补助费	住 宅	按合法建筑面积 15 元/平方米	产权调换 计算二次
	非住宅	按合法建筑面积 18 元/平方米	同上
临 时 安 置 过 渡 费	规划区范围内	按可享受临时安置过渡费补助的房屋建筑面积 6-10 元/ 平方米/月。	货币补偿的,按被 征迁房屋合法建 筑面积计算,产权 调换的,按用于置 换的房屋建筑面 积计算
	规划区范围外	按可享受临时安置过渡费补助的房屋建筑面积 5 元/ 平方 米/月。	
停 产 停 业 补 偿 费	主要街道沿街 两侧经营用房 (一层)	按合法经营面积发 6 个月,规划区范围内地区每月每平方 米标准区间为 18-40 元,规划区范围外地区每月每平方米 标准为 18 元。	
	其他街道沿街 两侧经营用房 (一层)	按合法经营面积发 6 个月,规划区范围内地区每月每平方 米标准区间为 18-30 元,规划区范围外地区每月每平方米 标准为 18 元。	
	生产用房	按合法使用面积 6 元/平方米/月,按 4 个月发给。	
	办公用房	按合法使用面积 5 元/平方米/月,按 4 个月发给。	
	仓储用房	按合法使用面积 4 元/平方米/月,按 4 个月发给。	