

附件 2

宁国市集体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 为进一步规范宁国市集体土地上房屋征收补偿安置工作，保障被征地农村集体经济组织、农民以及其他权利人的合法权益，促进经济社会高质量发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《安徽省土地征收及补偿安置办法》等法律法规规定，参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》并结合宁国市实际，制定本办法。

第二条 在本市行政区域内集体土地上房屋征收补偿安置的，适用本办法。

成建制村改居保留集体经济组织的，征收补偿安置参照本办法执行。

经批准的乡（镇）村公共设施、公益事业建设使用集体所有土地的，征收补偿安置按照本办法执行。

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集体土地上房屋征收补偿安置工作。

市自然资源和规划局（以下简称自规局）、土地和房屋征收安置事务管理中心（以下简称征管中心）负责组织协调集体土地

上房屋征收补偿工作。

集体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）负责组织实施集体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、工信局、公安局、民政局、司法局、财政局、人社局、住建局、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，共同做好集体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。

第七条 自土地征收预公告发布之日起，征收区域内暂停办理下列事项：

- （一）房屋新建、扩建、改建审批；
 - （二）土地、房屋用途变更登记；
 - （三）征收范围内的房屋作为市场主体住所（经营场所）申请设立登记或者变更登记；
 - （四）其他有碍征收补偿安置政策公平执行的行政审批事项。
- 暂停时间最长为 1 年。公告后违反规定擅自办理上述事项的，

征收时不予认定。

第八条 征收实施部门应当开展拟征收土地现状调查，组织有关部门对拟征收土地进行勘测定界。实地查明拟征收土地的位置、权属、地类、面积，以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况。拟征收土地所有权人、使用权人应予以配合。

第九条 征收实施部门会同自规局、征管中心按相关规定组织拟定征地补偿安置方案，经市人民政府批准后予以公告。公告应当载明办理补偿登记的期限、方式、地点、联系方式、异议反馈渠道，以及不办理补偿登记的后果。公告时间不少于 30 日。

征收补偿费用应当足额到位、专款专用。

第十条 征收实施部门负责实施土地征收补偿登记，拟征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定的期限内，持不动产权属证明等材料到指定地点办理补偿登记；未在规定期限内办理补偿登记的，征收实施部门书面通知拟征收土地的所有权人、使用权人补办。征收土地的所有权人、使用权人不能亲自办理补偿登记的，可以委托他人办理。通知补办后仍不办理的，补偿登记事项根据土地现状调查结果予以确定。

第十一条 征收实施部门应当与拟征收土地的所有权人、使用权人签订征地补偿安置协议。

对个别未签订征地补偿安置协议的，征收实施部门会同自规局、征管中心在市人民政府收到征地批准文件之日起 15 个工作日内，报请市人民政府作出征地补偿安置决定，并送达土地使用权

人。

征地补偿安置决定应当载明土地征收批准情况、土地使用权人的基本情况、争议的主要事实和理由、作出决定的依据、补偿标准、支付方式、安置措施、腾退土地和房屋及其他地上附着物的期限，以及申请行政复议、提起行政诉讼的渠道和期限等内容。

被征收土地使用权人在法定期限内未对征地补偿安置决定提起行政复议或者行政诉讼，又在征地补偿安置决定规定的期限内拒不腾退土地、房屋及其他地上附着物的，由市征管中心、自规局会同征收实施部门报请市人民政府催告被征收土地使用权人履行义务；催告书送达 10 日后仍未履行义务的，依法申请人民法院强制执行。

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。

第十二条 征地补偿安置到位后，被征收土地所有权人、使用权人应当及时腾退土地、房屋及其他地上附着物。对已签订征地补偿安置协议，但拒不按协议约定腾退的，由市征管中心、自规局会同征收实施部门报请市人民政府作出责令交出土地的决定。

被征收土地所有权人、使用权人在法定期限内未对责令交出土地的决定提起行政复议或者行政诉讼，又在决定规定的期限内拒不腾退的，由市征管中心、自规局会同征收实施部门报请市人民政府催告被征收土地所有权人、使用权人履行义务；催告书送达 10 日后仍未履行义务的，依法申请人民法院强制执行。

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。

第十三条 土地所有权人、使用权人腾退土地、房屋及其他地上附着物后，由市自规局会同有关部门依据征地批准文件等，报市人民政府同意并公告后，集中办理集体土地所有权、使用权以及土地承包经营权、土地经营权、不动产权等相关权属证书的变更或者注销登记。

第十四条 市征管中心、自规局建立征收管理举报制度，公开举报电话、信箱及来信来访地址。

第三章 补偿安置

第十五条 被征收房屋用途分住宅用房和非住宅用房。住宅用房指用于生活起居的房屋；非住宅用房指住宅用房以外的营业、办公、生产等用房。

第十六条 住宅用房征收实行货币补偿、产权调换、集中安置、异地自建安置等方式。非住宅用房实行货币补偿的方式，符合产权调换的除外。

其中集中安置、异地自建安置仅适用于我市符合宅基地审批政策的被征收区域。

鼓励被征收人在选择货币补偿、产权调换、集中安置、异地自建安置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。

第十七条 实行货币化补偿的结合当年度宁国市基准地价区域划分采取一项目一评估的方式，由具有资质的评估机构结合被征收房屋所处区位、用途、结构、成新等因素评估房屋和宅基地

价值，一并做出补偿安置。

符合宅基地审批政策的征收户自愿放弃集中安置和自建安置的，按照征收主体房合法面积给予 400 元/m²的补助。

第十八条 重新安排宅基地建房的，应当评估原住宅的价值给予货币补偿。

第十九条 实行产权调换的，由征收实施部门提供产权调换房源，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。附属建筑不得纳入产权调换，一律实行货币补偿。

第二十条 实行集中安置的，被征收区域乡镇、街道要结合国土空间规划、村庄规划，按照“优先使用未利用地，尽量不占用耕地”的原则，统一选址，统一规划，做好安置区征地道路、供电和场地平整等基础设施建设。每户宅基地面积不超过 160 m²，达到分户条件的依法予以分户，但土地取得成本应由分户者自行承担。

第二十一条 实行异地自建安置的，由被征收户自行寻找宅基地，并按照法律法规和宁国市现行宅基地审批政策等有关规定要求报批建房，实行异地自建安置的给予 2 万元/户的宅基地补助。

第二十二条 被征收房屋建筑面积的核定以合法有效的不动产权证（房屋所有权证、集体土地使用证）或经有审批权的部门的批建记载为依据，实地测绘为准。

第二十三条 规划区范围外，对因无权源材料或者权源材料不全未办理不动产登记等权证的农村村民住宅或者集体建设用地

上建（构）筑物，经农村集体经济组织确认后予以公示，公示无异议后由征收实施部门会同有关部门集体研究认定房屋补偿安置面积。

第二十四条 规划区范围内未经批准建设的房屋，建造年代可参照市自然资源和规划、城管执法等部门提供的地形图、航拍图、卫星遥感图或其他相关实时图件等资料确认。

对建造年代有争议的，应本着实事求是的原则，由被征收人书面申请，知情人证明，房屋所在地村（居）委会、乡镇（街道办事处）经公示后无异议的，由征收实施部门会同有关部门集体研究认定房屋补偿安置面积。

第二十五条 规划区范围内未经有权审批部门批准或不按批准要求建设的建（构）筑物及逾期未拆除的临时建设应当视为无证房处理。对积极支持配合无证房拆除，在规定时间内签订协议并配合拆除的按照以下情形予以认定。

（一）在 2003 年航拍图上有记录，未经翻建、改扩建的房屋，经征收实施部门审查后比照合法建筑给予补偿安置。

（二）有证据证明在 2003 年 12 月 31 日前建造，但在 2003 年航拍图上无记录，未经翻建、改扩建的房屋按第二十四条第二款认定后比照合法建筑给予补偿安置。

（三）在 2004 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日期间建造，在 2012 年航拍图上有记录，未经翻建、改扩建的房屋，若违法建设户符合建房条件，按照实际居住人口，实际人均面积 40 m² 以内（含 40 m²）据实认定比照合法建筑给予补偿安置，超出面积部分

由具有相应资质的评估机构按照建设成本进行评估并予以补偿；对于 2012 年航拍图上无记录的房屋，一律不予补偿。

第二十六条 坚持“严格执行政策”与“尊重客观事实”相结合的原则，符合下列情形的可认定为征收人口：

（一）与房屋所有权人为近亲属关系，且共同居住生活；

（二）与房屋所有权人为家庭成员关系，虽不共同居住生活，但在宁国市范围内无其他集体土地住房；

（三）房屋产权人为唯一子女，与负有赡养义务的姻亲共同居住生活；

（四）依法收养。

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人口认定另有规定的从其规定。

第二十七条 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）。

被征收人家庭总面积人均房屋合法面积不足 40 平方米且无违法建设的，房屋按合法面积予以补偿，不足部分按 400 元/平方米予以补助。征收过程中同址分户的按分户前人口与面积测算予以补偿。

第二十八条 根据区位对被征收房屋搬迁、临时安置过渡、停产停业损失、涉农工具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费；

2. 选择集中安置、异地自建安置的，根据被征收房屋合法建筑面积按 12 个月一次性支付临时安置过渡费；

3. 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；如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。

4. 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。

（四）涉农工具损失按以下标准补助：大户（5人以上）800元，中户（3-4人）600元，小户（2人以下）400元，农具由被征收人自行处理。

第二十九条 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。

第三十条 征收土地及土地上房屋补偿安置中需要评估的，评估机构的选定、分户、评估结果的公示、送达以及异议处理等事项参照国有土地上房屋评估有关事项规定执行。评估时点为集体土地上征地补偿安置方案公告之日。

第三十一条 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

第三十二条 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。

第三十三条 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。

第三十四条 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。

第三十五条 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，依法承担相关责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十六条 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

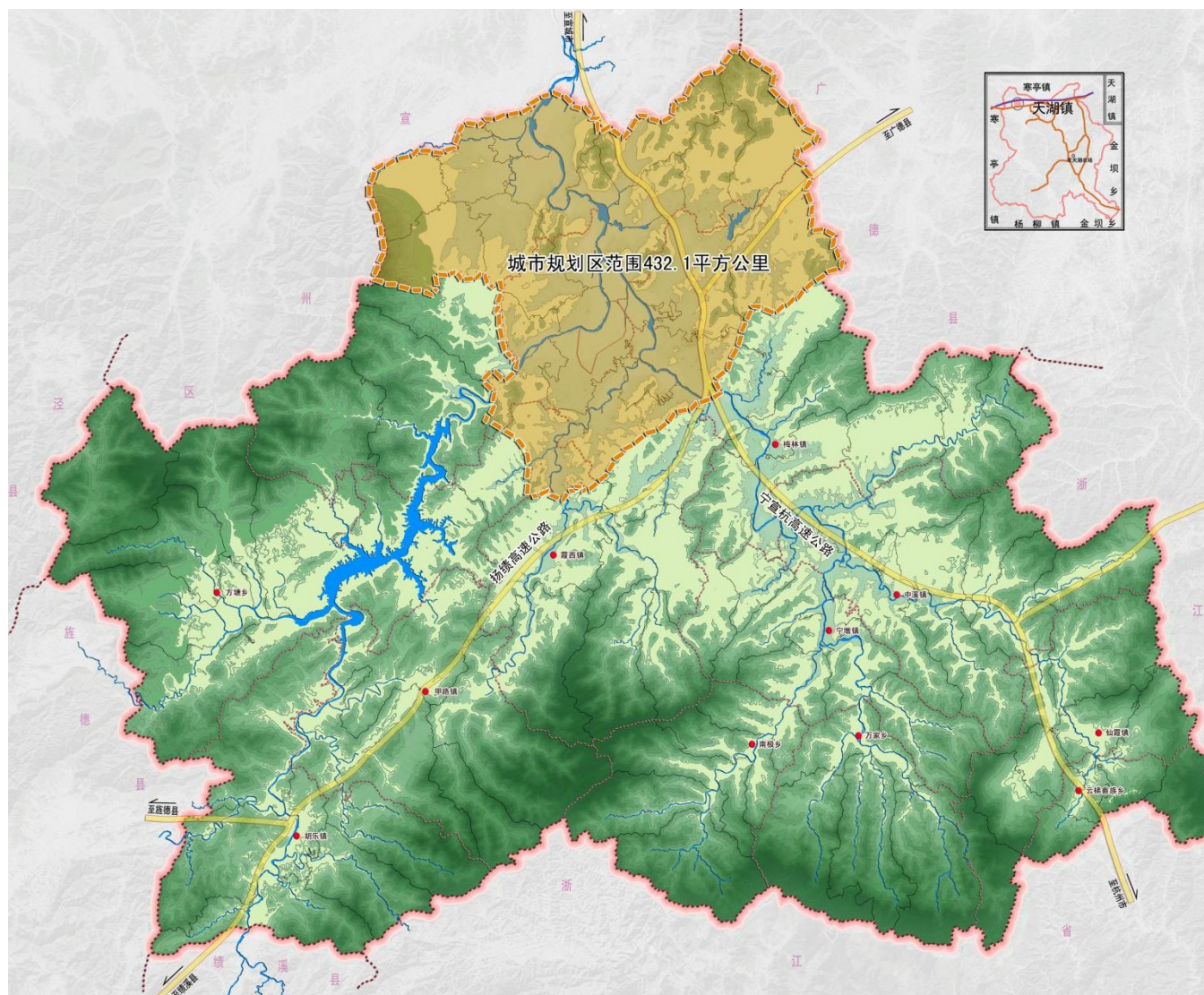
第三十七条 本办法自 2025 年 1 月 1 日起施行，本实施办法实施前我市已出台的集体土地征收中地上房屋的补偿相关规定与本实施办法不一致的，以本实施办法为准。本实施办法施行前已经市政府批准且已启动实施的项目可按原批准的补偿安置政策执行。

附件：1. 宁国市集体土地上房屋征收补偿安置区位分布图

2. 宁国市集体土地上房屋征收补偿相关费用补偿标准

附件 1

宁国市集体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

宁国市集体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
	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。	调换的，按用于置 换的房屋建筑面 积计算
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 。	
涉农 工具 损失	大户（5 人以上）	800 元	农具由被征迁人 自行处理
	中户（3-4 人）	600 元	
	小户（2 人以下）	400 元	