

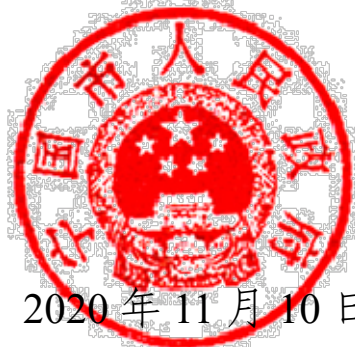
宁国市人民政府文件

宁政规〔2020〕2号

宁国市人民政府关于印发宁国市城市规划区内 集体土地上房屋征迁补偿安置 暂行办法的通知

各乡、镇人民政府、街道办事处，市政府各部门、各直属机构、各派出机构：

经研究同意，现将《宁国市城市规划区内集体土地上房屋征迁补偿安置暂行办法》印发给你们，请遵照执行。



2020年11月10日

（此件公开发布）

宁国市城市规划区内集体土地上房屋征迁 补偿安置暂行办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范我市集体土地上房屋征迁补偿安置行为，维护当事人的合法权益，保障征迁工作的顺利进行，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》等相关法律法规和规章规定，参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号），结合我市实际，制定本办法。

第二条 在本市城市规划区内实施集体土地上房屋征迁，对被征迁人补偿、安置的，适用本办法。

第三条 市自然资源和规划局、住建局负责组织协调集体土地上房屋征迁补偿工作；市自然资源和规划局依据“属地管理”的原则，委托有关乡、镇人民政府、街道办事处、经开区管委会等单位承担房屋征迁与补偿的具体工作。有关乡、镇人民政府、街道办事处、经开区管委会等单位负责拟定、报批项目征迁补偿方案，并具体实施辖区内集体土地上房屋征迁工作。

第四条 发改、财政、纪委监委、公安、城管、审计、税务、市场监管等有关部门应当依照法律法规和职责分工，协助做好相关工作。

第二章 征 迁

第五条 严格按照法律法规，对征迁过程中有关程序内容予以公告，实行阳光征迁。因城市建设或其它工作需要，对符合法定集体土地征收条件，由乡、镇人民政府、街道办事处、经开区管委会会同市自然资源和规划局、住建局按相关规定组织拟定土地征收、房屋征迁补偿等方案，报市人民政府按程序审批后予以公告。公告应当载明征迁补偿方案和被征迁人权利等事项，公告期限不少于 30 日。

公告发布前，征迁补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

第六条 房屋征迁实施机构应当对房屋征迁范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征迁人应当予以配合。调查结果应当在房屋征迁范围内向被征迁人公布。

第七条 有关乡、镇人民政府、街道办事处、经开区管委会与被征迁人在征迁补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征迁房屋所有权人不明确的，由土地主管部门报请市人民政府依照本办法规定，按照征迁补偿方案作出补偿决定，并在房屋征迁范围内予以公告。

第八条 被征迁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。

被征迁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，由作出房屋征迁决定

的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，由市人民政府组织实施或市人民法院强制执行。

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位置、面积等材料。

第九条 房屋征迁公告发布后，不得在房屋征迁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）房屋租赁、抵押等不当增加补偿费用的行为。

第三章 补偿安置

第十条 被征迁房屋建筑面积的核定以《房地产权证》为依据，实地丈量为准。无《房地产权证》的依照有关法律、法规和市政府相关规定办理。

第十一条 城市规划区核心区内房屋征迁实行产权调换和货币补偿两种方式，城市规划区非核心区内且为五类区位的房屋征迁安置方式实行集中安置、异地自建安置和货币化安置相结合，由被征迁人自主选择。

第十二条 实行货币补偿的，被征迁房屋补偿金额，根据房屋所处的区位、用途、结构、成新、建筑面积等因素，以市政府公布《集体土地房屋征迁补偿标准》为依据确定房屋补偿金额。（补偿标准见附件）

第十三条 实行产权调换的，由征迁实施机构提供安置房源（土地性质为国有出让），依据被征迁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，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。

（一）安置房面积超出被征迁主体房总面积和应得奖励面积部分，在 20 平方米以内的（含 20 平方米），由被征迁人按安置房市场评估价的 60% 购买，超过 20 平方米的部分，由被征迁人按安置房市场评估价购买。

（二）安置房源为多层（总层高为 6 层），选择 5 层进行产权调换的，按安置房建筑面积的 5% 给予奖励；选择 6 层进行产权调换的，按安置房建筑面积的 8% 给予奖励。安置房源为高层（总层高为 6 层以上），按安置房建筑面积的 7% 给予奖励；选择顶层的，按安置房建筑面积的 10% 给予奖励。

（三）安置房房号的确定，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。

第十四条 对积极支持配合房屋征迁的，给予奖励。

（一）在规定时间内签订房屋征迁补偿安置协议并在约定时间内完成交房搬迁的，按被征迁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）。选择产权调换的，给予每户 10 平方米优惠安置面积，以安置房市场评估价的 40% 结算，一栋主

体房只享受一次。

(二)被征迁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。

第十五条 被征迁户只选择货币补偿的,除货币补偿外,另行发放政府购房券。

(一)被征迁人在签订货币补偿协议之日起 6 个月内购买商品房的,根据拆迁补偿协议、购房券和购房纳税证明,按 500 元/平方米奖励。

(二)被征迁人在签订货币补偿协议之日起 6 个月内购买安置房的,根据拆迁补偿协议、购房券和购房纳税证明,按 800 元/平方米奖励。

(三)购房补贴奖励面积不得超过被征迁人原被征收房屋主体房的合法面积。

(四)购房券实行一房一券,购房券不得套现。购房券自签发之日起 6 个月为有效期。

第十六条 对被征迁房屋附属物、装潢等设施统一纳入房地产补偿范围,补偿价格根据装饰时间、项目、材料等,按照一定使用期限进行折旧,计算补偿款。(具体指导标准见附表)

第十七条 对被征迁房屋搬迁、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(具体标准见附表)。

(一)搬迁费按照被征迁房屋合法建筑面积计算,选择产权

调换的计算两次。

（二）过渡安置费自被征迁户搬迁交房之日起计算，并根据可享受过渡费补助的房屋建筑面积、区位划分予以结算：

1. 选择货币补偿的，根据被征迁房屋合法建筑面积按 6 个月一次性支付过渡费；

2. 选择产权调换的，根据用于置换的房屋建筑面积计算过渡费。由被征迁人自行解决过渡房的，过渡费按 18 个月计算支付；如安置房交付时间超过 18 个月，则超过 18 个月的部分以实际发生的时间双倍计算支付；

3. 选择产权调换，由政府提供过渡房源的，不支付过渡费用。

（三）经营用房按被征迁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、仓储用房按被征迁房屋合法面积，对其停产停业损失按 4 个月计算补偿。

（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，农具由被征迁人自行处理。

第四章 公 示

第十八条 基本情况公示。征迁过程中，房屋征迁实施单位应在征迁现场张榜实名公示以下信息，公示不少于 3 个工作日；公示的主要内容：

（一）被征迁房屋基本情况，包括房屋所有权证号（含其它

权属证明)、房屋坐落、结构、建筑年代、面积等情况;

(二)被征迁房屋土地权属性质和土地使用类型;

(三)被征迁人姓名(名称)、户籍、家庭人口及相互关系和计划生育情况;

(四)其他需公示的内容。

第十九条 补偿结果公示。征收过程中,房屋征迁实施单位应在征迁现场张榜实名公示以下信息,公示不少于7个工作日;

(一)被征迁人协议签订时间、交房时间及搬迁序号;

(二)被征迁房屋基本情况,包括房屋坐落、结构、建筑年代、面积、房屋所有权证号及相关权属证明,被征迁人姓名、户籍、家庭人口、计划生育情况,非住宅房屋应公示土地权属性质和土地使用权类型。

(三)补偿安置情况,货币补偿金额及支付情况,购房券发放情况,房屋调换安置房的位置、面积、产权归属、差价结算结果及支付情况;

(四)其他需要公示的内容。

第五章 法律责任

第二十条 自然资源和规划局、住建局、乡、镇人民政府、街道办事处、经开区管委会等相关部门和单位及其工作人员在房屋征迁与补偿工作中不履行本办法规定的职责,或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,依法依规追究有关责任。

第二十一条 违反本办法规定，采取非法方式迫使被征迁人搬迁，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，依法依规追究有关责任。

第二十二条 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征迁与补偿工作，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。

第二十三条 被征迁人提供虚假、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，签订的征迁补偿安置协议自始无效，市房屋征迁主管部门依法追回骗取的补偿费和安置房屋。涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第六章 附 则

第二十四条 本办法由市自然资源和规划局会同市住建局负责解释。

第二十五条 本办法自公布之日起施行，原颁布实施的房屋征迁相关政策与本办法不一致的，按照本办法执行。

- 附件：1. 宁国市集体房屋征迁补偿标准
2. 生活用品补偿标准
3. 房屋装潢补偿标准
4. 附属物补偿标准
5. 各种费用补偿标准

6. 区位分布图

附件 1

宁国市集体房屋征迁补偿标准

一、各类房屋重置价

类别		价格	结 构 装 修	备 注
结 构	等 级	建筑面积 (元/m ²)		
框 架	1	1300	混凝土框架结构、现浇或整体装配，一次性设计施工，铝合金 PVC 门窗室内、水、电、厨、卫设施齐全。	四层以上一次性设计同步施工
砖 混	1	1050	砖墙承重、钢筋混凝土圈梁、平屋面或瓦屋面、水泥地面、水、电、厨、卫设施齐全。	四层以上 (含四层)
	2	950	砖墙承重、钢筋混凝土圈梁、平屋面或瓦屋面、水泥地面、钢、木制或铝合金 PVC 门窗、水、电、厨、卫设施齐全。	二至三层一次性设计同步施工
	3	820	砖墙承重、钢筋混凝土圈梁、平屋面或瓦屋面、水泥地面、钢、木制或铝合金门窗、水、电、卫齐全。	一层
砖 木	1	850	砖墙承重、木屋架、瓦屋面、水泥地面、木或铝合金门窗、水、电、厨、卫齐全。	二层以上 (含二层)
	2	800	木屋架、瓦屋面、木或铝合金门窗、水泥地面、水、电齐全。	一层、土木结构比照砖木一层
简 易	1	240	不规则木、预制屋架、瓦屋面、不规则木门窗，砖或水泥地面，电通。	
	2	160	不规则木、竹屋架、各类屋面、竹或土墙木板墙、三合土或简易水泥地	

			面，电通。	
--	--	--	-------	--

二、成新系数

建筑年代	1996 年以前	1996 年—2002 年	2003 年—2008 年	2009 年以后
成新系数	0.8	0.85	0.9	1

三、住宅区位系数（具体以区位图为准）

类 别	区 位 线	增减系数
一类区位	东至迎宾路，南至小南河，西至凤形路、西津河，北至皖赣铁路。	+4.2
二类区位	东至东津河，南至皖赣铁路、中溪南路延伸到中津河，西至双龙路延伸至皖赣铁路、宁港路沿线，北至三津大桥、皖赣铁路（凤形段）。	+3.8
三类区位	河沥溪片区（东至高速公路，南至 S215，西至东津河，北至东城大道沿山边）； 南山片区（东至双龙路，南至中津河，西至外环西路至规划皖赣铁路新双线，北至西津河）； 汪溪片区（东至司尔特循环经济园，南至金桥，西至水阳江，北至高速出口）。	+3.4
四类区位	河沥溪片区（东至宁千高速，南至东津河，西至东津河，北至 S215）； 南山片区（S215 沿线两侧、规划皖赣铁路新双线以西至西津河区域）； 西津片区（东至西津河，南至宁港路及皖赣铁路，西至规划皖赣铁路新双线及凤板路大村段沿线，北至规划皖赣铁路新双线）； 汪溪片区（东至姚高公路，南至高速出口，西至 S104 线沿线，北至宣城交界）。	+3.0
五类区位	城市规划区内其他区域	+2.6

四、生产、办公及仓储用房区位系数（具体以区位图为准）

类 别	区 位 线	增减 系数
一类区位	东至迎宾路，南至小南河，西至凤形路、西津河，北至皖赣铁路。	+2.4
二类区位	东至东津河，南至皖赣铁路、中溪南路延伸到中津河，西至双龙路延伸至皖赣铁路、宁港路沿线，北至三津大桥、皖赣铁路（凤形段）。	+2.0
三类区位	河沥溪片区（东至高速公路，南至 S215，西至东津河，北至东城大道沿山边）； 南山片区（东至双龙路，南至中津河，西至外环西路至规划皖赣铁路新双线，北至西津河）； 汪溪片区（东至司尔特循环经济园，南至金桥，西至水阳江，北至高速出口）。	+1.7
四类区位	河沥溪片区（东至宁千高速，南至东津河，西至东津河，北至 S215）； 南山片区（S215 沿线两侧、规划皖赣铁路新双线以西至西津河区域）； 西津片区（东至西津河，南至宁港路及皖赣铁路，西至规划皖赣铁路新双线及凤板路大村段沿线，北至规划皖赣铁路新双线）； 汪溪片区（东至姚高公路，南至高速出口，西至 S104 线沿线，北至宣城交界）。	+1.5
五类区位	城市规划区内其他区域	+0.8

五、住宅房屋楼层增减系数

楼层 层次 \ 增减系数	一层	二层	三层	四层	五层	六层
一	+0.15	+0.07	+0.04	+0.02	+0.01	0
二		+0.08	+0.05	+0.03	+0.02	+0.01
三			+0.04	+0.04	+0.03	+0.03
四				+0.02	+0.02	+0.03
五					+0.01	+0.01
六						0

六、各类房屋征迁货币补偿金额计算公式

1. 住宅房

基准价补偿金额=重置价×（成新系数+区位系数+楼层系数）
×建筑面积

2. 生产、办公、仓储用房

基准价补偿金额=重置价×（成新系数+区位系数）×建筑面积

附件 2

生活用品补偿标准

名 称		补偿金额（单位）	备 注
供电	三相电表	600 元/个	
	二相电表	300 元/个	
供水	水表	300 元/个	
空调	立柜空调	400 元/个	移机费
	壁挂空调	300 元/个	移机费
热水器	太阳能	400 元/台	移装费
	普通电能或燃气	250 元/台	移装费
室外地坪（水泥）		70 元/平方米	
整砖院墙		130 元/平方米	粘土砖院墙，厚度大于 24 厘米
		110 元/平方米	空心水泥砖、碎砖、片石，内外抹灰
		40 元/平方米	简易土、篱笆、无水泥砂浆砌筑，内外无抹灰
灶	普通预制砖砌	250 元/m	
	单口	600 元/个	
	双口	800 元/个	
	澡锅	1400 元/个	
卫生设施	浴缸	600 元/个	
	蹲便器	200 元/个	
	座便器	500 元/个	

注：水电已经支付增容费的，由征迁机构负责退还。

附件 3

房屋装潢补偿标准

名 称		补偿金额（单位）	备 注
墙 纸		25 元/平方米	
墙 布		40 元/平方米	
华碧板		60 元/平方米	
石膏板		80 元/平方米	
石膏线		10 元/米	
三合板		40 元/平方米	
铝塑板		100 元/平方米	
集成吊顶		130 元/平方米	
平面木吊顶		115 元/m ²	（普通木基层，水曲柳、红榉板、胡桃木面层；或杉木原木）
木艺术吊顶		135 元/m ²	（普通木基层，水曲柳、红榉板、胡桃木面层；或杉木原木；含造型）
墙面砖		60 元/平方米	
乳胶漆墙面		20 元/m ²	
普通涂料墙面		15 元/m ²	
硅藻泥内墙面装饰		120 元/m ²	
喷漆、喷塑		20 元/平方米	普通涂料
实木（楼）地板		220 元/平方米	
强化地板		110 元/平方米	
大理石		150 元/平方米	
地面砖	抛光	180 元/平方米	
	釉面	80 元/平方米	
花岗岩		200 元/平方米	
油漆地面		30 元/平方米	
水磨石		65 元/平方米	
室外自来水管		10 元/米	
室外地下水管		30 元/米	PVC
		55 元/米	水泥

附件 4

附属物补偿标准

序号	名 称	补偿金额（单位）	备 注
1	化粪池（简易）	400 元/立方米	
2	化粪池（标准）	1200 元/立方米	
3	电话	8 元/部	移装费
4	有线电视	200 元/个	移装费
5	铁门	200 元/平方米	
6	卷闸门	80 元/平方米	
7	PVC 隔断	180 元/平方米	
8	铝合金隔断	150 元/平方米	
9	不锈钢防盗窗	120 元/平方米	
10	普通铝合金门窗（非彩铝）	180 元/平方米	
11	成品防盗门	800 元/扇	
12	套装成品木门（含门套、门锁、门吸）	750 元/套	
13	钢网防盗门	135 元/平方米	
14	抽油烟机	100 元/个	移装费
15	普通砖混洗衣池	150 元/个	
16	花岗岩洗衣池	200 元/个	
17	厨房不锈钢洗菜池	单：260 元/个 双：550 元/个	
18	普通立柱式陶瓷洗脸台（盆）	150 元/个	
19	压水机	400 元/个	
20	雨棚	80 元/平方米	
21	阁楼（钢砼、砖混、砖木）	/	檐口高 2.2 米以上，门窗、水电齐全，计算建筑面积
22	围栏、护栏、栏杆（普通）	不锈钢 180 元/ m 铁制 110 元/ m 木制 100 元/ m PVC180 元/m	
23	门窗	塑钢 180 元/m ² 铝合金 120 元/m ²	
24	移门	PVC130 元/m ² 不锈钢 180 元/m ² 铝合金 120 元/m ²	

序号	名 称	补偿金额（单位）	备 注
25	玻璃、艺术移门（或隔断）	180 元/m ²	
26	整体组合落地橱柜（非品牌）	参照市场定价	
27	整体橱柜吊柜（非品牌）	参照市场定价	
28	罗马杆布艺窗帘（双杆带纱）	110 元/m ²	
29	罗马杆布艺窗帘（单杆）	70 元/m ²	
30	普通布艺窗帘（带幔）	70 元/m ²	
31	普通布帘（或简易布窗帘）	40 元/m ²	
32	楼梯扶手	铁制 110 元/m ² 艺术木质 300 元/m ² 一般木制 100 元/m ² 不锈钢 180 元/m ²	
33	木质门（门套、包边）	400 元/套	
34	不锈钢晒衣架（不可移动）	120 元/组	
35	浴霸	200 元	移装费
36	大门头（现浇）	3000 元/m ³	
37	电动卷闸门	成套 4 米宽，3000 元/套	
38	钢棚	240 元/m ²	
39	活动板房	350 元/m ²	
40	砖砌水井 （井口直径≤0.8m）	500 元/m	深度
41	钢管水井（Φ110-120mm）	180 元/m	深度
42	毛石砼水井 （井口直径≤0.8m）	650 元/m	深度
43	水塔	水泥 780 元/m ³ 不锈钢桶 500 元/个 塑料桶 300 元/个	
44	粪缸	3 担以下 100 元/口 三担以上 200 元/口	
45	卫星接收器	100 元	移装费
46	沼气池及沼气设施	正常使用 2000 元/套 废弃池补助 500 元/套	
47	大理石水池	700 元/个	
48	普通纱窗	80 元/个	
49	隐形纱门、纱窗	130 元/m ²	
50	拉帘（百叶窗）	300 元/套	
51	瓷砖地脚线	25 元/m	

序号	名 称	补偿金额（单位）	备 注
52	木地脚线	35 元/m	
53	成套不锈钢毛巾架	150 元/套	
54	吊扇	120 元	移装费
55	场地硬化	70 元/m ²	
56	函管	PVC30 元/m 水泥 55 元/m 陶瓷 50 元/m	
57	挡土墙	水泥砖 220 元/m ³ 块石 300 元/m ³ 混凝土 420 元/m ³	
58	乳胶漆	30 元/m ²	
59	外墙装饰线条 （檐口、混凝土现浇或成 型石膏线条）	90 元/m	
60	外墙装饰线条 （外窗套、混凝土现浇或 成型石膏线条）	70 元/m	
61	室外地下排水砼管 （Φ300mm 以内）	80 元/m	
62	室外地下排水砼管 （Φ350-400mm）	120 元/m	
63	普通预制多孔板过桥 （含简易桥墩）	200 元/m ²	桥面面积
64	地下陶制排水管 （Φ200mm 以内）	45 元/m	
65	双联水龙头（含软管）	150 元/套	
66	三联水龙头 （含软管、带淋浴头）	260 元/套	
67	三联水龙头（含软管、带 淋浴头及立式花洒）	450 元/套	
68	混凝土道路 （路面砼≥15cm）	115 元/m ²	
69	装修装饰水电改造	60 元/m ²	按实际装修改造面积计算
70	地暖	参照市场定价	

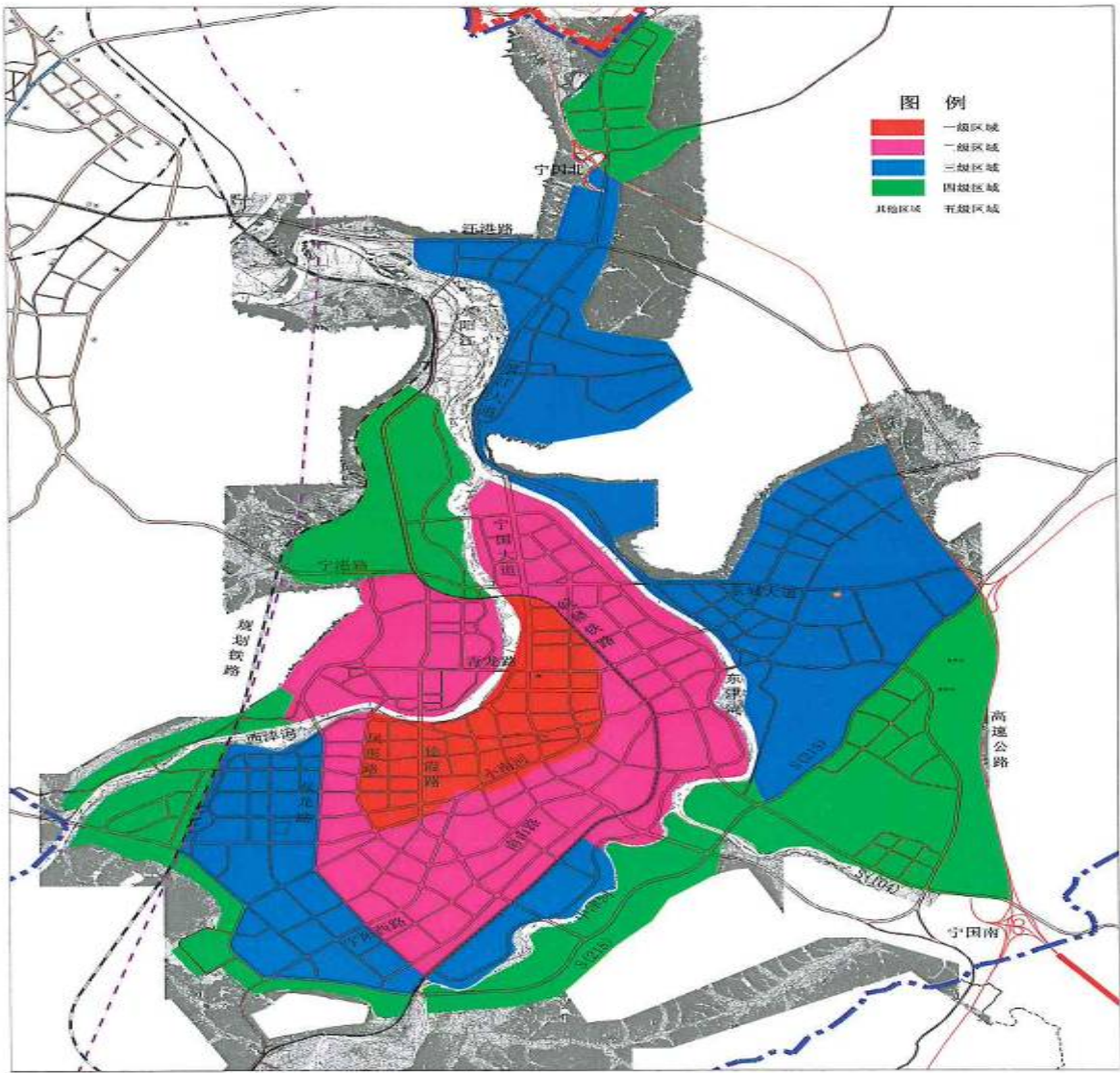
注：未列入上述类别的特殊情况，由征迁机构采取一事一议的方式参照表中相近的设施给予补偿，或者参照市场价。

附件 5

各种费用补偿标准

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	一类地区	按可享受过渡费补助的房屋建筑面积 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
	二类地区	按可享受过渡费补助的房屋建筑面积 9 元/平方米/月。	
	三类地区	按可享受过渡费补助的房屋建筑面积 8 元/平方米/月。	
	四类地区	按可享受过渡费补助的房屋建筑面积 7 元/平方米/月。	
	五类地区	按可享受过渡费补助的房屋建筑面积 6 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，一、二、三、四、五类地区每月每平方米分别为 40 元、36 元、30 元、25 元、20 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，一、二、三、四、五类地区每月每平方米分别为 30 元、26 元、22 元、20 元、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	

区位分布图



抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，
市检察院，市人武部。

宁国市人民政府办公室

2020 年 11 月 11 日印发