

淮南市人民政府文件

淮府〔2021〕80号

淮南市人民政府关于印发淮南市 国有土地上房屋征收与补偿办法的通知

各县、区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《淮南市国有土地上房屋征收与补偿办法》已经第16届市人民政府第122次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。



2021年12月30日

淮南市国有土地上房屋征收与补偿办法

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，切实保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令 第 590 号）等法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 为了公共利益需要，征收本市市辖区国有土地上房屋，对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予补偿，适用本办法。

第三条 各区人民政府负责其辖区国有土地上房屋征收与补偿工作。淮南经济技术开发区管委会、淮南高新技术产业开发区管委会，分别受大通区人民政府、田家庵区人民政府委托，负责其管理范围内的国有土地上房屋征收与补偿工作。

第四条 市房产管理部门负责对本市国有土地上房屋征收与补偿工作实施监督与指导。其所属的市房屋征收与补偿管理服务中心负责全市国有土地上房屋征收与补偿管理的日常工作。

确有必要时，市人民政府可以确定市房产管理部门为房屋征收部门。

区城乡建设（住房保障和房产管理）部门为辖区的房屋征收部门，具体负责组织实施辖区国有土地上房屋征收与补偿工作。

发展改革、财政、自然资源和规划、市场监管、城管等有关部门在各自的职责范围内，协同房屋征收部门做好国有土地上房屋征收与补偿工作。

第二章 征收决定

第五条 为了公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由区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。

第六条 因公共利益需要确需征收国有土地上房屋的，项目实施前，由房屋征收部门向发展改革、自然资源和规划、房产管理等部门征询建设活动是否符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划和专项规划，涉及保障性安居工程和旧城区改建是否纳入国民经济和社会发展年度计划等。有关部门应当在收到征询意见函之日起5个工作日内对有关情况提出书面意见。

第七条 拟征收前，由房屋征收部门组织街道办事处（乡镇人民政府）、社区居（村）民委员会等对拟征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记，被征收人应当予以配合。

房屋征收部门应当在调查登记前组织被征收人选择房地产价格评估机构。房地产价格评估机构负责对征收范围内经调查认

定应当补偿的房屋进行评估，测算货币补偿价格和征收补偿(补助)资金总额。评估费用列入征收成本。

房地产价格评估机构由房屋征收部门组织被征收人依法选定，并经公证机关公证。

第八条 调查登记应以房屋合法产权凭证标注的结构、建成年代、面积、用途等为准。产权凭证未标注房屋用途或者标注用途不清晰的，以有关档案资料等记载的用途为准。调查结果应当在征收范围内向被征收人公布。

被征收人不配合调查登记的，房屋征收部门可以通过房屋权属登记档案或者现场勘测结果进行登记，作为征收补偿的依据。

第九条 2008年1月1日之前建成的无产权凭证的房屋，由区人民政府组织自然资源和规划、城管、房产、市场监管、税务等有关部门，结合档案记载、城镇地籍调查图、航测图或卫星图片等资料进行调查认定，对经认定不属于违法建筑的给予补偿。2008年1月1日之后建成的无产权凭证的房屋，不予补偿。

第十条 房屋征收部门拟定征收补偿方案，报区人民政府。房屋征收补偿方案应当包括以下内容：

- (一) 征收与补偿依据；
- (二) 征收范围；
- (三) 征收补偿方式；
- (四) 货币补偿金额；
- (五) 安置房地点和户型、面积，房屋产权调换差价结算办法；
- (六) 临时过渡方式；
- (七) 给予的奖励和补助；

(八) 签订补偿协议的期限 (不低于 30 日) ;

(九) 其他需要说明的事项。

第十一条 区人民政府组织有关部门和专家对征收补偿方案进行论证后予以公布, 征求公众意见。征求意见期限不少于 30 日。

征求意见期满后, 区人民政府应当及时公布征求意见情况和根据公众意见修改的情况。涉及旧城区改建, 超过半数被征收人认为征收补偿方案不符合法律和政策规定的, 区人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加听证会, 并根据听证会情况修改方案。

第十二条 区人民政府作出房屋征收决定前, 应当按照有关规定进行社会稳定风险评估。被征收人数量超 100 户以上的应当经区人民政府常务会议讨论决定。

作出房屋征收决定前, 房屋征收部门应当会同有关部门和单位编制房屋征收补偿费用方案, 报区人民政府研究确定。征收补偿资金应足额到位、专户存储、专款专用。

第十三条 区人民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。

区人民政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的, 国有土地使用权同时收回, 由区人民政府在征收决定公告中一并向社会告知。

房屋征收决定公告发布后 5 个工作日内, 区人民政府应当将房屋征收补偿方案、房屋征收决定和公告、社会稳定风险评估报告、征收范围图等有关资料报市房产管理部门备案。

第十四条 房屋征收范围确定后，被征收人不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

房屋征收部门应当就前款所列事项，书面通知自然资源和规划、城乡建设、市场监管等有关部门暂停办理相关手续，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

第十五条 房屋征收部门应当根据被征收人提供的合法产权凭证记载的房屋面积和用途，对被征收人予以补偿。

被征收房屋的权属、建筑面积、用途应当依据房屋所有权证书（公房租赁证或者租赁协议）、不动产登记簿、不动产权证书等确认。对被征收房屋面积有疑议的，可以委托有资质的测绘部门进行测绘，以测绘结果为准。经区人民政府组织认定为应补偿（补助）的房屋，面积以实测为准。

被征收房屋所占用土地性质不明确或有争议的，由自然资源和规划部门负责认定。

第十六条 房屋征收补偿实行产权调换或者货币补偿方式，也可以采取房票安置方式，房票安置具体办法另行规定。

对被征收房屋的补偿包括对被征收房屋及其室内装潢、附属物的补偿，以及因征收房屋造成的搬迁、临时安置、停产停业损失的补偿。

各区人民政府可以对配合征收工作的被征收人给予适当奖励，奖励标准由各区人民政府根据实际情况自行确定。

第十七条 征收住宅房屋，在征收地块范围内实行就地产权

调换的，被征收房屋和安置房按照套内建筑面积 1:1 的比例进行产权调换，互不结算差价。

不在征收地块范围内，实行异地产权调换的，应当根据征收区域与产权调换区域房屋市场评估价格等因素，在征收补偿方案中确定差价结算方式。

被征收人在产权调换建筑面积基础上，每户可以增购 15 平方米建筑面积，增购部分价格按市场价的 70% 计算；超出 15 平方米建筑面积部分由被征收人按市场价购买。

安置房建筑面积按上款增购 15 平方米后仍不足 60 平方米的，可以按市场价的 70% 增购至 60 平方米。

室内装潢及附属物按照市场评估价格给予补偿。

第十八条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，经本人申请，区人民政府应当优先给予住房保障。

被征收人家庭安置后仍符合申请保障性住房条件的，区人民政府应当优先提供保障性住房。

房屋征收部门应当将在征收中享受住房保障的被征收人或者同住人的相关资料报市住房保障管理部门备案。

房屋征收部门应当将享受住房保障的被征收人的有关情况在征收范围内公示，公示期不少于 5 日。

第十九条 征收非住宅房屋实行产权调换的，应当根据房屋合法产权凭证记载的用途、建筑面积，按照市场评估方式计算结清产权调换差价。

第二十条 征收住宅和非住宅房屋实行货币补偿的，由承担评估工作的房地产价格评估机构，按照被征收房屋每平方米市场

评估价格乘以被征收房屋建筑面积再加上室内装潢及附属物补偿，计算货币补偿金额。

第二十一条 在房屋征收过程中，对评估确定的房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

市房产管理部门应当组织成立由房地产估价师以及价格、房地产、土地、城市规划、法律等方面专家组成的评估专家委员会，受理房屋征收评估鉴定。

第二十二条 房屋征收部门应当将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

第二十三条 选择期房安置的，房屋征收部门按被征收房屋合法建筑面积给予被征收人临时安置补助费，标准为：住宅每月 12 元/m²，每月临时安置费不足 600 元的，按 600 元给付；商业经营性用房每月 30 元/m²；办公、生产、仓储、旅馆等除商业经营性用房之外的其他非住宅 15 元/m²。支付期限按征收补偿方案确定的过渡期（最长不超过 36 个月）加 4 个月计算，周转房由被征收人自行解决。安置房超出过渡期仍不能交付的，房屋征收部门应当与被征收人协商，通过转换为货币补偿或者异地现房安置等方式妥善处理。

选择现房安置的，房屋征收部门按上述标准给予被征收人 4 个月临时安置补助费。

第二十四条 征收住宅、商业、办公、仓储、旅馆用房，房屋征收部门按被征收合法产权面积 8 元/m²/次的标准给付两次搬迁费；一次搬迁费不足 500 元的，按 500 元计算。

征收生产、仓储（冷库型或者带有加工设备的）等用房，房

房屋征收部门可以委托具有资产评估资质的评估机构按以下原则进行评估：对可移动设备、设施，由评估机构对设备、设施的搬迁、拆装、调试以及停产停业损失等进行评估；对不可移动和拆除后无法恢复使用的设备、设施，由评估机构按照重置价结合成新进行评估。房屋征收部门按评估结果予以补偿。

第二十五条 征收生产、经营类非住宅房屋，由房屋征收部门一次性给予被征收人6个月停产停业损失补偿，每月补偿标准为：评估确定的货币补偿单价 $\times 5\%$ \times 被征收房屋合法建筑面积。

第二十六条 被征收人擅自改变房屋用途的，按照原批准的规划、建设等相关资料载明的房屋用途予以补偿。

被征收人利用沿街底层私有住宅从事生产经营活动，征收前3年连续合法经营，并能够提供经营期间纳税记录的（达不到纳税标准的需提供相关证明），被征收房屋按照住宅给予补偿，可以参照第二十五条给予停产停业损失补偿。

第二十七条 征收公有住房，被征收人与房屋承租人不能解除租赁关系的，对被征收人实行房屋产权调换，由被征收人与原房屋承租人重新订立房屋租赁合同。

对符合房改政策的公有住房承租人，在征收补偿中由产权单位给予房改；在房改的同时，房屋征收部门将房屋承租人作为被征收人给予补偿。

征收范围内，房屋承租人有两处以上公有住房的，合并一处计算，按一套住房确认。

已按规定面积标准享受国家房改政策的公有住房承租人，应当无偿腾退房屋。

第二十八条 房屋征收部门与被征收人依照本办法规定，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、过渡方式和过渡期限、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限等事项订立补偿协议。

第二十九条 有下列情形之一的，由房屋征收部门报请区人民政府，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：

（一）在签约期限内，被征收人未与房屋征收部门达成补偿协议的；

（二）被征收房屋无产权证明的；

（三）产权人下落不明的；

（四）暂时无法证明合法所有人的；

（五）被征收人拒绝、回避协商补偿事宜的；

（六）被征收人拒绝对被征收房屋评估的；

（七）房屋共有人之间就补偿事宜不能达成一致意见的；

（八）因产权关系发生纠纷或者在行政复议、诉讼的；

（九）其他非正常因素影响征收补偿活动的。

补偿决定规定的搬迁期限不少于 15 日，不超过 45 日。

补偿决定除因被征收房屋权属不明确、产权有纠纷等无法送达外，应当依法送达被征收人。

区人民政府应当将作出的补偿决定和公告报市房屋征收管理部门备案。

第三十条 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也不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收补偿决定

的区人民政府依法申请人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户账号，产权调换房屋和周转用房的位置、面积等材料。

第三十一条 房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案。应收集归档的房屋征收补偿资料主要包括以下内容：

（一）实施征收房屋的各项建设活动，符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划和专项规划的证据资料。保障性安居工程建设、旧城区改建，已经纳入市或区国民经济和社会发展年度计划的证据资料。

（二）房屋征收部门对征收范围内房屋的调查确认结果，及在征收范围内向被征收人公布情况的证据资料。

（三）书面通知有关部门暂停办理相关手续的资料。

（四）房屋征收补偿方案制定过程中形成的有关报送、论证、公布、征求公众意见、听证及修改等有关资料。

（五）征收补偿费用的到位、存储及使用资料。

（六）对房屋征收决定进行社会稳定风险评估资料。

（七）征收决定的形成及征收决定公告资料。

（八）房地产价格评估机构的选择资料，与补偿有关的房地产评估报告、评估结果公示及评估鉴定资料。

（九）房屋征收补偿协议、房屋权属及经费结算资料。

（十）补偿决定的形成、送达及公告资料。

（十一）申请强制执行的有关资料。

（十二）与房屋征收有关的其他资料。

第四章 附则

第三十二条 寿县、凤台县、毛集社会发展综合实验区可结合实际，制定其管辖范围内国有土地上房屋征收与补偿办法。

第三十三条 本办法自 2022 年 1 月 1 日起施行，由市住房保障和房产管理局负责解释。《关于印发淮南市国有土地上房屋征收补偿标准的通知》（淮府办〔2011〕99 号）、《淮南市贯彻实施国有土地上房屋征收与补偿条例的意见》（淮府办〔2011〕102 号）同时废止。之前发布的相关文件与本办法不一致的，以本办法为准。

本办法施行前，已经作出房屋征收决定的项目，继续沿用原有的规定办理。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，
市中院，市检察院，淮南军分区。

各民主党派市委，市工商联，各人民团体，驻淮各单位。

淮南市人民政府办公室

2021 年 12 月 30 日印发
