



县政府关于印发泗洪县城区国有土地上 房屋征收与补偿办法的通知

洪政规发〔2023〕2号

各乡镇人民政府，各街道办事处，县各开发区、园区管委会，
县各有关部门和单位：

《泗洪县城区国有土地上房屋征收与补偿办法》已经县政府十八届十六次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

泗洪县人民政府

2023年8月25日

（此件公开发布）



泗洪县城区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，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律、法规，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本县城区范围内实施的国有土地上房屋征收与补偿（以下简称房屋征收与补偿），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、补偿公平、结果公开的原则。

第四条 县人民政府负责本县城区国有土地上的房屋征收与补偿工作。

被征收房屋所在地的街道办事处配合做好房屋征收与补偿工作。

第五条 县住房和城乡建设局是县人民政府确定的房屋征收部门，负责组织实施县城区国有土地上房屋征收与补偿工作。县住房和城乡建设局委托县房屋征收服务中心负责县城区国有土地上房屋征收项目的日常工作。



城市管理、自然资源和规划、发展改革、财政等有关部门，应当按照各自职责，共同做好房屋征收与补偿工作。

第六条 房屋征收部门可以委托符合条件的房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作；所需经费应当与房屋征收补偿安置费用完全脱钩、单独核算、另行支付。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

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。

第七条 任何组织和个人对违反本办法规定的行为，均有权向县人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的县人民政府和部门应当及时核实、处理。

第二章 征收决定

第八条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由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）由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危旧房集中、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。

第九条 依照本办法第八条规定，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、国土空间规划和专项规划。保障性安居工程建设和危旧房集中、基础设施落后等地段旧城区改建，应当纳入国民经济和社会发展年度计划。

房屋征收部门应当根据规定组织相关部门编制年度房屋征收计划，并报县人民政府批准后实施。

第十条 房屋征收范围确定后，违反规定实施下列行为的不予补偿：

（一）新建、改建、扩建房屋及其他建（构）筑物；

（二）改变房屋用途；

（三）其他不当增加补偿费用的行为。



房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知自然资源和规划、城市管理、行政审批、公安、市场监管、税务等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办理期限，暂停办理的期限最长不得超过 1 年。

第十一条 房屋征收部门应当在房屋征收范围内发布调查公告，对房屋的权属、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。

房屋征收项目调查登记工作启动时，房屋征收部门可以通过信用考评方式择优选定预评估机构。预评估机构负责对征收范围内的房屋进行现场查勘并分区域采样评估，测算征收成本。

调查结束后，房屋征收部门应当将调查结果在征收范围内公布。对房屋调查登记、认定和处理结果有异议的，可以向房屋征收部门申请复核。

第十二条 县人民政府在房屋征收调查期间，应当组织城市管理、自然资源和规划、住房和城乡建设等有关部门，共同做好征收范围内未经登记或者改变用途、结构的建筑调查、认定和处理工作。

被认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。对未超过批准期限的临时建筑，按建造成本结合批准期限内的剩余年限给予补偿。

对县城区 2007 年航拍图上已标明的未登记房屋，参照有合法产权房屋予以补偿。

第十三条 房屋征收部门应当在调查结果公布后，根据调查结果拟定征收补偿方案，并报县人民政府。征收补偿方案应当包括下列内容：

- （一）征收目的、范围、时间、法律依据；
- （二）补偿方式和补偿方式选择权；
- （三）补偿、补助、奖励的计算标准；
- （四）用于产权调换房屋的基本情况；
- （五）签约期限、过渡方式和过渡期限、搬迁期限和提前搬迁奖励期限；
- （六）法律、法规、规章规定的其他事项。

县人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证，并将论证后的征收补偿方案在政府网站和征收范围内公布，公开征求意见。公开征求意见的期限不得少于 30 日。



因旧城区改建需要征收房屋，半数以上被征收人认为征收补偿方案不符合国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》和本办法规定的，县人民政府应当组织由被征收人代表和公众代表参加的听证会，并根据听证情况修改征收补偿方案。

县人民政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

第十四条 县人民政府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。

第十五条 县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。社会稳定风险评估由房屋征收部门组织实施，可以自行组织也可委托第三方评估机构开展，并形成房屋征收社会稳定风险评估报告。

第十六条 单个项目房屋征收决定涉及被征收人达到500户（含）以上的，作出房屋征收决定前，应当经县政府常务会议讨论决定。

第十七条 县人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明项目名称、征收范围、征收补偿安置方

案、征收部门和征收实施单位、征收实施期限、监督举报电话和行政复议、行政诉讼权利等事项。

县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。

第三章 征收评估

第十八条 被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定。

对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的类似房地产是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。

被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

第十九条 确定房地产价格评估机构应当遵循以下程序：

- （一）房屋征收部门向社会发布征收评估信息；
- （二）具有相应资质的房地产价格评估机构报名；
- （三）房屋征收部门按照报名先后顺序公布具有相应资质的房地产价格评估机构名单；



（四）被征收人在规定时间内协商选定房地产价格评估机构，并将协商结果书面告知房屋征收部门；协商选定时间应当不少于 5 个工作日；

（五）被征收人在规定时间内协商不成的，房屋征收部门可以组织被征收人投票决定，或者采取摇号、抽签等方式确定。采用投票方式时，超过 50% 的被征收人选择同一评估机构的，为多数决定；不足 50% 的，采取摇号、抽签等方式确定；

（六）房屋征收部门公布被征收人协商选定或者通过多数决定、随机选定等方式确定的房地产价格评估机构；

（七）房屋征收部门作为委托人与房地产价格评估机构依法签订房屋征收评估委托合同。

通过多数决定、随机选定等方式确定评估机构的过程和结果，应当经过公证机构依法公证，并在征收范围内公布。

房屋征收部门可以将受委托的房地产价格评估机构资质证书、营业执照、注册房地产估价师本人签名的资格证书在征收范围内公示。



第二十条 同一征收项目的房屋征收评估工作，原则上由一家房地产价格评估机构承担。房屋征收范围较大的，可以由两家及以上房地产价格评估机构共同承担。

两家及以上房地产价格评估机构承担的，应当共同协商确定一家房地产价格评估机构为牵头单位；牵头单位应当组织相关房地产价格评估机构就评估对象、评估时点、价值内涵、评估依据、评估假设、评估原则、评估技术路线、评估方法、重要参数选取、评估结果确定方式等进行沟通，统一标准。

第二十一条 房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

第二十二条 被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素。

第二十三条 房地产价格评估机构应当按照合同约定，逐户进行实地查勘评估，做好实地查勘记录，并分区域采样评估，测算出被征收房屋类似房地产市场价格的样本房价格。



第二十四条 房地产价格评估机构应当按照合同约定向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。房屋征收部门将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示不少于7个工作日。公示期间，房地产价格评估机构应当安排注册房地产估价师进行现场解释说明。确实存在错误的，应当予以修正。

公示期满并修正后，房地产价格评估机构应在5日内向房屋征收部门提供被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告，由房屋征收部门向被征收人转交分户评估报告。

第二十五条 被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，可以自收到评估报告之日起10日内，向原房地产价格评估机构书面申请复核评估。原房地产价格评估机构应当自收到复核申请之日起10日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

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

鉴定结果维持评估报告的，鉴定费用由申请人承担；鉴定结果改变评估报告的，鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。

第四章 征收补偿

第二十六条 房屋被依法征收的，作出房屋征收决定的县人民政府应当对被征收人给予以下补偿：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿；
- （四）被征收房屋装饰、装修及附属设施补偿。

第二十七条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，应当优先给予住房保障。

第二十八条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋的差价。产权调换房屋的选认，按照征收补偿协议订立后实际搬迁的先后顺序，依次进行。

因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，县人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第二十九条 产权调换房屋的价值，由对被征收房屋价值进行评估的同一评估机构按照同一时点、相同方法评估确定，并以此作为结算产权调换差价的依据。

产权调换房屋为经济适用住房或者政府其他种类定销商品房的，按照县人民政府定价执行。

第三十条 被征收人仅有一处住房，且可能获得的货币补偿金额（不含搬迁补助费、临时安置补助费和奖励及其它补助）低于征收补偿最低标准的，房屋征收部门应当按照征收补偿最低标准给予补偿。

第三十一条 违反法律法规，擅自改变不动产权属登记用途或者规划批准使用用途的房屋，按照原定用途补偿。

第三十二条 征收设有抵押权的房屋，房屋征收部门或者其委托的房屋征收实施单位应当通知抵押权人。抵押权人和抵押人对房屋征收补偿的分配按照民事法律有关规定执行。



征收被法院保全或查封的房屋，由法院按司法程序处理。

第三十三条 房屋征收部门应当对被征收人支付搬迁补助费。搬迁补助费标准为 15 元/平方米，不足 900 元的按照 900 元计算。按被征收房屋的合法建筑面积计算。

如房屋内有重型机械设备或精密仪器需要搬迁的，搬迁补助费单独评估测算。

第三十四条 征收住宅房屋，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置补助费，临时安置补助费标准为 100 元/平方米·年。年安置补助费不足 6000 元的按 6000 元计算。按被征收房屋的合法建筑面积计算。

由房屋征收部门提供周转用房的，不再向被征收人支付临时安置补助费。

第三十五条 被征收人选择货币补偿的，一次性支付临时安置补助费，临时安置补助费标准为 100 元/平方米；被征收人选择产权调换的，产权调换单位应当在征收补偿安置方案规定的过渡期限内交付产权调换房屋。过渡期限届满后未能交付产权调换房屋的，临时安置补助费由产权调换单位承担，超出期限不足一年的按一年计算。



被征收房屋的合法建筑面积超过产权调换房屋面积的，超过部分按货币补偿标准，给予 100 元/平方米临时安置补助费，其余部分按产权调换的相关规定计算临时安置补助费。

第三十六条 对征收房屋造成停产停业损失的补偿，由房屋征收部门与被征收人协商确定；协商不成的，可以委托房地产价格评估机构根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素评估确定。

停产停业的损失补偿无法采用评估方式确定的，给予不超过货币补偿评估总金额（不包括搬迁补助费、临时安置补助费、搬迁奖励、签约奖励）5%的停产停业损失补偿。

第三十七条 对在房屋征收补偿方案确定的期限内签订房屋征收补偿协议的，房屋征收部门可以根据不同阶段进展情况给予被征收人评估总金额 7%、4%和 2%签约奖励。

被征收人签订协议并在规定时间完成房屋搬迁交房的，给予 180 元/平方米的搬迁奖励，搬迁奖励金额不足 10000 元的按照 10000 元计算。按被征收房屋的合法建筑面积计算。



具体奖励标准和奖励期限可根据征收项目规模大小及签约期限长短，在征收补偿安置方案中明确。

第三十八条 房屋征收部门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、临时安置补助费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

第三十九条 房屋征收部门应当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。

第四十条 作出房屋征收决定的县人民政府对被征收人给予补偿后，被征收人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。

第四十一条 涉及下列情形的，由房屋征收部门报请县人民政府依法作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告：

（一）房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的；

（二）被征收房屋所有权人不明确的；

（三）法律、法规规定的其他情形。



被征收人对补偿决定不服的，可依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第四十二条 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人民法院强制执行。

第四十三条 任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。

第四十四条 征收补偿和房屋拆除结束后，由房屋征收部门会同自然资源和规划、城市管理等部门进行验收。验收通过后，房屋征收部门应当及时将征收补偿档案移交县城建档案馆。

第四十五条 被征收人因房屋征收需要办理户口迁移、邮件传递、电话迁移、供水、供电、社会保障、教育等手续的，有关单位应当提供便利。

第五章 附 则

第四十六条 本办法自 2023 年 10 月 1 日起施行，有效期 5 年。