

关于印发《金寨县县城规划区国有土地上房屋 征收与补偿暂行办法》的通知

金政〔2011〕70号

各乡镇人民政府，经济开发区、响洪甸风景区管委，县政府各部门、各直属单位：

《金寨县县城规划区国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》已经2011年10月18日县十五届人民政府第30次常务会议讨论通过，现予印发，请认真遵照执行。

金寨县人民政府

2011年10月28日

金寨县县城规划区国有土地上房屋征收与补偿暂行办法

第一章 总则

第一条 为规范县城规划区内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，促进城市建设健康发展，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令，下称条）的规定，结合本县实际，制定本办法。

第二条 县城规划区内国有土地上房屋征收与补偿活动，适用于本办法。

第三条 为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（下称被征收人）给予公平补偿。

第四条 县人民政府负责县城规划区内国有土地上房屋征收与补偿工作。金寨县国有土地房屋征收补偿办公室（下称县房屋征收办）具体组织实施县城规划区内国有土地上房屋征收与补偿工作。

第五条 县住建、发改、财政、国土、城管、公安、司法、

监察等部门及梅山镇人民政府、经济开发区管委应当根据各自职责，相互配合，保障房屋征收与补偿工作顺利进行。

第六条 县城规划区内国有土地上房屋征收按以下程序进行：

（一）对因公共利益需要征收房屋的，由县房屋征收办牵头拟定征收补偿方案，报县政府组织有关部门论证后予以公布，征求公众意见，征求意见期限不少于 30 日。

（二）县房屋征收办根据征求的公众意见，对征收补偿方案进行修改，经县政府同意后将修改后的方案及征集的公众意见情况及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋，多数被征收人认为征收补偿方案不符合《条例》规定的，县房屋征收办应组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况合理修改方案。

（三）县政府在作出房屋征收决定前，县财政部门应将征收补偿费足额安排到位、专户存储、专款专用。同时，县政府按有关规定对拟征收项目进行社会稳定风险评估对涉及被征收人数量较多的，由县政府常务会议讨论决定。

（四）县政府作出房屋征收决定后将及时公告，公告载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项，县房屋征收办应做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的，县国土部门应同时依法收回被征收房屋的国有土地使用权。

被征收人对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。

（五）房屋征收决定下达后，县房屋征收办应组织相关部门，对房屋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和现场确权，并将结果在房屋征收范围内向被征收人公布。

房屋征收范围确定后，任何单位和个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不当增加补偿费用的行为，违反规定的，不予补偿。

县房屋征收办应将前述事项书面通知县住建、国土房管、城管等部门暂停办理相关手续，暂停办理相关手续的书面通知应载明暂停期限，暂停期限最长不超过1年。

（六）对被征收房屋价值的补偿，由县房屋征收办与被征收人协商选择房地产价格评估机构按市场价进行价值评估，评估结果应予公示，时间应不少于7天。评估机构协商不成的，可通过多数决定、随机选定等方式确定。

（七）上述工作完成后，县房屋征收办应与被征收人就补偿方式、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、临时安置费、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项签订房屋征收与补偿协议。

（八）被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内与县房屋征收办达不成补偿协议的，由县房屋征收办报请县政府依法按照征收补偿方案作出补偿决定并予以公告，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，由县政府依法申请人民法院强制执行。

第二章 房屋确权

第七条 对征收范围内房屋权属的确定，由县房屋征收办牵头，县住建、城管、国土、监察、房管等部门及梅山镇人民政府、经济开发区管委共同参与，按照《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房屋权属登记管理办法》和《房产测量规范》等法律法规规章规定进行。

第八条 2002年2月2日县政府冻结令发布后，以及县城总体规划调整新纳入县城规划区后，未经县规划主管部门批准，擅自非法建设的建筑物，一律视为违章建筑，不予确权。具体确认工作由县城市管理行政执法局牵头组织实施，住建、国土部门及

梅山镇人民政府、开发区管委共同参与，县监察部门全程监督。

第九条 1990年4月1日原《城市规划法》施行前建筑的沿街房屋，在1990年4月1日前改变用途并持续合法经营至今的（需提供原始工商、税务登记凭证并经监察部门审定），可确定为商业用房。1990年4月1日后新建翻建、扩建房屋的，一律以县国土、房管部门登记的用途为准。

第十条 房屋结构由县房屋征收办组织现场据实确定，对确定结果有疑议的，以住建部门指定的专家组意见为准。

第十一条 1990年4月1日《城市规划法》实施前建设的建筑物，至今未领办房产证的，扣除初始登记和办证费用后给予现场登记确权。

第十二条 1990年4月1日《城市规划法》实施后至2002年2月2日县政府冻结令发布前，及县城总体规划调整新纳入县城规划区之前建设的建筑物，至今未领办房产证、土地证的，按当时收费标准交纳房产证、土地证办证费用和40元/m²的城市建设配套费后给予登记确权。

第十三条 设定抵押权的房屋，必须解除抵押权或经抵押权人同意后方可登记确权。

第十四条 对权属有争议的房屋，由县房屋征收办申请公证机关办理证据保全，待有关部门权属界定后补办确权手续，权属

界定期间不影响房屋征收工作。

第三章 征收补偿

第十五条 被征收房屋价值，按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补偿。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评估确定。

第十六条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。选择房屋产权调换的，由县政府提供用于产权调换的房屋，并由县房屋征收办负责与被征收人计算、结清被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价。

第十七条 实行货币补偿的，补偿金额根据被征收房屋的区位、结构、使用性质等因素，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。在签订协议、腾空房屋、交出钥匙和产权证件后，领取货币补偿款。

第十八条 实行产权调换的，对住宅的安置，由县政府提供与被征收房屋面积相近（上靠）的安置户型，安置房面积与被征收房屋面积相等部分，按被征收房屋的结构、成新、楼层情况结算差价（见附表一、附表二、附表三）。安置房面积超出被征收房屋面积的部分，按 1312.0 元/m²优惠价结算，超出不足 10 m²的，按 10 m²减去超出部分面积乘以 1312 元/m²给予被征收人补助。

对沿街一层经营门面房的安置，按自然间相接近面积调换，安置房面积与被征收经营房面积相等部分，按前述标准结算结构、成新、楼层等差价。门面安置房面积超出被征收门面房面积 10 m² 以内的，按 2973.0 元/m² 优惠价结算，超出 10 m² 以上的按征收时点的就近区位市场价结算征收其他性质房屋按住宅房结算，被征收房屋面积大于安置房面积的，超出部分按征收时点的就近区位市场价给予补偿。

以上标准今后每年度随房地产市场价格变化而调整。

第十九条 用于产权调换的房屋不得少于被征收房屋的面积，被征收人原则上选择与被征收房屋面积相接近的户型，但不得跨档选房。

第二十条 对被征收房屋的各类附属物、装潢的补偿以及搬家费、临时过渡费及停产停业损失费等补偿，按征收年度县住建局、国土局、物价局公布的标准执行

第二十一条 选择产权调换的，过渡期原则上住宅不超过 18 个月，经营房不超过 24 个月，逾期按原标准两倍支付过渡费和停产停业损失费。选择货币补偿的，生产经营用房付给 6 个月的停产、停业损失费，住宅付给 12 个月的临时过渡费。

第二十二条 被征收人选择产权调换的，被征收房屋补偿款在签订征收补偿安置协议时用作交付安置房款，余下房款待安置

房竣工验收合格后由被征收人一次性付清逾期不付款的不予办理交房手续。房屋补偿款超过安置房款的，超出部分在腾空房屋并经验收合格后由县房屋征收办负责支付到位。

第二十三条 为体现公平合理，对选择六层以下多层住宅安置房的，楼层差实行互补结算，即选择一、二、三四、五层的，实行零价差，选择六层（顶层）的，价差为-100 元/m²。楼层价差在执行过程中随市场变化作适当调整，对六层以上（小高层）住宅安置房结算楼层差将另行规定。

第二十四条 征收行政机关、企事业单位的公房和各类生产用房实行货币补偿

第二十五条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，县政府将优先给予住房保障。

第二十六条 凡在规定的搬迁期限内签订房屋征收协议，腾空房屋并经验收的，由县房屋征收办按被征收房屋面积给予奖励，住宅和其他性质的房屋奖励 50 元/m²，生产经营房奖励 100 元/m²。超过搬迁期限的不予奖励。

第二十七条 实行产权调换的，选择住宅安置房坚持序号管理、先搬先选原则，被征收人凭腾空房屋交房验收后领取的选房顺序号进行选房。经营房在签订协议并腾空交房后当场选房并确认。



第二十八条 被征收房屋的水、电、有线电视、电话宽带等由被征收人凭征收补偿协议向有关部门报停，县房屋征收办按规定标准给予移装费补助。

第二十九条 签订协议时被征收人应将被征收房屋的房产证、土地证交给县房屋征收办，由县房屋征收办统一移交县房管、国土等部门予以注销

第三十条 用被征收房屋货币补偿款购买的住宅房屋和产权调换的房屋，与被征收房屋建筑面积相等的部分，办理房地产权证时只交纳权证工本费，免缴其他有关税费，超出部分按有关规定缴纳相关税费。

第三十一条 签订房屋征收补偿安置协议应当包括下列内容：

- （一）房屋征收及补偿的依据；
- （二）征收补偿的标准和方式；
- （三）用于安置用房的面积、户型、标准和地点；
- （四）货币补偿金额和支付期限，产权调换房屋的差价支付期限；（五）搬迁期限、过渡方式和过渡期限；
- （六）附属物、装潢、搬迁费、过渡费、停产停业损失费、奖励等金额；
- （七）安置房质量和交房期限；

(八) 违约责任和争议解决方式；

(九) 当事人需要约定的其他事项。

第三十二条 梅山城区被征收房屋，产权调换安置房在江店城区的，对被征收人按被征收房屋面积给予 200 元/m² 的异地安置补助。

第四章 罚则

第三十三条 县房屋征收及相关部门工作人员在房屋征收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，县政府将责令改正并予以通报批评；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，依法给予处分；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第三十四条 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供电和道路通行等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，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第三十五条 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，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处理。

第三十六条 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位和人员通报批评、依法给予处分；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，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第三十七条 房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，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并处 5 万元以上 20 万元以下罚款，对房地产评估师并处 1 万元以上 3 万元以下罚款，并记入信用档案；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附则

第三十八条 县城规划区以外地区的国有土地上房屋征收和补偿活动可参照本办法执行。本办法由县住建、国土、物价等部门负责解释。

第三十九条 本办法自公布之日起施行，原《关于公布市政府批准金寨县县城 2009 年度国有土地上房屋拆迁货币补偿基准价及相关调节系数的通知》（金建〔2009〕22 号）同时废止。

本办法施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有的规定办理，但不适用行政强制拆迁。

附表一：金寨县城规划区被征收房屋与安置房结算结构差价标准

附表二：金寨县城规划区被征收房屋结算成新差价标准

附表三：金寨县城规划区被征收房屋楼层结算差价标准



附表一:

金寨县城规划区被征收房屋与安置房结算结构差价标准

单位:元/m²

原房结构	结构差价	备 注
框架	0	1、安置房为框架结构; 2、该差价是指被征收人在选择安置房时向征收人支付的结构差价款。
砖混	68	
砖木	243	
简易	418	

附表二:

金寨县城规划区被征收房屋结算成新差价标准

单位:元/年·m²

原房结构	成新差价	备 注
框架	8.6	1、房屋年限在 1-10 年成新差价为零; 2、房屋年限在 11 年以上的才结算每年成新差价; 3、房屋年限超过 30 年一律按 30 年结算成新差价; 4、房屋年限以房产证登记的为准。
砖混	8.0	
砖木	6.0	
简易	4.0	

附表三:

金寨县城规划区被征收房屋楼层结算差价标准

单位:元/m²

楼层	差价	备 注
六	+50	1、本表所述楼层是指被征收房屋所在的楼层; 2、“+”表示被征收人向征收人支付的楼层差价; 3、“-”表示征收人向被征收人支付的楼层差价。
五	0	
四	-25	
三	-30	
二	0	
一	0	
地下室	+50	