

如皋市人民政府文件

皋政规〔2026〕1号

市政府关于印发《如皋市房屋征收搬迁 与补偿安置办法》的通知

各镇（区、街道）人民政府（管委会、办事处），市各相关部门
和单位：

经市政府研究，现将《如皋市房屋征收搬迁与补偿安置办法》
印发给你们，请认真贯彻执行。

如皋市人民政府

2026年2月27日

（此件公开发布）

如皋市房屋征收搬迁与补偿安置办法

第一章 总 则

第一条 为规范房屋征收搬迁与补偿安置活动，维护公共利益，保障被征收搬迁房屋所有权人的合法权益，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等有关法律法规及规范性文件规定，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 在本市范围内征收搬迁房屋并进行补偿安置的，适用本办法。

本办法所称房屋包括国有土地或集体土地上的房屋及相应附属设施、建筑物、构筑物等。

本办法所称征收搬迁包括通过行政决定实施的房屋征收及通过协议方式实施的房屋搬迁。

第三条 征收搬迁与补偿安置应当遵循下列原则：

（一）依法合规。符合法律法规规章、规范性文件等政策要求，切实维护征收搬迁当事人的合法权益。

（二）公开、公正、公平。实行房屋调查登记结果、分户评估结果、补偿安置结果的“三榜公示”制度。

（三）程序正当。对房屋性质实行先甄别认定后评估补偿，对评估结果先审计后补偿，对被征收搬迁人先确定补偿安置协议后实施搬迁。

第四条 市人民政府负责全市范围内房屋征收搬迁与补偿安置工作。

第五条 市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）、市交

通运输局（以下简称市交通局）、市水务局为房屋征收搬迁部门。

市住建局为全市房屋征收搬迁与补偿安置业务主管部门，负责全市房屋征收搬迁与补偿安置业务指导和监督；负责评估机构等服务公司的诚信管理与人员考核培训、补偿价格动态管理；负责本市范围内征收搬迁与补偿安置工作（本条第三款、第四款规定的除外）；负责制定补偿安置协议格式文本等事项。

市交通局负责组织实施本市范围内交通基础设施（城市道路除外）建设的房屋征收搬迁与补偿安置工作。

市水务局负责组织实施本市范围内水利基础设施建设的房屋征收搬迁与补偿安置工作。

市自然资源和规划局（以下简称市资规局）负责实施征收集体土地的相应工作。

房屋征收搬迁部门可以委托项目所在辖区的镇（区、街道）等单位作为征收搬迁实施单位，承担房屋征收搬迁与补偿安置的具体工作。

房屋征收搬迁部门对房屋征收搬迁实施单位在委托范围内实施房屋征收搬迁与补偿安置行为负责管理、指导和监督。

第六条 市财政局负责筹集市级征收搬迁项目所需资金，会同房屋征收搬迁部门开展相应征收搬迁地块的资金与决算审核，监督指导各镇（区、街道）项目征收搬迁资金的筹集与决算。

市农业农村局牵头市人力资源和社会保障局等部门对征收搬迁项目中所涉集体经济组织成员进行复核。

市城市管理局（综合行政执法局）（以下简称市城管局）、资规局、交通局、水务局、农业农村局、各镇（区、街道）依据《如皋市违法建设查处办法》（皋政规〔2021〕3号）（以下简称《查处办法》）和《市政府办公室关于进一步明确违法建设查

处执法主体与职责划分的通知》（皋政规〔2025〕4号）（以下简称《职责划分》）的要求查处违法建设。

市司法局负责征收搬迁工作中所涉市政府政策文件的合法性审核、市政府作出重大执法决定的法制审核，负责征收搬迁工作中行政执法监督。

市发展和改革委员会（以下简称市发改）、公安、民政、市场监督管理局（以下简称市监）、数据（或经济开发区行政审批局）、税务等有关部门应当切实履行职责，互相配合，保障房屋征收搬迁与补偿安置工作的顺利进行。

市审计局负责对征收搬迁与补偿安置审计情况进行指导和监督。

各镇（区、街道）负责辖区范围内征收搬迁项目的日常管理、编制报送征收搬迁项目计划、接受市房屋征收搬迁部门委托具体实施相关征收搬迁项目。

征收搬迁项目所涉村（社区）及村（居）委会应当协助配合各镇（区、街道）和相关行政执法部门做好征收搬迁与补偿安置工作。

第七条 任何单位和个人对违反本办法规定的行为，都有权向市人民政府、房屋征收搬迁部门和其他有关单位举报。接到举报的单位应当及时核实、处理。

第二章 征收搬迁决定

第八条 为了公共利益的需要，确需征收搬迁房屋的，应当符合国民经济和社会发展规划、国土空间整体规划和专项规划。保障性安居工程建设和城市更新，应当纳入国民经济和社会发展规划年度计划。

第九条 各镇（区、街道）应当根据规划要求和实际需要，编制报送辖区内年度房屋征收搬迁计划，会同相关部门根据《查处办法》和《职责划分》要求对拟征收搬迁范围内的无证建筑及违法建筑先行甄别认定。由房屋征收搬迁部门会同负责城乡规划的部门拟定房屋征收搬迁范围。

市住建、交通、水务等部门根据各自职能组织相关部门编制年度房屋征收搬迁计划，报市人民政府审查。

第十条 房屋征收搬迁范围确定后，房屋征收搬迁部门书面通知资规、住建、公安、市监、数据（或经济开发区行政审批局）、民政等部门暂停办理征收搬迁范围内的新建、改建、扩建房屋，改变房屋和土地性质、用途，房屋析产、买卖、租赁和抵押，户口迁入或者分户，新办证照、新办非企业法人登记等相关手续。

交通基础设施工程、水利基础设施工程征收搬迁另有规定的从其规定。

第十一条 房屋征收搬迁部门应当在房屋征收搬迁范围内发布房屋征收搬迁调查公告，被征收搬迁人应当配合调查工作。被征收搬迁人不予配合的，根据房屋产权档案进行登记。

在房屋征收搬迁调查工作启动后，房屋征收搬迁部门或征收搬迁实施单位组织市资规、住建、城管、农业农村、征收搬迁项目所在镇（区、街道）等相关部门和单位对拟征收搬迁范围内的房屋合法性、用途、面积及集体经济组织成员等情况进行调查和认定。

调查结束后，房屋征收搬迁部门应当将调查结果在征收搬迁范围内予以公示，公示期为5个工作日。

第十二条 房屋征收搬迁部门在组织调查前，应当委托两家或者两家以上具有三级以上房地产评估资质的评估机构对征收

搬迁范围内房屋进行采样评估，取得征收搬迁范围内被征收搬迁房屋类似房地产市场价格和修正系数的数据，同时测算征收搬迁成本，并提交项目征收搬迁补偿安置总额概算报告。

第十三条 房屋征收搬迁部门应自调查登记、核实工作结束之日起 15 日内，拟定征收搬迁补偿安置方案，报送市政府。征收搬迁补偿安置方案应当包括房屋征收搬迁目的和范围、补偿安置方式及其选择权、安置房价格、补助和奖励标准、用于产权调换房屋的地点、数量、面积、征收搬迁补助费、临时过渡费或周转用房、搬迁过渡方式、签约及交房期限等。

第十四条 征收搬迁项目社会稳定风险评估工作由房屋征收搬迁部门或征收搬迁实施单位负责，并制作风险评估报告。

第十五条 市政府组织有关部门对拟定的征收搬迁补偿安置方案进行论证，并在征收搬迁范围内公布，征求公众意见，征求意见期限不得少于 30 日。被征收搬迁人认为征收搬迁补偿安置方案不符合法律法规规章及上级规范性文件规定的，应当在征求意见期限内提交书面意见，并附本人身份证明和房屋权属证明。市政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况在征收搬迁范围内及时公布。

因城市更新需征收搬迁房屋，半数以上被征收搬迁人认为征收搬迁补偿安置方案不符合法律法规规章及上级规范性文件规定的，市政府应当组织由被征收搬迁人、公众代表和有关方面参加的听证会，并于听证会 10 日前将举行听证会的时间、地点、听证事由等事项在市政府网站和房屋征收搬迁范围内公布。市政府根据听证会情况修改完善征收搬迁补偿安置方案。

第十六条 建立健全征收搬迁补偿安置资金使用审批程序，做到征收搬迁补偿安置费用足额到位、专款专用，保证房屋征收

搬迁工作的顺利进行。

房屋征收搬迁补偿安置费用按照征收搬迁范围内被征收搬迁房屋的总建筑面积乘以被征收搬迁房屋所在地或周边二手住房平均交易单价后确定，或者按照被征收搬迁范围内房屋采样评估的价格确定。已支付用于购买、建设产权调换房屋的费用，视同实际到账费用。已落实的产权调换房屋费用可以折价计入征收搬迁补偿安置费用，折价金额按照产权调换房屋的总建筑面积乘以二手住房平均交易单价后确定，或者按照评估价格确定，折价金额最多不得超过征收搬迁补偿安置费用的60%（集体土地上搬迁的安置房折价金额最多不得超过征收搬迁补偿安置费用的85%）。

第十七条 房屋征收搬迁部门在报请市政府对拟实施征收搬迁或协议搬迁作出征收决定或协议搬迁批复时，应报送经过公开征求意见（听证）的征收搬迁补偿安置方案、风险评估报告、补偿安置证明等材料。

第十八条 市政府根据房屋征收搬迁部门报送的材料进行审查，征收决定或协议搬迁批复涉及被征收搬迁人数量较多的，应当经政府常务会议讨论决定。

征收决定或搬迁通知应当在房屋征收搬迁范围内公告。征收决定应包括征收搬迁的对象与时点、补偿安置方案、被征收搬迁人与房屋征收搬迁部门的签约及交房期限、救济途径、现场咨询接待点、监督举报电话等事项。

第十九条 房屋征收搬迁部门在收到征收决定或搬迁通知后应立即通知不动产登记机构查询已办理的不动产登记情况。不动产登记机构应当将查询结果及时反馈给房屋征收搬迁部门。房屋征收搬迁部门或征收搬迁实施单位根据不动产登记机构反馈

的信息，将相关征收搬迁事项通知权利人并提示其及时办理变更或注销抵押登记手续；涉及司法查封的，房屋征收搬迁部门应该依法及时通知相关司法机关。

房屋被依法征收或达成协议搬迁的，相应的土地使用权同时收回，由不动产登记机构依法注销相应土地权属登记。

第三章 征收搬迁评估

第二十条 房屋征收搬迁部门在征收搬迁范围内向被征收搬迁人介绍有关评估机构的资质、信用等情况，会同征收搬迁实施单位组织被征收搬迁人选定评估机构。

确定房地产价格评估机构应当遵循以下程序：

- （一）房屋征收搬迁部门向社会发布征收搬迁评估信息；
- （二）具有相应资质的房地产价格评估机构报名；
- （三）房屋征收搬迁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）被征收搬迁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搬迁部门；
- （五）被征收搬迁人在规定期限内协商不成的，由房屋征收搬迁部门组织被征收搬迁人投票决定或者通过摇号、抽签等方式确定。采用投票方式时，超过 50% 的被征收搬迁人选择同一房地产价格评估机构的，按多数决定；不足 50% 的，采取摇号、抽签等方式确定；
- （六）房屋征收搬迁部门公布被征收搬迁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。

通过多数决定、随机选定等方式确定房地产价格评估机构的过程和结果，应当经过公证机构依法公证。

房屋征收搬迁部门应当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搬迁范围内现场公示。

第二十一条 评估机构确定后，房屋征收搬迁部门应当向评估机构出具房屋征收搬迁评估委托书，并与其签订书面房屋征收搬迁评估委托合同，明确具体的评估要求。

同一征收搬迁项目范围内的房屋征收搬迁评估工作，原则上由一家房地产价格评估机构承担。由两家或者两家以上房地产价格评估机构承担同一房屋征收搬迁评估项目的，应当就评估对象、价值时点、价值内涵、评估依据、评估原则、评估技术路线、评估方法、重要参数选取等进行沟通协商，执行统一标准。

交通基础设施、水利基础设施征收搬迁项目需要由两家或两家以上房地产价格评估机构承担评估工作的，应向市住建局备案，并按照本条第二款规定执行。

第二十二条 评估机构根据房屋征收搬迁部门提供的调查结果（包括对合法建筑登记结果、违法建筑认定等内容）结合房屋实际状况，按照评估规定等相关规定进行评估。

评估机构在现场测量、登记时，房屋征收搬迁部门或征收搬迁实施单位应派员全程参与，并在评估机构的测量登记资料上签字确认。

评估机构应当根据评估对象和当地房地产市场状况，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法进行适用性分析后，选用其中一种或者多种方法对被征收搬迁房屋价值进行评估。

可以同时选用两种以上评估方法评估的，应当选用两种以上评估方法评估，并对各种评估方法的测算结果进行校核和比较分析后，合理确定评估结果。

被征收搬迁房屋及其合法占用的土地使用权的价值应当一并评估。

被征收搬迁房屋室内装饰装修的价值和其他不动产的价值应当与被征收搬迁房屋主体的价值分别评估。

第二十三条 评估机构应当按照委托合同约定的时间和要求，到被征收搬迁房屋现场逐户进行实地查勘评估，核对评估对象状况，做好实地查勘记录，全程拍摄反映被征收搬迁房屋外观和内部状况的影像资料，制作拍摄说明，记载拍摄、查勘、评估人员姓名并妥善保管。

被征收搬迁房屋实地查勘记录，应当由被征收搬迁人、房屋征收搬迁部门或者征收搬迁实施单位有关人员和实地查勘的注册房地产估价师等共同签字认可。

因被征收搬迁人原因不能对被征收搬迁房屋进行入室实地查勘、拍摄影像资料或者被征收搬迁人不同意在实地查勘记录上签字的，应当由第三方见证，并在评估报告中作出说明。

第二十四条 评估机构应当向房屋征收搬迁部门或征收搬迁实施单位提供分户的评估结果。房屋征收搬迁部门或征收搬迁实施单位在收到评估机构提供的分户评估结果后，应当进行审核。对涉及无合法权属来源的建筑性质、面积的认定应当组织市资规、城管、农业农村、镇（区、街道）及评估单位进行确认，形成书面讨论结果并附相应的客观证据和法律依据。经审核，认为评估结论有差错的，应通知评估机构修正。房屋征收搬迁部门或征收搬迁实施单位应将审核完善后的分户评估结果向被征收搬迁人公示 5 个工作日，公示期间应当安排负责评估项目的注册房地产估价师进行现场说明解释。对被征收搬迁人反映的确属错评的部分，由评估机构依法修正，并报房屋征收搬迁部门审核。

评估机构在分户初步评估结果公示期满并修正后，应当向房屋征收搬迁部门提供委托评估范围内被征收搬迁房屋的整体评估报告和分户评估报告。房屋征收搬迁部门在收到评估机构提供的被征收搬迁房屋的整体评估报告和分户评估报告后应认真核查，并及时向被征收搬迁人转交分户评估报告。

被征收搬迁房屋的整体评估报告和分户评估报告必须由负责房屋征收搬迁评估项目的两名或者两名以上注册房地产估价师签字，同时加盖评估机构公章。

第二十五条 房屋征收搬迁部门会同征收搬迁实施单位应当委托第三方审计机构对项目进行跟踪审计。

第三方审计机构应当根据房屋征收搬迁部门或征收搬迁实施单位的要求开展相关审计工作，发现评估及补偿报告确有错误的应转告房屋征收搬迁部门。

第二十六条 被征收搬迁人或者房屋征收搬迁部门对评估报告有疑问的，评估机构应当作出解释说明。

被征收搬迁人或者房屋征收搬迁部门对评估价值有异议的，自收到评估报告之日起 10 日内，向评估机构书面申请复核评估，并明确异议事项及相关证据、依据、理由。

评估机构自收到复核评估申请之日 10 日内给予答复。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。

第二十七条 被征收搬迁人或者房屋征收搬迁部门对评估机构的复核结果有异议的，可自收到复核结果之日起 10 日内向南通市房地产评估专家委员会申请鉴定。

鉴定费用由申请人承担。但鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由原评估机构承担。复核评估费用由原评估机构承担。

第二十八条 被征收搬迁房屋价值时点为房屋征收决定或搬迁通知公告之日。

第四章 补偿安置

第二十九条 对被征收搬迁人给予的补偿包括：

- （一）被征收搬迁房屋价值的补偿；
- （二）因征收搬迁房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （三）因征收搬迁房屋造成的停产停业损失的补偿。

第三十条 房屋征收搬迁的补偿安置方式，包括产权调换、货币补偿。

被征收搬迁人可以选择产权调换，也可以选择货币补偿。

被征收搬迁人房屋为集体土地上房屋的，应当优先考虑使用集体土地上房屋进行产权调换，在不能提供集体土地上房屋进行产权调换的情况下可以提供国有土地上房屋进行产权调换。

被征收搬迁人房屋为集体土地上房屋并选择货币补偿的，应当提供在本市已拥有一处住房的证明及放弃进行房屋产权调换的书面承诺。

被征收搬迁人房屋为集体土地上房屋的，在通过产权调换后仍有可安置面积的，对剩余安置面积选择货币补偿的不受本条第四款规定的限制。

实施具体项目时应当明确该项目所适用的安置补偿方式。

第三十一条 被征收搬迁人选择产权调换房屋的，房屋征收搬迁部门应当提供产权调换房屋，并与被征收搬迁人计算、结清被征收搬迁房屋价值与产权调换房屋价值的差价。

除政府对房屋产权调换房屋价格有特别规定外，应当以评估方式确定用于产权调换房屋的市场价值。用于产权调换房屋的价

值由评估被征收搬迁房屋价值的同一家评估机构按照同一时点、相同方法评估确定。

第三十二条 对认定为合法建筑的应当给予补偿安置；对未超过批准期限的临时建筑应当结合剩余时限给予补偿；对认定为违法建筑及其附属设施、超过批准期限的临时建筑及其附属设施，不予补偿安置。

对突击装潢、突击栽种苗木等不当增加补偿费用的，不予补偿。

第三十三条 选择房屋产权调换的，安置房屋交付前，房屋征收搬迁部门应当向自行过渡的被征收搬迁人支付临时过渡费。

被征收搬迁人应当自行承担其在过渡期限内所发生的水、电、气等费用。

第三十四条 被征收搬迁人或者房屋承租人应当在补偿安置协议约定或者补偿安置决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

对被征收搬迁人在规定期限内签约交房的，予以奖励。

第三十五条 停产停业损失是指因征收搬迁房屋造成停产停业的直接效益损失。

停产停业损失根据房屋被征收搬迁前的效益、停产停业期限等因素确定。

第三十六条 给予停产停业损失补偿的被征收搬迁房屋应当同时符合以下条件：

（一）具有土地、房屋权属证明，或者经市人民政府组织有关部门依法认定为合法建筑；

（二）被征收搬迁房屋作为生产经营场所的，经营者应当持有合法、有效的营业证照、税务登记证以及其他有关许可证件；

（三）因房屋被征收搬迁造成停产停业损失的。

在征收搬迁前，非征收搬迁原因造成停产停业的不得享受本条所规定的补偿。

第三十七条 对因征收搬迁房屋造成停产停业损失的，由房屋征收搬迁部门或征收搬迁实施单位在查明事实的基础上与被征收搬迁人协商；协商不成的，可以委托已经选定或者确定的评估机构通过评估确定。

第三十八条 征收搬迁个人住宅，被征收搬迁人符合住房保障条件的，应当按照住房保障有关规定优先给予住房保障。

被征收搬迁人获得征收搬迁补偿安置后仍符合申请购买保障性住房或者申请公共租赁住房条件的，由市政府给予优先保障；申请公共租赁住房租赁补贴的，由住房保障主管部门自被征收搬迁人签订补偿安置协议并实际搬迁后的次月发放廉租住房租赁补贴；申请购买保障性住房或者申请公共租赁住房的，其保障次序列同期申请的非被征收搬迁人之前。

被征收搬迁人仅有一处住房且可能获得的货币补偿安置金额低于征收搬迁补偿安置最低标准 6 万元的，应当按照征收搬迁补偿安置最低标准给予 6 万元补偿。

第三十九条 按政府定价缴纳房租的公有住宅在被征收搬迁时（国有直管或单位自管公有住宅房屋且 1998 年 12 月 1 日前已租赁），房屋承租人在本市范围内无其他住房且未与被征收搬迁人就解除租赁关系达成协议的，应当对被征收搬迁人进行产权调换，被征收搬迁人与承租人重新订立租赁合同，产权调换后的房屋依约由原房屋承租人承租；房屋承租人在本市范围内有其他住房的，被征收搬迁人有权选择补偿安置方式。被征收搬迁人选择货币补偿的，被征收搬迁房屋的重置价格结合成新的部分补偿给被征收搬迁人，其余补偿给房屋承租人。对已经享受过房改优

惠政策的公有住宅承租人，不得享受征收搬迁补偿安置。

1998年12月1日后租赁的公有住房及按市场协议租金租赁的各类房屋在被征收搬迁时，仅对被征收搬迁人进行补偿安置。因房屋征收搬迁导致租赁合同无法履行的，由租赁双方按照租赁合同的约定或相关法律法规规章处理。

第四十条 使用被征收搬迁房屋从事的生产经营活动不符合国家、省产业政策，房屋征收搬迁后不允许恢复原生产经营活动的，按照国家、省产业政策调整相关规定执行。

第四十一条 房屋征收搬迁部门或征收搬迁实施单位应当在房屋征收搬迁范围内设置固定场所，公开房源的地理位置、小区布置图、房屋的单体平面图及楼层的方格示意图、安置房价格等内容，供购房人了解和自由选择。

第四十二条 房屋征收搬迁部门应当与被征收搬迁人或者1998年12月1日前已租赁公有住宅（国有直管或单位自管公有住宅房屋）的承租人在征收搬迁补偿安置方案确定的签约期限内订立补偿安置协议。补偿安置协议应包括补偿安置方式、补偿安置金额、产权调换房屋（地点和面积）、征收搬迁补助费、临时过渡费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式等事项。

第四十三条 房屋征收搬迁部门与被征收搬迁人或者公有房屋承租人在征收搬迁补偿安置方案确定的签约期限内达不成补偿安置协议的，或者被征收搬迁房屋所有人不明确的，由房屋征收搬迁部门报请市政府作出补偿安置决定，并报送归户登记资料及户籍证明、房屋及土地权属证书、评估报告、对被征收搬迁人的补偿安置方案、房屋征收搬迁部门或征收搬迁实施单位与被征收搬迁人协商的书面记录、未达成协议的原因或产权不明确的

相关说明、市政府要求的其他材料。

集体土地已依法征收的，对个别未达成征地补偿安置协议的，由房屋征收搬迁部门会同市资规局报请市政府作出征地补偿决定；对拒不交出土地的，报请市政府作出责令交地决定。

第四十四条 补偿安置决定包括被征收搬迁房屋及土地的权属面积等基本情况、各项应得的补偿安置金额、补偿安置方案、搬迁期限、救济途径。

补偿安置决定在房屋征收搬迁范围内公告并送达被征收搬迁人，具体由房屋征收搬迁部门实施。

第四十五条 对被征收搬迁人或者公房承租人在法定期限内不申请行政复议或不提起诉讼的，在补偿安置决定确定的期限内又不搬迁的，由房屋征收搬迁部门向市政府提出报告，并提交补偿安置决定及送达回执、被征收搬迁人不履行补偿安置决定的证明、已超过复议诉讼期或复议诉讼程序终结的证明、补偿安置金额及专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的证明、协助执行及善后事宜的方案及市政府要求的其他材料。市政府对房屋征收搬迁部门提交的报告及材料进行审查后，向人民法院申请强制执行。

对于法院裁定强制执行，需要行政机关等执行或协助执行的，由市政府确定的部门统一协调相关单位做好执行或协助执行工作。

第四十六条 房屋征收搬迁部门应当依法建立健全房屋征收搬迁补偿安置档案制度，并将分户补偿安置情况在房屋征收搬迁范围所属村居公示栏予以公示，公示期为5个工作日。

征收搬迁补偿安置结束后，房屋征收搬迁部门应当在3个月内将本部门负责的征收搬迁补偿安置档案归档并负责归档材料

的审核；房屋征收搬迁部门委托镇（区、街道）实施的征收搬迁安置档案由受委托的镇（区、街道）负责归档，房屋征收搬迁部门负责对归档材料审核。

审核归档作为拨付征收搬迁项目财政结算尾款的前提条件；尾款结算完毕后，会计档案应当一并归档。

第四十七条 房屋征收搬迁部门应告知被征收搬迁人及时到不动产登记机构办理原不动产权证书的注销手续，如未能及时办理的，由房屋征收搬迁部门或征收搬迁实施单位持市人民政府出具的证明至不动产登记机构办理。

协议搬迁双方可以在搬迁协议中约定或者由被搬迁人签订授权委托书，在被搬迁人交付不动产权证书后，由被搬迁人委托政府或有关部门统一到不动产登记机构办理不动产注销登记手续。

第五章 监督检查

第四十八条 建立征收搬迁项目准入联合预审制度。

对于交通基础设施建设、水利基础设施建设的拟征收搬迁项目分别由市交通局、水务局会同住建、财政、发改、资规等部门进行联合预审，审查通过的列入征收搬迁计划。

对于除交通基础设施建设、水利基础设施建设以外的拟征收搬迁项目由市住建局会同财政、发改、资规等单位进行联合预审，审查通过的列入征收搬迁计划。

第四十九条 建立征收搬迁项目综合检查机制。

由市住建局会同交通、水务、资规、财政、审计及各镇（区、街道）等部门，对各征收搬迁项目执行法律法规和市政府行政规范性文件情况进行定期或不定期检查并形成检查专报报送市政府。

第五十条 建立征收搬迁价格动态调整机制。

由市住建局会同资规、发改等单位，对征收搬迁价格体系中与市场密切关联的项目进行市场调研，对相应数据进行动态管理，如有调整的于当年年初向社会公开相应数据调整情况。

第五十一条 建立评估机构、实施搬迁服务公司的信用评价体系。

由市住建局负责对评估机构、搬迁服务公司的资质进行核查，建立信用管理制度及人员考核制度，根据评估机构的资质等级、从业经历、社会信誉等情况，于每年第一季度向社会公布。

第五十二条 建立成本与资金使用管控机制。

市财政局会同房屋征收搬迁部门、征收搬迁实施单位按政策编制征收搬迁资金预算。

房屋征收搬迁部门会同市财政、住建、资规等部门，对本部门所负责的征收搬迁项目成本及资金使用进行严格控制、专项管理，并负责相应地块搬迁资金决算。

市财政局会同房屋征收搬迁部门、征收搬迁实施单位开展跟踪审核和决算审核。

审计机关应当加强对征收搬迁补偿安置费用管理和使用情况的监督，并按规定向有关部门通报。

第五十三条 建立征收搬迁项目档案整理归集机制。

由各房屋征收搬迁部门会同征收搬迁实施单位，于每年第一季度完成上一年度征收搬迁项目档案的整理归集。

第六章 法律责任

第五十四条 参与房屋征收搬迁及补偿安置工作人员在房屋征收搬迁与补偿安置工作中不履行本办法规定的职责，或者违

反法律和政策、滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由市人民政府或相关单位责令改正，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，依法追究刑事责任。

第五十五条 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搬迁人搬迁，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，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。

第五十六条 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收搬迁与补偿安置工作，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罚。参与房屋征收搬迁及补偿安置工作人员有上述行为的还应依法依规给予相应行政处分。

第五十七条 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收搬迁补偿安置费用的，责令改正，并追回有关款项，限期退还违法所得，并对有关责任单位通报批评、给予警告；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。

第五十八条 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，由发证机关责令限期改正，给予行政处罚，并记入信用档案；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。

第五十九条 伪造、变造不动产权属证明、证照等证明文件骗取产权调换、货币补偿、停产停业损失补偿或其他政策性补

贴补助的，应当依法追回相应房屋产权、追缴违法所得，并追究相应的法律责任。

第七章 附 则

第六十条 本办法实施过程中的房屋性质认定、补助奖励、评估规范等具体事项另行制定实施细则和评估规范予以明确。

第六十一条 本办法自 2026 年 4 月 1 日起施行，有效期至 2031 年 3 月 31 日。《如皋市国有土地上房屋征收与补偿办法》（皋政规〔2020〕1 号）自 2026 年 4 月 1 日起停止执行。本办法施行前已实施的征收搬迁项目继续沿用原有规定。

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院、
检察院，市人武部，市各人民团体。

如皋市人民政府办公室

2026 年 2 月 27 日印发
