

市政府关于印发《如皋市国有土地上房屋征收补偿与安置实施细则》的通知

（皋政规〔2022〕2号）

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《如皋市国有土地上房屋征收补偿与安置实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

如皋市人民政府

2022年7月29日

如皋市国有土地上房屋征收 补偿与安置实施细则

为了进一步规范国有土地上房屋征收补偿安置行为，维护公共利益，保障房屋所有权人的合法权益，贯彻落实《如皋市国有土地上房屋征收与补偿办法》（皋政规〔2020〕1号）。根据国

务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）（以下简称《条例》）、住建部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）、江苏省人民政府《江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题的规定》（苏政发〔2011〕91 号）、南通市人民政府《市政府关于贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉的若干意见》（通政发〔2011〕71 号）、国务院《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）等政策规定，结合本市实际，现制定我市国有土地上房屋征收补偿安置实施细则如下：

第一章 房屋性质、面积、用途及人口的认定

第一条 国有土地上房屋征收范围内房屋、人口的调查认定和登记处理，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《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》、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《不动产登记暂行条例》、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省不动产登记条例》等有关法律、法规、规章执行。

第二条 房屋征收部门（或受委托实施单位）组织住建、自然资源和规划、公安、城管、农业农村等相关部门及所在镇（区、街道）对项目范围内房屋及土地的权属、用途、面积，宅基地上所建房屋家庭成员进行认定，并将结果进行公示，被征收人应当予以配合，各镇（区、街道）社区居（村）民委员会协助做好相关工作。

项目范围内的房屋及土地，房屋征收部门（或受委托实施单位）委托有相应资质的测绘单位进行测量。

第三条 对于房屋被用于办公、生产、经营或出租的，由行

政审批部门对经营许可情况、起止时间等进行核查登记，由税务部门对纳税情况进行核查登记，由公安部门对暂住人口进行核查登记。

第四条 对于已经办理不动产权证书（房屋产权证书、土地使用权证书）的房屋，按证书记载的内容进行登记。

对于已经办理房屋产权证书但未办理土地使用权证书的房屋，由自然资源和规划局核查处理。

第五条 对于已依法取得土地使用权和建设工程规划许可证件（含民房建筑执照），并在土地权属范围内按照规划许可证建设，但未办理不动产登记的建筑，认定为合法建筑。

第六条 对于有合法手续的公有住房已依法出售给个人，但未办理不动产转移登记的房屋，认定为合法建筑。

第七条 对于非法占地建房的，由自然资源和规划、城管、农业农村及镇（区、街道）等部门根据职责分工依法查处。

对于在临时使用的土地上修建永久性建筑物的，由自然资源和规划局责令限期拆除。

对于农村村民新建住房后，不按用地审批时的约定拆除原有住房的，由农业农村、自然资源和规划、城管、镇（区、街道）等根据职责分工依法处置。

第八条 对于具有建设用地使用权，但无规划批准手续的，由自然资源和规划局出具建筑物占用国有土地的登记资料或者国有土地使用权属确认材料，并按下列方法处理：

在1987年12月31日前形成的建筑，未改建、扩建、翻建的视为合法建筑。

在1988年1月1日后形成的建筑，当事人不能提供相关批

建手续的，按违法建筑查处。

第九条 对于集体土地已征收为国有建设用地上的房屋，原农村宅基地上的房屋符合一户一宅规定的，按下列方法处理：

当事人能提供规划审批手续的，依法核实处理。

当事人不能提供规划审批手续，但能提供宅基地使用证明的，依法核实处理。

当事人既不能提供规划审批手续，又不能提供宅基地使用证明的，按违法建筑查处。

第十条 对于具有建设用地使用权的非居住房屋，当事人能提供规划审批手续的，依法核实处理；当事人不能提供规划审批手续的，按违法建筑查处。

第十一条 对于未取得建设工程规划许可或者未按照建设工程规划许可证确定的内容所建的房屋，由自然资源和规划、城管部门等根据各自职责依法查处。

第十二条 对于未经批准进行建设或未按照批准内容建设或超过批准期限未拆除的临时建筑，由城管部门依法查处。

第十三条 对被征收房屋用途确认方法：被征收房屋的用途按房屋所有权证记载的设计用途或者建设工程规划许可证记载的功能认定。

对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以不动产权属证书和不动产登记簿的记载为准；不动产权属证书与不动产登记簿的记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。对于未经登记的建筑，按照本实施细则规定、认定、处理的结果进行评估。

第十四条 城中村（郊区）因规划控制区内征收集体土地上

房屋人口认定方法，按照如皋市集体经济组织成员界定的办法和我市农村住房规划建设有关规定，以建房户的人口中户主的直系常住家庭成员（具有农村集体经济组织成员资格）为依据计算。

一处宅基地上房屋一般认定为一户，根据产权登记资料、批建手续、宅基地使用证、自然资源和规划局的房屋档案所载内容确定。

具体的方法是：

（1）在本农村集体经济组织依法拥有农村土地承包经营权的人员；（2）根据国家移民政策，户口迁入本集体经济组织的人员；（3）父母双方或一方为前两款界定人员，在本集体经济组织出生（含依法收、领养）的人员；（4）上述三款中的现役军人和大中专学生，以及服刑保留其成员资格的人员；（5）在本集体经济组织未取得承包地的市外婚进人员和市内因婚入地分离的人员，以及丧偶、离婚后合法再婚（含依法随其生活的未成年子女）、招婿等情况，在原地拥有农村集体经济组织成员资格的人员，但一人不得同时享受有两个或以上在本市范围内搬迁地块的人口认定。

不得作为人口认定的对象：

（1）在国家机关、事业单位工作的编制内人员和国有或国有控股企业正式职工（含离退休），单位已安排了住房或享受房改政策的，户口尚未迁出被征收住房的；（2）虽然二轮承包时拥有土地承包经营权，但全家已迁入设区的市，并有稳定非农职业的人员；（3）以户籍挂靠在本村组、无法定理由或政策规定可成为农村集体经济组织成员的其他人员；（4）已死亡（含宣告死亡）的原成员；（5）已享受其他集体经济组织成员待遇的

人员。

特定对象应该按照如皋市集体经济组织成员界定的办法和我市农村住房规划建设有关规定执行认定人口。对于被征收家庭中有大龄（达到法定婚龄未婚）、独子对象的，可享受增加一个人口的面积认定，同时大龄、独子不可重复享受。

第十五条 房屋征收部门（或受委托实施单位）应将房屋（含土地）登记情况（含对未经登记房屋的处理情况）及对城中村（郊区）因规划控制区内一并征收的集体土地上房屋内人口情况进行汇总，并在征收范围内进行公布。被征收人对调查结果有异议的，应当自调查结果公布之日起5日内以书面形式向房屋征收部门（或受委托实施单位）提出。房屋征收部门（或受委托实施单位）应在收到异议之日起10个工作日内予以核实，将相关情况并书面答复被征收人。

房屋征收部门（或受委托实施单位）应建立分户房屋征收补偿档案，并将房屋调查、人口认定及处理的资料及时归档。

第十六条 被征收人有义务配合房屋调查、认定和处理工作。对采用暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，违反治安管理规定的，依法给予治安处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二章 征收补偿

第十七条 国有土地上房屋价值的评估由评估机构根据评估对象和该区域房屋实际交易状况，对市场法、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房屋和产权调换房屋价值进行评估。

第十八条 被征收居住用房确认为超证面积的，超证部分小

于一个自然间（22 平方米）的，参照合法面积给予补偿，扣减配套费，可选择产权调换或货币补偿；大于一个自然间（22 平方米）的，超证部分只认 22 平方米，剩余的超证面积只作货币补偿，补偿价为被征收房屋补偿基准价的 40%。

第十九条 被征收房屋附属设施及装饰、装潢补偿标准

被征收房屋附属设施及装饰、装潢的评估，各评估单位要根据按实评估、尊重事实，体现公正、客观原则，按照《如皋市国有土地房屋征收与补偿评估技术规范》（皋政规〔2022〕1 号）要求进行评估。

对征收范围确定后的所有突击装修、改扩建的项目一律不予评估补偿，对原有室内装修按实评估。

对违法建筑，被征收人在规定序时内签约并交征收人拆除的，其拆卸的残值由征收人进行回购，回购的价格为钢混结构每平方米 500 元，砖混结构每平方米 400 元，砖木结构每平方米 300 元，简易结构每平方米 200 元。

第二十条 花木移栽砍伐补偿标准

在城市规划区范围内，对属于被征收人的树木需要移栽砍伐处理的，视苗木状况按 8000 元/亩左右的标准给予一次性补贴，补贴标准差异较大的，由各房屋征收部门（或受委托实施单位）牵头召集具有该领域专业人员及相关单位会商讨论确定。

树木补偿的范围：国有土地以合法土地使用证范围为准；农改居补偿范围，不突破主房屋前 8 米屋后 7 米，左右各 2 米，不足的按实计算；在水泥地上种植树木，不予补偿；征收调查公告之日起突击抢栽树苗的一律不予补偿。

第二十一条 征收补助费标准

1. 征收住宅房屋搬迁费补助标准为每次 15 元/m²，按两次计算。

2. 征收非住宅房屋的搬迁费补助标准：

房 屋 用 途	补助标准 (元/ m ²)	备 注
商业 营 业用 房	50	餐饮业的铺面按补贴标准的 70% 计算。
生 产 用 房	55	房屋内有 500 公斤以上的重型机器设备或精密仪器搬迁的，补贴标准上浮 20%。重新安装调试费按实评估。
办公 用房	35	含教学、医疗用房、办公设施的搬迁。
仓 储 用 房	45	搬迁时实际物资堆储容量低于 60%，按补贴标准 70% 计算。

被征收房屋附属设施及装饰、装璜补偿标准和非住宅房屋的搬迁费，如需根据市场采价评估的，应由房屋征收部门（或受委托实施单位）牵头组织地块所在镇（区、街道）征收负责人、地块负责人、相关社区负责人、评估公司等相关人员集体讨论决策。

第二十二条 临时安置费（过渡费）标准

对房屋被征收后自行解决过渡的被征收人，支付临时安置补助费（过渡费）的标准为：按照被征收房屋合法建筑面积计算，

城市建成区内 18 元/m²·月,城市规划区内建成区外 12 元/m²·月,其他区域 8 元/m²·月。

放弃产权置换的一次性支付 6 个月;享受临时过渡费面积不足 45 平方米的,补足 45 平方米。

被征收人选择产权调换并自行过渡居住的,过渡期限在 18 个月以内的,给予被征收人临时安置补偿费的标准为:按照被征收房屋合法建筑面积计算,城市建成区内 18 元/m²·月,城市规划区内建成区外 12 元/m²·月,其他区域 8 元/m²·月。过渡期限超过 18 个月的,从第 19 个月开始至第 30 个月,给予被征收人临时安置补偿费的标准为:城市建成区内 20 元/m²·月,城市规划区内建成区外 14 元/m²·月,其他区域 10 元/m²·月;过渡期限超过 30 个月的,从第 31 个月开始,给予被征收人临时安置补偿费的标准为:城市建成区内 22 元/m²·月,城市规划区内建成区外 16 元/m²·月,其他区域 12 元/m²·月。被征收人应当自行承担其在过渡期内所发生的水、电、气费。

第二十三条 公有房屋的搬迁费补助和临时安置补助费

征收租赁的公有住宅(1998 年 12 月 1 日前)(含直管公有住房、单位自管公有住房),搬迁补助费和临时安置补助费应支付给房屋承租人。但在租赁合约中另有约定的,按约定执行。

征收租赁的公有非住宅(1998 年 12 月 1 日前)(含直管公有住房、单位自管公有住房),搬迁补助费和临时安置补助费应支付给房屋承租人。但在租赁合约中另有约定的,按约定执行。

第二十四条 误工补贴

因征收造成被征收人误工,按每平方米 20 元的标准一次性支付给被征收人误工补贴费。

第二十五条 有线电视、电话、电表、水表迁移和材料补贴标准

因征收造成被征收人有线电视、电话、电表、水表迁移的按有关部门标准补贴：电话 158 元/门（居住）、208 元/门（营业）、有线电视 150 元/门、电表 280 元/只（供电部门 140 元、被征收人 140 元）、水表及材料费 200 元/只（自来水厂 40 元，被征收人 160 元）。

第二十六条 搬迁费补助、临时过渡费、误工补贴计算方法
支付搬迁费补助、临时过渡费和误工补贴，以被征收房屋的所有权证或其他合法权属书证所确认的合法建筑面积为依据计算。

第二十七条 养殖类的停产停业补偿标准
因房屋征收致使被征收户饲养的畜禽变卖处理的，按《房屋征收养殖类补偿标准》（参考价）给予一次性补贴。

房屋征收养殖类补偿标准（参考价）

类别	种类、规格	补偿标准	备注
水域	特种养殖(鳖、蟹、虾)	1400 元/亩	征地时已作了补偿的不予补偿；征地时作为耕地面积征用的也不予补偿。
	人工开挖的精养鱼塘	900 元/亩	
	普养鱼塘	500 元/亩	
养猪	30kg 以下	60 元/头	自
	30kg-100kg	100 元/头	

	100kg 以上的	60 元/头	行 处 理
养 鸡		4 元/只	
养 鸽		4 元/只	
获 奖 信 鸽		50 元/只 (凭证书)	
普 通信 鸽		10 元/只 (凭证书)	
其 它 养 殖		按市场收购 价的 15%评估	

注：被征收房屋养殖类停产停业损失如需根据市场采价评估的，应由房屋征收部门（或受委托实施单位）牵头组织地块所在镇（区、街道）征收负责人、地块负责人、相关社区负责人、评估公司等相关人员集体讨论决策。

第二十八条 非养殖类停产停业补偿标准

征收生产经营用房的停产停业补助标准为其年平均效益。平均效益按照其年度企业所得税汇缴应纳税所得金额扣除应纳税额后的金额并参照相邻同行业平均收益等因素确定。

若被征收人无法提供合法有效的经营状况资料，则根据房屋租金的标准计算停业补助，租金的标准由评估机构根据被征收房屋性质、区位和市场情况进行评估。

对于选择货币安置的，根据上述标准给予 10 个月的一次性停业补助；对于选择产权调换的，如停业期不足 10 个月的按 10 个月的标准一次性给予补助，如停业期超过 10 个月的，按实际停业期予以补助；被征收人使用房屋征收部门（或受委托实施单位）提供类似房屋周转的，使用周转房屋的时间相应扣减。

第二十九条 居住用房改作非居住用房停产停业补偿标准

被征收人擅自将住宅房屋改变为经营性用房的，征收时不予停产停业损失补偿；擅自改变非住宅房屋用途的，按照原用途计算停产停业损失。

被征收房屋改作为经营性用房，并取得工商营业执照、持续营业 1 年以上的，可以结合实际营业年限按照适当比例给予停产停业损失补偿，但仍按改变为经营用房前的房屋用途安置。营业年限在 1 年（含）以上 3 年以下的，按照年平均效益（或年租金）的 40% 给予一次性补偿；3 年（含）以上 5 年以下的，按照年平均效益（或年租金）的 60% 给予一次性补偿；5 年（含）以上的，按照年平均效益（或年租金）的 80% 给予一次性补偿。

第三十条 最低补偿标准

申请人条件：被征收人仅有一处住房且长期实际居住，未享受过住房补贴或房改，并持有低保或特困证，经所在镇（区、街道）确认公示无异议的。

私有住宅房屋被征收人或公有住宅（1998 年 12 月 1 日前已租赁）承租人获得的货币补偿总额（不含搬迁费、临时安置费和

奖励)低于征收补偿最低标准的,房屋征收人应当按照征收补偿最低标准予以补偿。征收补偿最低标准为45平方米乘以市物价管理部门核定的经济适用房平均销售价格。

如被征收人选择产权调换的,其安置价格按以下方式结算:其确认的产权调换面积部分按安置价结算,超出产权调换面积部分按产权调换价的50%结算,但所选安置房的套型必须是征收人提供的最小套型,如选择其他套型,其超出最小套型面积部分按市场价结算。

第三章 安 置

第三十一条 被征收居住用房确认为有证面积的部分,被征收人可以选择产权调换或货币补偿,超证部分房屋,超证部分小于一个自然间(22平方米)的,可选择产权调换或货币补偿,大于一个自然间(22平方米)的,超出部分面积的只作货币补偿依据,不作为产权置换的依据。

城中村(郊区)因规划控制,村民确认的住房合法建筑面积不足人均35平方米的被搬迁人,在选择产权调换时,其产权调换面积补足人均35平方米。如确认的产权调换面积低于我市农村规划建房规定标准的,超证面积可全部作为产权调换面积,但实际确定的产权调换面积不得突破我市农村规划建房规定标准。

第三十二条 城中村(郊区)因规划控制,村民住房建筑面积不足人均35平方米的被征收人,若该被征收人在规定序时进度内签订补偿协议并搬迁交房的,其不足人均35平方米的部分按被搬迁样板房的基准价扣减被搬迁样板房的重置成新价进行补偿。在选择产权调换时,其不足人均35平方米部分的价格按产权调换价计算。

第三十三条 房屋被征收人在选择第二套（或第二套以上）住房进行产权调换房源时，其剩余的产权调换面积小于 50 平方米并且小于所选产权调换房源面积的 50%，不得实行产权调换，按人口计算安置面积大于该户实际合法建筑面积的，按人口计算安置面积。

第三十四条 被征收人产权调换价格，由评估机构根据被征收房屋同一时点和同一评估方式评估确定。

第四章 奖励

第三十五条 按时签约奖

对被征收人在规定序时进度内签订补偿协议的，按照被征收房屋合法建筑面积每平方米 60 元的标准给予奖励。

第三十六条 按时搬迁交房奖

对被征收人在规定序时进度内搬迁交房的，按照被征收房屋合法建筑面积每平方米 60 元的标准给予奖励。

第三十七条 未突击装璜奖

对未进行突击装修的居住用房按序时签约交房的，按合法面积给予 100 元/m² 的奖励。

第三十八条 住房优惠购房奖

对选择产权调换的住房被搬迁人，若该被搬迁人在规定序时进度内签订补偿协议并搬迁交房的，可以享受 30 平方米的优惠购房奖，奖励方式为货币化奖励，标准为该地块安置区产权调换价的 40%。

放弃产权调换的奖励参照前款标准执行。

第三十九条 对本市征收补偿安置政策中未明确的且由市场确定价格的，房地产评估机构可以按照有关规定进行评估确

定。

第四十条 坚持“公平、公开、公正”原则，严格实行三榜公示制度，对征收项目范围内的调查登记结果、分户评估结果、补偿安置结果必须在征收项目范围内进行公示。

第四十一条 本实施细则适用于本市范围内国有土地上房屋征收。

第四十二条 本市范围内集体土地上的房屋搬迁补偿与安置可参照本实施细则执行。

第四十三条 本实施细则自发布之日起施行，原《市政府办公室关于印发〈如皋市国有土地上房屋征收补偿安置实施细则〉的通知》（皋政办发〔2020〕10号）同时废止。