

如皋市人民政府文件

皋政规〔2026〕2号

市政府关于印发《如皋市房屋征收搬迁 与补偿安置实施细则》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实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件公开发布）

如皋市房屋征收搬迁与补偿安置实施细则

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》《中华人民共和国农村集体经济组织法》《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》《不动产登记暂行条例》等法律法规及相关行政规范性文件规定，为贯彻落实《如皋市房屋征收搬迁与补偿安置办法》（皋政规〔2026〕1号）的精神，结合实际，制定本细则。

第一章 房屋权属、性质、面积、用途及人口的认定

第一条 房屋征收搬迁部门或征收搬迁实施单位组织住建、资规、公安、城管、农业农村等相关部门及所在镇（区、街道）对项目范围内房屋权属、建筑面积、用途，土地的权属、面积、用途，宅基地上所建房屋家庭成员进行认定，并将结果在被征收搬迁项目现场及村（社区）公示栏进行公示，被征收搬迁人应当予以配合，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、土地及其地上附着物，由房屋征收搬迁部门或征收搬迁实施单位委托有相应资质的测绘单位进行测量。

各镇（区、街道）对辖区范围内拟列入征收搬迁项目的地块，在编制报送征收搬迁项目计划前应对地块范围内无证建筑性质开展初步甄别认定。

市交通局、水务局在编制交通工程、水利工程征收搬迁项目计划前，牵头相关部门对项目范围内所涉无证建筑和违法建设开展初步调查。属于交通、水务各自管辖范围内的由交通、水务进

行甄别认定。

第二条 对于已办理权属登记的（已改扩建的除外），按照下列办法认定：已办理不动产登记的房屋，其房屋权属、性质、建筑面积、土地使用面积及用途，按照不动产登记证书所记载的合法面积进行认定；若不动产权证书与不动产登记簿不一致的，以不动产登记簿为准；若有证据证明不动产登记簿确有错误除外；若现场实际测量结果与不动产权证书记载内容不一致的，在不动产权证书未撤销或变更之前仍按不动产权证书记载的内容进行认定。

实行不动产统一登记前已经办理房屋所有权证书和土地使用权证书的，按照证书所载内容确定房屋权属、性质、建筑面积、土地使用面积、用途。

在不动产统一登记前办理了房屋所有权证书但未办理土地使用权证书的，按照证书所载内容确定房屋权属、性质、建筑面积、用途，由资规会同相关部门审查认定土地使用面积。

第三条 对于已取得批建证书但未取得权属证书的，按下列方法认定：对于已依法取得土地使用权（含建设用地批准书）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，作为合法建筑认定房屋权属、建筑面积、土地使用面积及用途。

原公有住房管理单位经批准将公有住房依法出售给个人的，作为合法建筑认定房屋权属、建筑面积、土地使用面积、用途；若公有住房出售批准文书中未涉及土地使用面积的，由征收搬迁实施单位会同资规等部门确认。

第四条 对于具有建设用地使用权，但无规划批准手续的，按照下列标准认定：

在 1987 年 12 月 31 日前形成的建筑，未改建、扩建、翻建的作为合法建筑认定其权属、建筑面积、用途，土地使用面积根据有关档案等相关资料确认。

在 1988 年 1 月 1 日后形成的无记载建筑，被征收搬迁人又不能提供相关批建手续的，原则上不得认定为合法建筑。

第五条 对于集体建设用地上的住房符合一户一宅规定的，按下列方法认定：

被征收搬迁人能提供规划审批手续的，由属地镇（区、街道）政府会同资规等部门依法核实后按照合法建筑认定权属、建筑面积、土地使用面积、用途。

被征收搬迁人不能提供规划审批手续，仅提供宅基地使用证明的，由属地镇（区、街道）政府会同资规局、农业农村局等部门依法核实，对于核实后符合相关法律法规和规范要求的作为合法建筑认定其权属、建筑面积、土地使用面积、用途。

对于集体建设用地上住房不符合一户一宅规定的，由征收搬迁实施单位会同资规、农业农村等共同审核处理，按照处理结论办理相关确认或不确认手续。

对于集体建设用地上非住房，若被征收搬迁人能提供建设用地使用手续及规划审批手续的，作为合法建筑认定其权属、建筑面积、土地使用面积、用途。

第六条 对于房屋被用于办公、生产、经营或出租的，由负责行政审批的部门对经营许可情况、起止时间等进行核查，由税务部门对纳税情况进行核查，由公安部门对暂住人口进行核查。

第七条 征收搬迁集体土地上房屋人口认定方法，按照《中华人民共和国农村集体经济组织法》《如皋市集体经济组织成员界定办法》（皋政办发〔2014〕164号）和集体经济组织章程等

规定执行。

不得作为人口认定的情形：

- （一）死亡（含宣告死亡）的原成员；
- （二）丧失中华人民共和国国籍的原成员；
- （三）已经取得其他农村集体经济组织成员身份；
- （四）已经成为公务员，但是聘任制公务员除外；
- （五）在国家机关、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搬迁住房的；
- （六）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；
- （七）法律法规和农村集体经济组织章程规定的其他情形。

因前款第三项、第四项情形而丧失农村集体经济组织成员身份的，依照法律法规、国家有关规定和农村集体经济组织章程，经与农村集体经济组织协商，可以在一定期限内保留其已经享有的相关权益。

对因婚姻、收养、就学等特定原因导致人口变化的应该按照《如皋市集体经济组织成员界定办法》和我市农村住房规划建设有关规定执行认定人口。对于被征收搬迁家庭中有大龄（达到法定婚龄未婚）、2015年12月31日国家对生育政策调整前生育的独子，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。

第八条 被征收搬迁人对调查结果有异议的，应当自调查结果公布之日起5个工作日内以书面形式向房屋征收搬迁部门或征收搬迁实施单位提出。房屋征收搬迁部门或征收搬迁实施单位应在收到异议之日起10日内予以核实，将相关情况书面答复被征收搬迁人。房屋征收搬迁部门或征收搬迁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。

第九条 一处宅基地上房屋一般认定为一户，可参考不动产权属证书、登记档案、审批手续结合村民自治规范予以认定。

被征收搬迁人申请将一处宅基地上房屋认定为两户的，应当符合集体经济组织所规定的分户条件且未享受过其他任何住房待遇（如房改、货币分房、购买经济适用房、购买军转房等优惠政策）。

第十条 实际建房超过批准间数及批建面积的，超过的间数不予补偿。

实际建房未超过批准间数但超过批准面积的，超过批准面积 22m^2 以下（含本数）的参照合法面积予以补偿，扣减配套费，可选择产权调换或货币补偿；其超过批准面积 22m^2 以上（不含本数）的，超出部分补偿价为被征收搬迁房屋补偿基准价的40%，不得作为产权调换的面积依据。

第二章 征收搬迁政策性补偿补助

第十一条 征收搬迁补助费

（一）征收住宅房屋征收搬迁补助费标准为每次 $15\text{元}/\text{m}^2$ ，按两次计算。

（二）征收搬迁非住宅房屋的征收搬迁补助费标准（详见附件1）。

第十二条 临时过渡费

对房屋被征收搬迁后选择产权调换并自行解决过渡的被征收搬迁人，支付临时过渡费（详见附件2）；自安置房通知交房之日起届满一个月次日时停止计算临时过渡费。被征收搬迁人自

行承担其在过渡期内所发生的水、电、气等费用。

过渡期不足 6 个月的按 6 个月计算过渡费，过渡期超过 6 个月的按实际时间计算过渡费。

临时过渡费应当按照确认的合法建筑面积计算。选择产权调换的安置房面积小于确认的合法建筑面积的，前 6 个月按照确认的合法建筑面积计算过渡费，6 个月后按照选择的产权调换面积计算过渡费。放弃产权调换按确认的合法建筑面积的一次性支付 6 个月。

实测面积不足 45m² 的按照 45m² 计算临时过渡费。

第十三条 公有房屋的征收搬迁补助费和临时过渡费

征收搬迁 1998 年 12 月 1 日前租赁的公有住宅(含直管公有住房、单位自管公有住房)，征收搬迁补助费和临时过渡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。

征收搬迁 1998 年 12 月 1 日前租赁的公有非住宅(含直管非居公房、单位自管非居公房)，征收搬迁补助费和临时过渡费应支付给房屋所有权人。但在租赁合约中另有约定的，按约定执行。

第十四条 误工补贴费

因征收搬迁造成被征收搬迁人误工，按 20 元/m² 的标准一次性支付给被征收搬迁人误工补贴费。

第十五条 支付征收搬迁补助费和误工补贴费，应当以确认的合法建筑面积为依据计算。

第十六条 养殖类的停产停业补偿

因征收搬迁致使被征收搬迁人饲养的畜禽变卖处理的，按照《如皋市房屋征收与补偿评估技术规范》(皋政规〔2026〕3 号)补偿标准给予一次性补偿。

第十七条 非养殖类停产停业补偿

征收搬迁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。

若被征收搬迁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产停业补偿，租金的标准由评估机构根据被征收搬迁房屋性质、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 个月的一次性停产停业补偿；对于选择产权调换的，如停产停业期不足 10 个月的按 10 个月的标准一次性给予补偿，如停产停业期超过 10 个月的，按实际停产停业期予以补偿；被征收搬迁人使用房屋征收部门或征收搬迁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。

第十八条 居住用房改作非居住用房停产停业补偿

被征收搬迁人擅自将住宅房屋改变为经营性用房的，征收搬迁时不给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。

被征收搬迁房屋改作为经营性用房，并取得证照、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。

第十九条 最低补偿

被征收搬迁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，其房屋评估补偿价低于 6 万

元的，经所在镇（区、街道）确认公示无异议的按照 6 万元予以最低补偿。

被征收搬迁人或 1998 年 12 月 1 日前已租赁公有住宅的承租人获得的货币补偿总额（不含征收搬迁补助费、临时过渡费和奖励）低于 6 万元的，房屋征收搬迁部门或征收搬迁实施单位应当按照 6 万元予以最低补偿。

被征收搬迁人选择产权调换的，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搬迁人提供的最小套型，如选择其他套型，其超出最小套型面积部分按市场价结算。

集体土地上房屋被征收搬迁人属于五保户的，根据本市相关政策执行。

第三章 征收搬迁安置

第二十条 被征收搬迁村民确认的住房合法建筑面积不足人均 35m² 的，在选择产权调换时，其产权调换面积补足人均 35m²。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建房时我市农村规划建房规定标准或最大批建面积。

被征收搬迁房屋超过批准面积以上的部分按照本细则第十条规定办理。

第二十一条 被征收搬迁村民住房建筑面积不足人均 35m² 的，若该被征收搬迁村民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 35m² 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 35m² 部分的价格按产权调换价计算。

第二十二条 用集体土地上房屋进行产权调换的，被征收搬迁人在选择第二套（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 50m² 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。

用国有土地上房屋进行产权调换的，被征收搬迁人选择第二套（或第二套以上）住房进行安置时不受前款限制。

第二十三条 被征收搬迁人产权调换价格，由评估机构根据被征收搬迁房屋同一时点和相同评估方法评估确定。

第四章 征收搬迁奖励

第二十四条 征收搬迁阶段奖励

（一）按时签约奖

对被征收搬迁人在规定序时进度内签订补偿协议的，按照被征收搬迁房屋合法建筑面积 60 元/m² 的标准给予奖励。

（二）按时交房奖

对被征收搬迁人在规定序时进度内搬迁交房的，按照被征收搬迁房屋合法建筑面积 60 元/m² 的标准给予奖励。

（三）未突击装潢奖

对被征收搬迁人未对居住用房进行突击装潢的且按序时签约交房的，按合法建筑面积给予 100 元/m² 的奖励。

（四）未突击栽种苗木奖

对集体土地上被征收搬迁人未在主体合法建筑周围空地突击栽种苗木且按序时签约交房的，按实际面积给予 200 元/m² 的

奖励，实际面积超过主体合法建筑前 8 米、后 7 米、左右各 2 米范围的不予奖励。

第二十五条 补偿安置阶段奖

对选择产权调换的被征收搬迁人，若该被征收搬迁人在规定序时进度内签订补偿协议并搬迁交房的，可享受 30m² 购房奖励：产权调换安置面积在征收搬迁合法建筑面积以上 15m² 以内的（含 15m²），按照该地块安置房价格的 50% 计算奖励金额；产权调换安置面积超出合法建筑面积 15m² 至 30m²（含 30m²）的部分，按照该地块安置房价格的 55% 计算奖励金额。

放弃产权调换的不享受该奖励。

第五章 附则

第二十六条 本实施细则自 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补偿与安置实施细则》（皋政规〔2022〕2 号）自 2026 年 4 月 1 日起停止执行。本实施细则施行前已实施的征收搬迁项目继续沿用原有规定。

附件 1

征收搬迁非住宅房屋的补助费标准

房屋用途	补助标准 (元/m ²)	备 注
商业营业用房	50	餐饮业的铺面按补助标准的 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。

附件 2

征收搬迁住宅房屋临时过渡费标准

区域范围 补助标准	城市建成区 (元/m ² ·月)	城市规划区内建成区外 (元/m ² ·月)	其他区域 (元/m ² ·月)
18 个月以内(含 18 个月)	14	10	8
第 19 个月至第 30 个月	16	12	10
第 31 个月后	18	14	12

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
