

宁城县人民政府文件

宁政发〔2023〕3号

宁城县人民政府关于印发《宁城县天义城区国有土地上房屋征收补偿安置暂行办法》的通知

各镇乡人民政府、街道管理办公室，县直各部门，各企事业单位，中区市直驻宁各单位：

《宁城县天义城区国有土地上房屋征收补偿安置暂行办法》已经宁城县人民政府2022年第4次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。



宁城县天义城区国有土地上房屋 征收补偿安置暂行办法

第一章 总 则

第一条 为规范天义城区规划区内土地房屋征收与补偿工作，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》及自治区、市有关法律法规，结合实际，制定本办法。

第二条 因公共利益的需要，在天义城区规划区内土地、房屋及附属物的补偿，适用本办法。

第三条 县政府负责土地、房屋征收与补偿工作的统筹管理和指导。县住房和城乡建设局是土地、房屋征收的行政主管部门。

第四条 天义镇政府、铁西、铁东街道管理办公室为本辖区土地、房屋征收实施单位，承担土地、房屋征收与补偿的具体工作。县财政、发改、住建、自然资源、人社、文旅体、公安、市场监管、税务等部门，应当依照本办法规定和县政府规定的职责分工，互相配合，保障土地、房屋征收与补偿工作顺利进行。

第五条 土地、房屋征收所需的调查登记、评估、论证、听证、鉴定、公告、公证、测绘、专项委托及其他工作经费应列入征收补偿预算，由县财政予以保障。

第二章 征收决定

第六条 为保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，确需征收土地房屋的，由县政府作出征收决定。确需征收房屋的各项建设活动，应当具有明确的建设项目名称和规划征收范围，符合国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划及详细规划和相关专项规划。保障性安居工程建设、旧城区（棚户区）改建，应当纳入县国民经济和社会发展年度计划，并经改建片区被征收人同意后实施。

第七条 土地、房屋征收范围确定后，不得在征收范围内实施新建、扩建、改建房屋，进行转让、分割、赠与，改变用途，新增、变更工商营业登记，迁入户口或者分户等不当增加补偿费用的行为，对违反规定的不予补偿。房屋征收实施单位应当将前款所列事项书面通知住建、自然资源、公安、市场监管、税务等有关部门，暂停办理相关手续。暂停办理的书面通知应当载明暂停期限，最长不得超过一年。

第八条 征收决定作出前，征收实施单位应当对征收范围内土地、房屋的权属、区位、用途、有效建筑面积等情况组织调查，被征收人应当予以配合。被征收人对调查登记工作不予配合的，其后果由被征收人承担，征收实施单位按照权属登记档案进行登记。调查登记工作结束后，调查结果应当在征收范围内公示，公示期不得少于七日。对调查结果有异议的，应当在公示期

内向征收实施单位提出书面核实申请，征收实施单位应当在受理申请后十五日内予以核实并告知申请人。

第九条 征收实施单位在调查登记后，应当对征收补偿费用进行测算。

第十条 制定房屋征收补偿方案应按照下列程序进行：

（一）房屋征收实施单位拟定征收补偿方案，报县政府；

（二）县政府组织发改、住建、自然资源等有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布，征求公众意见，征求意见期限不得少于三十日；

（三）房屋征收补偿方案应当包括以下内容：

- 1.房屋征收的目的、依据、范围；
- 2.房屋征收补偿方式、补偿标准、安置地点、搬迁过渡方式、奖励办法等事项；
- 3.征收补偿签约期限、搬迁期限和临时过渡期限；
- 4.其他应当纳入补偿方案的内容。

第十一条 县政府作出房屋征收决定前，征收实施单位应当进行社会稳定风险评估。社会稳定风险评估结论应当作为是否作出房屋征收决定的重要依据。社会稳定风险评估报告应当对房屋征收的合法性、合理性、可行性以及可能出现的风险进行评估，并根据评估结论制定相应的风险防范、化解、处置措施和应急预案。

第十二条 征收决定作出前，征收补偿费用应当按需足额到

位、由房屋征收实施单位专款专用，不得挪作他用。

采用产权调换方式补偿给被征收人的安置房，其价值应计入征收补偿费总额。

第十三条 征收决定作出后，应当及时公告，公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。征收实施单位应当做好征收与补偿的宣传、解释工作。

第十四条 房屋被依法征收的，土地使用权同时收回，在发布征收决定公告中一并向社会告知。

第三章 房屋征收补偿

第十五条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收房屋的价值，由依本办法选定的房地产价格评估机构按照有关法律法规评估确定。除政府对用于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。

第十六条 被征收房屋的面积和用途按以下原则进行认定：

（一）征收已登记的房屋，其性质、用途和建筑面积以房屋权属证书或者房屋登记簿的记载为准，作为征收补偿的依据；房屋权属证书记载的事项，应当与房屋登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确实存在错误外，以房屋登记簿为准。

（二）住宅用地内被征收房屋无房屋所有权证，但有规划、土地审批手续，并按照审批事项建设的，可按有证房屋补偿安置。

（三）宅基地确认和未经登记建筑的认定。

1.有效宅基地面积确认：有土地使用权证的按证载面积确定为有效宅基地使用面积，无土地使用权证的按档案登记面积确定为有效宅基地使用面积。无土地使用权证无档案的，由征收实施单位调查核实，调查结果经县政府研究批准后予以确认。

2.有效宅基地面积内未经登记建筑的认定：由征收实施单位调查核实，调查结果经县政府研究批准后予以确认。但认定建筑面积最高不得超过有效宅基地使用面积的 50%。

3.违章建筑的确认：对违章建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿。违章建筑由县城市管理综合行政执法局认定。

第十七条 被征收住宅房屋人选择货币补偿的，应根据征收决定公告之日，同等地段新建商品住宅市场价格予以补偿，补偿标准由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确认。

第十八条 被征收人选择房屋产权调换的，由平房调换至多层住宅按照建筑面积不低于 1:1.2 比例调换；由平房调换至高层住宅按照建筑面积不低于 1:1.3 比例调换，互相不找差价。由多层住宅调换至多层住宅按照建筑面积不低于 1:1 的比例调换，由多层住宅调换至中高层住宅（7 层以上含 7 层）按照建筑面积不低于 1:1.1 比例调换，互相不找差价。具体调换比例及被征收人要求增加安置房面积的结算办法，在征收补偿方案中确定。

第十九条 被征收人同时符合下列条件的，可增加安置房面

积，超出应安置面积且在人均 30 平方米以内部分，按由本办法选定的评估机构评估确定的安置房市场价格下浮不低于 20% 的比例结算，超出人均面积 30 平方米以上部分按市场价结算。

(一) 三代（或三户）以上家庭共同居住；

(二) 户口簿登记常住人口与实际居住人相符；

(三) 共同居住人系直系亲属且本县内无其它住房；

(四) 经征收行政主管部门及实施单位共同公示 7 日后无异议。

第二十条 被征收房屋属于公有住房，公有住房承租人符合房改政策的，可以按照房改政策购买被征收房屋，应当对其按照被征收人予以补偿。

第二十一条 被征收人住宅房屋建筑面积低于 50 平方米，且在天义城区规划区内只有该套住房的，产权调换面积不得低于 50 平方米，50 平方米以内不找差价；选择货币补偿的，最低补偿金额不得低于房地产价格评估机构确定的类似新建商品住宅市场价格平均售价购买 50 平方米住宅的金额。

第二十二条 征收个人住宅房屋，未经登记的已建建筑按其重新建造的成本价值折旧评估补偿，砖木或砖混结构最高不超过 1500 元/平方米（含宅基地补偿 300 元/平方米），未建部分宅基地补偿 300 元/平方米。

第二十三条 被征收房屋室内装修装饰补偿金额由依本办法确定的房地产价格评估机构评估确定。补偿标准按房屋登记建筑

面积计算，一般不超过 300 元/平方米。

第二十四条 房屋征收实施单位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，或者被征收房屋所有权人不明确的，由县政府按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。补偿决定规定的搬迁期限不得少于 15 日。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。补偿决定书一般应当包括下列几个方面内容：

（一）征收人与被征收人的基本情况及被征收房屋具体位置；

（二）争议的主要事实和理由；

（三）补偿决定的内容，具体包括补偿方式、补偿金额和支付期限、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等；

（四）补偿决定的依据、理由；

（五）告知被征收人行政复议、行政诉讼的权利及申请行政复议、行政诉讼的期限；

（六）法律法规等规定的其他内容。

第二十五条 征收住宅房屋的，应当向被征收人支付搬迁费。搬迁费按有证房屋面积不得低于 15 元/平方米，每户不得低于 1000 元的标准进行补偿，选择产权调换的补偿两次；临时安置费按有证房屋面积每月不得低于 15 元/平方米，每户每月不得低于 1000 元的标准进行补偿，逾期安置的自逾期之月起，双倍

发给临时安置费；征收部门提供周转用房的不支付临时安置费。被征收房屋为生产用房的，搬迁费不低于房屋评估金额的 1.5%；对其他非住宅房屋的搬迁费用，不低于房屋评估金额的 1%。

第二十六条 征收非住宅房屋的价格由具有资质的房地产价格评估机构评估确定。被征收人选择房屋产权调换的，有条件提供产权调换房屋的，应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

第二十七条 征收非住宅房屋造成停产停业损失的，补偿标准不低于被征收房屋价值的 3%。

被征收人认为其停产停业损失超过依照前款规定计算的补偿费的，应当向房屋征收实施单位提供房屋被征收前 3 年的效益、纳税凭证、停产停业期限等相关证明材料。房屋征收实施单位应当与被征收人共同委托依法设立的评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果支付补偿费。

被征收人不能提供上述相关证明材料的，按本条第一款规定执行。停产停业损失指因房屋征收造成停产停业期间减少的净收益。

第二十八条 征收范围内二层以下（含二层）产权性质为住宅，但已依法取得营业执照而改为经营性用房的临时安置费，按房屋面积 15 元/平方米，每户每月不低于 1000 元的标准进行补偿，逾期安置的自逾期之月起，双倍发给临时安置费；征收部门提供周转用房的不支付临时安置费。被征收房屋为生产用房的，

搬迁费不低于房屋评估金额的 1.5%；对其他非住宅房屋的搬迁费用，不低于房屋评估金额的 1%。

经营状况及纳税等实际情况的评估补偿标准，被征收人提供纳税证明材料的，房屋征收部门与被征收人共同委托依法设立的评估机构结合其经营状况、净收益等因素进行评估确定。被征收人不能提供纳税证明或按规定免税证明材料的，营业执照与实际经营场所一致的，一次性补偿 6000 至 9000 元。

第二十九条 土地、房屋以外的其他附着物由具有相应资质的评估机构进行评估并予以货币补偿。下列附着物、设施按以下规定标准补偿：

- （一）空调补偿迁移费 400 元，有线电视迁移费 400 元；
- （二）手压管井每眼 800 元；
- （三）杨、柳、榆树等未成材的，每棵补偿 8-12 元，每平方米补偿不超过 12 棵，成材的按市场价补偿；
- （四）果树：结果的按产量每棵补偿 200-700 元，苗木每棵 4-8 元，每平方米补偿不超过 20 棵；
- （五）葡萄：结果的每棵 120-180 元，未结果的每棵 25 元，每平方米补偿不超过 4 棵；
- （六）未标明的附着物、苗木及其他设施搬运费等，由房地产价格评估机构评估确定。

第三十条 实行奖励和救助政策。在房屋征收公告规定的签

约期限签约并按约定时限搬迁的，应对被征收人给予奖励，奖励标准在具体征收项目补偿方案中确定。选择产权调换的最高奖励金额不超过有证房屋评估额的 3%，选择货币补偿的最高奖励金额不超过有证房屋评估额的 5%。

第四章 房屋征收评估

第三十一条 从事房屋征收评估工作的房地产价格评估机构，应当具备自治区住房和城乡建设主管部门颁发的房地产估价机构资质证书，并列入市房屋征收部门房屋征收评估机构名录。

房屋征收评估机构名录由市房屋征收部门定期公布。

第三十二条 房地产价格评估机构由被征收人协商选定；自房屋征收实施单位公布房地产价格评估机构名单之日起 10 日内仍不能协商选定的，由房屋征收实施单位组织被征收人按照少数服从多数的原则投票确定或者采取摇号、抽签等方式随机确定。通过投票或随机方式确定房地产价格评估机构，备选房地产价格评估机构不得少于 3 家。通过投票确定的房地产价格评估机构，应当有过半数的被征收人参加投票并获得参加投票的被征收人的过半数票。投票确定或者随机确定房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证。公证费用由房屋征收实施单位承担。

第五章 土地征收补偿

第三十三条 天义城区规划区内征收农用地（耕地、林地、园地、草地）补偿标准为 10 万元/亩（含土地补偿费、安置补助

费、社会保险补贴)。

非基本农田上栽种的苗木补偿标准另行规定；同一土地上混栽 2 个以上品种的，按数量较多的单一品种补偿；征收决定发布之日起移栽的一律不予补偿。

第三十四条 以出让或划拨方式取得国有建设用地土地使用权的补偿标准，经具有相应资质的评估机构评估确定。宅基地以外的集体建设用地补偿标准为 10 万元/亩。

第三十五条 在征地实施过程中，用地界线出现农民无法耕种的三角地、夹心地，及因征占地致使企业、养殖场无法正常经营的，水渠等无法实现灌溉作用的，在被征收人于签约期限内达成征收补偿协议的情况下，给予相应补偿。

第三十六条 被征收土地上的林木补偿标准按照《内蒙古自治区人民政府办公厅关于印发建设项目使用林地补偿标准的通知》（内政办发〔2015〕138 号）文件规定标准执行。地上附着物补偿标准未明确的，由具有相应资质的评估机构评估确定。苗圃符合下列条件的，按照《内蒙古自治区人民政府办公厅关于印发建设项目使用林地补偿标准的通知》（内政办发〔2015〕138 号）文件规定的苗圃苗木补偿标准给予补偿：

- （一）具有苗圃经营执照；
- （二）具有苗木生产经营许可证；
- （三）认定面积以营业执照证载面积为准。

第三十七条 未经乡镇以上人民政府或行政主管部门批准或备案的在农用地上建设的房屋，属于违法建筑，应当自行拆除，符合下列情况的给予补偿：

（一）1987 年以前建设的；

（二）村（社区）应当分配宅基地而未分配的，建成时间 10 年以上的，且用于自用住宅用途，天义城区规划区内无其他住房的。

第三十八条 农用地上的建筑物的补偿，参照本办法第二十二条规定予以补偿。

第六章 其他事宜

第三十九条 集体宅基地上房屋征收补偿标准参照本方案执行。

第四十条 本办法自公布之日起施行。《宁城县人民政府关于印发<天义城区规划区内土地房屋征收补偿安置方案>的通知》（宁政发〔2019〕20 号）同时废止。本办法未尽事宜，依照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》《内蒙古自治区人民政府办公厅关于贯彻落实国务院<国有土地上房屋征收与补偿条例>有关事宜的通知》（内政办发〔2011〕68 号）、《内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布自治区征地区片综合地价的通知》（内政办发〔2020〕16 号）、《内蒙古自治区人民政府办公厅关于印发建设项目使用林地补偿标准的通知》（内政办发〔2015〕138 号）、《赤峰市人民政府关于印发<赤峰市国有土地上

房屋征收与补偿实施办法>的通知》（赤政发〔2016〕29号）及有关规定执行。

第四十一条 本方案由宁城县住房和城乡建设局负责解释。