

天长市人民政府文件

天政〔2022〕21号

天长市人民政府关于印发天长市国有土地和 城市规划区内集体土地房屋征收补偿指导 意见的通知

各镇人民政府、街道办事处，市政府各部门、各直属机构，
滁州高新区管委会，金牛湖新区筹委会：

《天长市国有土地上房屋征收补偿指导意见》、《天长市城市规划区内集体土地房屋征收补偿指导意见》已经市政府第5次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。



天长市国有土地上房屋征收补偿 指导意见

根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定，以及天长市国民经济和社会发展规划及城市总体规划要求，天长市人民政府决定对城市规划建设用地范围内国有土地改造地块上所有房屋、构筑物及附属物依法征收。为使房屋征收工作合法、有序进行，特制定本意见。

一、征收范围

征收地块和征收范围：详见房屋征收计划。

二、被征收房屋认定标准

被征收房屋的权属、结构、用途及面积以建房证、土地使用权证、房屋所有权证等有效证件记载为依据，如证件记载与实际不符的，根据《天长市房屋征收认证暂行办法》认证确定。

三、补偿标准

对被征收房屋价值的补偿，不低于征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋价格和用于产权调换的安置房价格以有相应资质的房地产评估机构评估价格为准。

四、个人住宅补偿方式、结算方式及安置地点

（一）补偿方式

征收个人住宅用房，被征收人可选择产权调换，也可选择

货币补偿。

（二）货币补偿标准

被征收房屋具有合法权属证件或合法建房证件的，按市场评估价格给予货币补偿。

被征收人选择货币补偿的，一次性支付被征收人十二个月的临时安置费和两次搬迁费。

（三）产权调换原则、结算方式、安置地点、选房原则

1、产权调换原则

产权调换实行“征一还一”的原则。

2、安置地点

政府投资建设的安置房或政府购买用于安置的商品房。

3、选房原则

（1）被征收房屋面积低于 100 m²的，只能选择一套安置房，原则上相近面积安置。

（2）被征收房屋面积在 100 m²或 100 m²以上的，首选安置房面积必须与被征收房屋面积相近，剩余面积超过 40 m²的（含增购面积），可在剩余安置房源中选择一套相近面积的安置房；剩余面积不足 40 m²的（含增购面积）不再进行选房安置，剩余面积给予货币化补偿（不含增购面积）。

（3）依据“先搬先选”原则，先签订房屋征收补偿安置协议书并在规定的时间内交房拆除的，先选择安置房号。同时搬迁选择同一安置小区、同一户型的被征收户，在公证处的公证

下，通过抽签的方式确定选房顺序，被征收户根据选房的顺序依次选择安置房。

(4) 选房安置规则：根据安置房楼层的不同，实行高中低层搭配安置。一户一房的灵活选；一户二房的中间一套，高低层中选一套；一户三房的中间层一套，高层和低层各一套；一户四房的，中间层两套，高层和低层各一套。

4、结算方式

被征收房屋和安置房均按市场评估价格据实结算，互找差价，并按选房顺序进行结算。

五、个人合法产权经营性用房补偿、结算方式

征收个人合法产权经营性用房的，被征收人可选择产权调换，也可选择货币补偿。

选择货币补偿的，按市场评估价格给予补偿。

选择产权调换的实行“征一还一”原则，被征收房屋与安置房均按市场评估价格据实结算，互找差价。

六、企事业单位房屋征收补偿

征收地块中涉及企事业单位房屋征收的，按照《天长市企事业单位房屋征收补偿指导意见》执行。

七、居住公房的处理

单位职工居住单位公房，且居住人符合房改政策的，经房屋产权单位和主管部门同意后，允许按照有关政策规定房改，房改与房屋征收补偿安置同步进行。

八、临时过渡方式及各项补助费标准

(一) 临时过渡方式

选择产权调换的被征收人一律自行过渡。过渡期内，由房屋征收部门向被征收人支付临时安置费。

(二) 补助费标准

被征收人的临时安置费、搬迁费、非住宅停产停业损失补偿费以及装潢附属物补偿等标准按市政府公布的文件标准执行。

九、优惠政策及奖励办法

被征收人在规定的签约时间内与房屋征收部门签订征收补偿协议并按协议约定时间交房拆除的，享受以下奖励及优惠；被征收人未在规定签约期限内签订协议的，不再享受签约奖励；签订协议后未按协议约定时间交房拆除的或市政府作出征收补偿决定的，将不再享受所有奖励和优惠政策。

(一) 征收个人住宅签约拆除奖励

为鼓励被征收人早搬、快搬，征收人给予提前签约拆除奖励。具体奖励如下：

(1)被征收人与征收人在征收公告确定的签约期限内前 10 天签订征收补偿安置协议的，且在协议签订后一周内交付拆除的，按被征收房屋认证面积给予 300 元/m²奖励。

(2)被征收人与征收人在征收公告确定的签约期限内后 20 天签订征收补偿安置协议的，且在协议签订后一周内交付拆除

的，按被征收房屋认证面积给予 100 元/m²奖励。

(3) 奖金自被征收房屋交付拆除时兑现。未提前签约或协议签订后未按规定时间交房拆除的不予奖励。

(二) 征收个人住宅奖励

1、被征收人选择货币补偿的奖励

选择货币补偿安置的，按被征收房屋认证面积给予被征收人一次性奖励，奖励标准为 1200 元/m²。

2、被征收人选择产权调换的奖励

安置房优惠价奖励

被征收人选择产权调换补偿安置的，按被征收房屋认证面积给予被征收人安置房优惠价奖励，安置房优惠价比市场评估价低 900 元/m²。

增购面积和价格奖励

(1) 安置时，被征收人选择安置房的（无论选择多层或高层），每户最多享受 30 m²增购面积。

(2) 享受增购政策后，住房建筑面积仍然达不到 60 m²的，允许其安置一套 60 m²的住房，差额部分按增购价格购买。

(3) 上述规定范围内的增购面积，增购面积价格比安置房市场评估价低 900 元/m²。

(4) 选择的安置房面积小于被征收房屋的认证面积，不予增购面积，多余面积享受货币化奖励。

(三) 征收个人合法经营性用房的奖励

征收个人合法经营性用房进行货币化补偿安置的，按被征

收房屋认证面积给予被征收人一次性奖励，奖励标准为 1200 元/m²。

征收个人合法经营性用房进行产权调换补偿安置的，按被征收房屋认证面积给予被征收人安置优惠价奖励，安置优惠价比市场评估价低 900 元/m²。

（四）征收个人住宅剩余土地奖励政策

征收个人住宅或个人经营性用房时，如被征收户房屋建筑容积率低于房屋评估容积率时，剩余土地另给予 1200 元/m²奖励。

剩余土地面积计算公式为：剩余土地面积 = 该户给予认证的
土地总面积 - 被征收户房屋建筑总面积 / 房屋评估容积率。

（房屋评估容积率是房地产评估机构在评估被征收房屋时参照商业开发小区规划建设所选取的参数。）

十、个人住宅实际用于非住宅的补助

对被征收房屋的补偿，以有效房屋产权证明标注的用途来确定补偿标准。对于有合法房屋产权证明，沿路实际已经改为非住宅用途的（具有三年以上营业执照并且自领证后按照规定的营业范围连续经营至今的），如在规定的时间内签订征收补偿协议并将房屋交付拆除的，按一层一进的住宅房认证面积可给予适当的一次性补助（沿主要干道最高补助 1800 元/m²，沿次要干道最高补助 1500 元/m²，沿小街巷道最高补助 1200 元/m²）。

1、对实际用于商业服务业（经营性质）的，结合区位按规

定的标准给予补助；

2、对实际用于生产、加工、仓储等用途的，结合区位按规定标准的 50%执行。

十一、对无证房屋的处理

对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿安置。如被征收人在规定的时间内主动交付拆除的，给予 200-400 元/m²的助拆费用。

房屋征收范围确定后，被征收人新建、扩建、改建、装修房屋以及其它不当增加补偿费用的，一律不予补偿和补助。

十二、签约期限及其他

(一) 签约期限：以房屋征收决定公告确定的签约时间为准。

(二) 对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，在征收公告确定的签约期限内不签订征收补偿协议，也不主动交付拆除的，由城管执法局依法拆除，不给付助拆费用。

十三、权利救济

(一) 被征收人与房屋征收部门签约后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

(二) 征收部门与被征收人在征收决定公告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，由房屋征收部门报请市政府，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。

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。

（三）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，将依法申请强制执行。依法强制执行的，不享受奖励和优惠政策。

十四、根据居民的自愿申请，经市政府批准后，征收部门可以采用预征收方式进行房屋征收，即征收部门与被征收人先签订预征收补偿协议，预征收补偿协议签字率达到 100%，即可启动房屋征收程序，同时预征收补偿协议自动转为正式协议。

十五、征收范围内房屋被依法征收后，国有土地使用权同时收回。

十六、征收部门根据指导意见结合具体情况拟定各地块征收补偿方案，在征收范围内进行公示，征求被征收人的意见，公示时间不得少于 30 日。

天长市城市规划区内集体土地 房屋征收补偿指导意见

为保证城市规划区内集体土地上房屋、构筑物及附属物征收工作依法有序进行，根据《中华人民共和国土地管理法》和《天长市城市规划区内集体土地房屋征收与补偿安置暂行办法》，结合城市规划区实际，制定本意见。

一、适用范围

天长市城市规划建设用地范围内集体土地上的房屋。

二、征收人和实施单位

千秋街道、广陵街道为征收实施单位，具体负责实施房屋征收的补偿与安置工作，依据相关规定与被征收人签订房屋征收补偿安置协议。

三、补偿安置方式

根据城市规划许可，征收住宅用房，实行货币化补偿、产权调换或迁建安置等三种方式。征收非住宅用房，实行货币化补偿方式。

四、补偿安置

（一）补偿标准

集体土地上被征收房屋按房屋重置价结合成新的评估价给

予补偿。重置价参照《天长市人民政府办公室关于印发天长市城市规划建设用地范围内征收集体土地上房屋、其他附着物和青苗补偿标准的通知》（天政办秘〔2019〕20号）文件执行。突击抢建的房屋或装潢、抢栽的树木、新增的附属设施一律实施拆违，一律不得补偿。

征收按照“补偿与安置分离”的原则，货币化补偿与产权调换或迁建安置均不影响对原房屋的补偿。

（二）房屋征收货币化安置

1、集体土地房屋征收货币化安置，是指征收人比照产权调换安置政策，将应安置的房屋通过评估，按照预回迁安置所在区域普通商品住房市场价与安置房安置价之差折算后确定的政府货币化安置指导单价，再根据货币化安置面积计算出货币化安置补偿价款，以货币形式直接补偿给被征收人，由被征收人自行解决安置用房的安置方式。

2、被征收房屋的补偿按市政府相关文件执行。

3、货币化安置价款的确定： $\text{货币化安置款} = \text{货币化安置面积} \times \text{货币化安置单价}$ 。

（1）货币化安置面积的确定：具备产权调换安置资格的被征收人在征收实施方案明确的签约期限内，可以选择货币化安置，安置面积按认证安置人口人均 65 m^2 进行确定，一户可以选择全部货币化安置（即： $\text{货币化安置面积} = \text{符合安置人口数} \times 65 \text{ m}^2/\text{人}$ ），也可选择部分货币化安置。选择部分货币化安置面

积的确定，应扣除其部分产权调换面积后的剩余面积（即：部分货币化安置面积 = 符合安置人口数 × 65 m²/人 - 产权调换还房安置面积）

（2）货币化安置单价的确定：由具有相应资质的评估机构参照预回迁安置区域内普通商品住房比准价格等因素进行评估，提出预安置区域安置房评估货币化市场单价，扣除该区域政府出台的安置均价后得出货币化安置建议单价，经市政府研究确定后，由市征收事务办下发通知到征收实施单位。

4、被征收人总补偿为被征收房屋补偿（含奖励）与货币化安置价款之和。

（三）房屋征收产权调换安置

1、房屋征收补偿按市政府相关文件执行。选择产权调换的，被征收房屋与安置房均按政府出台的相关标准计价，据实结算，互找差价。

2、安置标准：按认证安置人口人均 65 m²进行安置，由征收实施单位提供安置房。

3、楼层安置价格：详见附件 1、附件 2、附件 3。

（另：滁州市高新区产权调换市场价和货币化安置价格依据相关规定另行制定，并报市政府备案）

（四）迁建安置

根据征收地块的具体情况，按照城市规划许可，由征收实施单位制定迁建安置方案。3 个人口安排一栋宅基地，宅基地长

为 14.5m, 宽为 10.24 m, 基础设施配套由政府负责, 被征收户自行按规划标准建设。

(五) 安置人口确定

1、被征收住房的安置人口是指本村民小组集体经济组织成员, 户籍仍在本村民组, 且享受本集体经济组织待遇的人员, 安置人口以户确定。安置人口资格核定终止时间为征收人规定的各地块安置截止时间。逾期, 无论征收协议签订与否, 新增人口均不计入安置人口数。

2、房屋征收公告发布之日起, 正常及非正常亡故人员, 其名额予以保留; 房屋征收公告发布之日前亡故的, 不得计入安置人口。

3、征收人规定的安置截止日之前, 合法出生人口、入赘或者嫁入的新婚夫妻准予确定安置人口。新增人口实行指定楼层产权调换安置, 不实行货币化安置。

4、男、女一方因婚嫁离开本集体经济组织, 户口虽未迁出但本人未在本本地居住生活的, 不计入安置人口。但有证据证明且满足婚嫁地无宅基地及家庭无住房的除外。

5、未登记户口的合法收养子女、非婚生子女, 户口不在本地的有抚养关系的未成年继子女, 和父母共同生活的, 应当计入安置人口; 寄居、寄养、寄读以及空挂户的人员, 不得列为安置人口。

6、户籍迁出本地或注销, 但具有以下情形之一的, 可以作

为安置人口。

(1) 正在接受普通高等教育或中等职业教育的学生。

(2) 现在部队服役的军人，但不含军官和可享受离、退休待遇的士官。

(3) 正在监狱服刑或者其他被依法限制人身自由，户口被注销的人员。

(4) 原为本村民小组集体组织成员，户口虽迁出，但仍在原籍居住且没有其他住宅的（本人被党政机关、事业单位录用的除外）。

7、具有以下情形之一的，经核实，可以作为安置人口。

(1) 被征收人夫妻一方为独生子女，父母不是本集体经济组织成员且无其他固定住所，是父母唯一赡养人，父母随其共同生活满 2 年的。

(2) 丧偶无子女、离婚未再婚且另一方户口不在同一集体土地房屋征收范围，如选择产权调换方式安置的，可以给予最多不超过 2 人的安置面积，限订一套安置房，超出所选安置房面积的安置面积不再享受货币化补偿；选择货币补偿方式安置的，按 1 个人口安置面积补偿。

8、对征收安置中安置人口有争议的特殊类型，经集体会议研究确定。

(六) 选房规则

(1) 享有的安置面积在选房后仍有剩余面积的，只能选择

相近面积户型的安置房，且为指定楼层。

(2) 依据“先签先选、先交先选”原则，先签订房屋征收补偿安置协议书，可在安置房源中优先选择安置房，在规定时间内交房拆除的所选安置房有效。

(3) 对安置房根据楼层的不同，实行高中低层搭配安置。一户一房的灵活选；一户二房的中间选一套，高低层中选一套；一户三房的中间层选一套，高层和低层各选一套；一户四房的，中间层选两套，高层和低层各选一套。

(七) 外来购地建房户补偿安置

按照国有土地房屋征收补偿方案执行，被征收户可以选择货币化补偿也可以选择产权调换补偿方式进行安置。

(八) 被征收房屋的认定

被征收房屋的权属、结构、用途及面积以建房证、土地使用权证、房屋所有权证等有效证件记载为依据，如证件记载与实际不符的，根据《天长市房屋征收认证暂行办法》认证确定。

处理历史遗留问题，依据相关规定由征收事务办召集相关部门研究认定。

(九) 无证房屋的处理

无合法权属证件或无合法建房证件的房屋，对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿，由城管执法局依法强制拆除。被征收人在规定的时间内主动交付拆除的，给予 200-400 元/m²的助拆费用。

(十) 安置地点：根据城市规划由征收实施单位提供。

(十一) 临时过渡方式及各项补助费标准：按市政府相关文件执行。

(十二) 奖励办法：

1、设立提前签约奖励。在征收公告发布的签约期限内首日起 20 日内每提前 1 天签约，被征收人可享受主房屋征收补偿 1% 的提前签约奖（即公告发布的签约期限内首日可享受提前签约奖励 20%，次日签约奖励 19%，以此类推）；

2、设立房屋腾空奖励。房屋征收协议签订后一周内腾空房屋并交付拆除的，每户奖励 2 万元，逾期，一律不予奖励。

(十三) 实际用于经营的住宅补助

对被征收房屋的补偿，以有效房屋产权证明标注的用途来确定补偿标准。对于有合法房屋产权证明，沿路实际用于经营的住宅房（具有三年以上营业执照，并且自领证后按照规定的营业范围连续经营至今的），如在规定的时间内签订征收补偿协议并将房屋交付拆除的，按一层一进的住宅房认证面积可给予适当的一次性补助（根据居民组地理位置，参照国有土地上“住改非”补助标准经会议研究后确定）。

五、被征收人的救助：征收中如遇被征收人确需救助，经被征收人申请，由征收实施单位会同相关部门研究确定。

六、签约期限及其他：

1、签约期限：按各地块征收方案公布的期限为准。

2、房屋征收范围确定后，被征收人有新建、扩建、改建、装修房屋以及抢栽花草树木等情形的一律不予补偿和补助。

七、被征收人与房屋征收实施单位签约后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

八、本意见自发布之日起施行。本意见施行前房屋征收与补偿安置方案已经确定的按原方案执行。

- 附件：
1. 多层砖混结构楼层价格
 2. 多层框架结构楼层价格
 3. 本地户高层框架楼层价格

附件 1:

多层砖混结构楼层价格 (元/m²)

| 楼层 | 安置价 | 南市区市场价 | 东市区市场价 |
|-----------------------------|---|--------|--------|
| 均价 | 870 | 3810 | 3710 |
| 一层 | 1000 | 3950 | 3850 |
| 二层 | 1100 | 4250 | 4150 |
| 三层 | 1000 | 3950 | 3850 |
| 四层 | 700 | 3550 | 3450 |
| 五层 | 550 | 3350 | 3250 |
| 跃层 | 四加一层 800 元 / m ² , 五加一层 550 元 / m ² 。 | | |
| 储藏室: 650 元 / m ² | | | |

附件 2:

多层框架结构楼层价格 (元/m²)

| 楼层 | 安置价 | 南市区市场价 | 东市区市场价 |
|-----------------------------|---|--------|--------|
| 均价 | 920 | 3860 | 3760 |
| 一层 | 1050 | 4000 | 3900 |
| 二层 | 1150 | 4300 | 4200 |
| 三层 | 1050 | 4000 | 3900 |
| 四层 | 750 | 3600 | 3500 |
| 五层 | 600 | 3400 | 3300 |
| 跃层 | 四加一层 800 元 / m ² , 五加一层 550 元 / m ² 。 | | |
| 储藏室: 650 元 / m ² | | | |

附件 3:

本地户高层(18层、16层、11层)框架楼层价格(元/m²)

| 楼层 | 安置价 | 南市区市场价 | 东市区市场价 | 楼层 | 安置价 | 南市区市场价 | 东市区市场价 | 楼层 | 安置价 | 南市区市场价 | 东市区市场价 |
|----|------|--------|--------|----|------|--------|--------|----|------|--------|--------|
| 均价 | 765 | 3400 | 3300 | 均价 | 765 | 3400 | 3300 | 均价 | 765 | 3400 | 3300 |
| 1 | 400 | 2950 | 2850 | 1 | 400 | 2950 | 2850 | 1 | 450 | 3000 | 2900 |
| 2 | 430 | 3000 | 2900 | 2 | 430 | 3000 | 2900 | 2 | 500 | 3050 | 2950 |
| 3 | 460 | 3050 | 2950 | 3 | 460 | 3050 | 2950 | 3 | 550 | 3100 | 3000 |
| 4 | 490 | 3100 | 3000 | 4 | 490 | 3100 | 3000 | 4 | 600 | 3150 | 3050 |
| 5 | 540 | 3160 | 3060 | 5 | 550 | 3180 | 3080 | 5 | 660 | 3300 | 3200 |
| 6 | 590 | 3230 | 3130 | 6 | 610 | 3260 | 3160 | 6 | 740 | 3400 | 3300 |
| 7 | 640 | 3300 | 3200 | 7 | 680 | 3350 | 3250 | 7 | 820 | 3550 | 3450 |
| 8 | 690 | 3380 | 3280 | 8 | 750 | 3440 | 3340 | 8 | 920 | 3650 | 3550 |
| 9 | 740 | 3460 | 3360 | 9 | 830 | 3530 | 3430 | 9 | 1050 | 3750 | 3650 |
| 10 | 820 | 3540 | 3440 | 10 | 910 | 3620 | 3520 | 10 | 1145 | 3850 | 3750 |
| 11 | 890 | 3620 | 3520 | 11 | 1000 | 3680 | 3580 | 11 | 980 | 3600 | 3500 |
| 12 | 960 | 3670 | 3570 | 12 | 1080 | 3730 | 3630 | | | | |
| 13 | 1040 | 3730 | 3630 | 13 | 1140 | 3780 | 3680 | | | | |
| 14 | 860 | 3500 | 3400 | 14 | 860 | 3500 | 3400 | | | | |
| 15 | 1100 | 3670 | 3570 | 15 | 1190 | 3730 | 3630 | | | | |
| 16 | 1160 | 3700 | 3600 | 16 | 860 | 3500 | 3400 | | | | |
| 17 | 1100 | 3640 | 3540 | | | | | | | | |
| 18 | 860 | 3500 | 3400 | | | | | | | | |

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委机关，市人武部办公室。

天长市人民政府办公室

2022年4月6日印发
