

黄政办〔2020〕9号

黄山市人民政府办公室关于印发黄山市 中心城区国有土地上房屋征收与补偿 规定的通知

各区、县人民政府，黄山风景区管委会，黄山经济开发区管委会，黄山现代服务业产业园管委会，市政府各部门、各直属机构：

《黄山市中心城区国有土地上房屋征收与补偿规定》已经市政府第三十五次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真执行。

2020年5月21日

黄山市中心城区国有土地上房屋 征收与补偿规定

为规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）等有关规定，结合本市实际，现就中心城区国有土地上房屋征收与补偿作出如下规定。

一、征收主体

本规定所称的中心城区为屯溪区行政范围。

屯溪区人民政府负责所辖行政区域（含新潭镇）的国有土地上房屋征收与补偿工作。

新潭镇范围内国有土地上房屋征收与补偿具体工作由黄山经济开发区管委会负责组织实施。

二、征收部门

屯溪区人民政府确定的房屋征收部门组织实施所辖行政区域的房屋征收与补偿工作。

房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作。

三、征收程序

（一）为了公共利益需要征收房屋的，由项目业主向房屋征收部门提出申请，并提交发展改革部门出具的项目符合国民经济和社会发展规划的证明材料，涉及保障性安居工程建设、旧城区改建项目的同时提供纳入国民经济和社会发展

的相关资料；自然资源和规划部门出具的项目符合土地利用总体规划和征收范围内土地所有权的证明材料，以及符合城乡规划和专项规划的证明材料。

（二）经房屋征收部门审核可以实施房屋征收的，应在3日内在房屋征收范围张贴房屋征收告知书，告知被征收人的权利和义务；并组织项目所在地的镇政府（街道办事处）对房屋征收范围内房屋的权属、用途、建筑面积等情况进行摸底、调查，被征收人应当予以配合，必要时，征收部门可申请公证机构办理证据保全，确定房屋相关信息。

摸底、调查工作结束后，房屋征收部门召集有关部门进行初审并对征收实物进行张榜公布，公布时间为5天。被征收人提出异议的，应及时进行复核，并再次进行张榜公布。张榜公布期间，同时公布区、镇（街道办）两级举报电话，广泛接受群众监督，并收集保留征收摸底等情况的照片或录像资料。

（三）房屋征收部门拟定的房屋征收补偿方案应在房屋征收范围内和征收部门门户网站予以公布，征求公众意见，征求意见期限不得少于30日。被征收人提交意见的，应在征求意见期限内，持本人身份证明和房屋权属证明，以书面形式提交意见。

（四）因旧城区改建需要征收房屋，半数以上被征收人认为征收补偿方案不符合规定的，房屋征收部门应组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。参加听证会的公众代表可包括被征收房屋所在镇政府

（街道办）、社区（村）代表、人大代表或者政协委员、法律工作者等。

（五）作出房屋征收决定前，屯溪区人民政府牵头开展社会稳定风险评估并提交风险评估报告。

（六）屯溪区人民政府作出房屋征收决定后应当及时在征收范围内公告，并且在公开发行的报纸上刊登或在政府门户网站上发布。公告应当载明以下内容：

1. 征收的目的和依据；
2. 征收的地点和范围；
3. 委托的征收实施单位名称；
4. 房屋征收补偿方案；
5. 征收期限；
6. 行政复议、行政诉讼权利；
7. 其他应当公告的事项。

区房屋征收部门应当在屯溪区人民政府作出房屋征收决定之日起7日内将征收决定及征收补偿方案的有关情况报市房屋征收部门。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

（七）房屋征收范围确定并公告后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为。违反规定实施的，不予补偿。

房屋征收部门应书面通知自然资源和规划、市场监管、公安等部门暂停办理新建、扩建、改建房屋、改变房屋用途、权属和抵押登记、工商登记等相关手续。

（八）被征收房屋的建筑面积与房屋用途的认定，以房屋登记机构颁发的房屋所有权证标注的面积和用途为准；房屋所有权证未标注面积和用途或者标注面积和用途与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿标注的面积和用途为准。

屯溪区人民政府作出房屋征收决定前，应当由房屋征收部门组织有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑，以及房屋登记簿记载事项不明确或者与现状不符的建筑进行调查、认定和处理。对于违法建筑的认定，依据《中华人民共和国城乡规划法》等有关规定，据实认定。

对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿；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；对未超过批准期限的临时建筑，按建筑物重置成本结合成新及剩余年限予以补偿。

（九）市房屋征收部门定期向社会公布具有相应资质的房地产评估机构名录供被征收人选择。房屋征收决定公告后10日内，被征收人应协商选定房地产价格评估机构。在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门通过组织被征收人按少数服从多数的原则投票决定或通过公开摇号、抽签方式确定。房屋征收部门应当在公开摇号（抽签）前5日内在征收范围内公告摇号（抽签）时间和地点。公开摇号（抽签）时，邀请被征收人代表、被征收房屋所在镇政府（街道办）、社区（村）代表等参与监督。

房地产评估机构选定后，房屋征收部门与其签订委托评

估合同后进行评估作业。房屋征收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复印件在征收范围内现场公示。

四、征收补偿

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

（一）被征收人选择货币补偿的，由已确定的房屋评估机构对被征收人的房屋进行评估，其被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产市场价格。房屋征收部门还须按规定支付搬迁补助费及4个月临时安置补助费。

（二）被征收人选择产权调换的，房屋征收部门与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

房屋征收部门应按规定提供安置房，并支付搬迁补助费。安置房为非现房的须安排周转房屋或按规定支付被征收人临时安置补助费及二次搬迁补助费。

（三）国有土地上被征收房屋与产权调换房屋属同一地段的，严格贯彻“征一安一，在相近户型内安置”原则。被征收房屋是公寓楼的，实行“征一安一”；被征收房屋是独门独院的，可以选择一套以上安置房，但安置房总建筑面积原则上不超过被征收房屋合法建筑面积。

被征收住宅房屋从一级地段安置到其他级地段的，每降一个地段类别按用于产权调换的被征收房屋合法建筑面积

增加 15% 返还产权调换面积，最高增加面积不得超过 30%，该增加部分的建筑面积不再计算产权调换差价。

住宅地段等级划分参照市政府最新发布的《黄山市中心城区土地级别范围表》。

（四）城市规划区内村改居，被征收人每户被征收合法建筑面积在 240 m²（含 240 m²）以内的，被征收人选择安置房屋（在已有房型内）不得多于 2 套，且安置面积原则上不超过被征收房屋合法建筑面积；被征收人每户被征收合法建筑面积超过 240 m² 的，超过部分不予产权调换，给予相应的货币补偿。产权人在同一征收区域内有多处住房的，其合法建筑面积合并计算。

（五）由于安置房套型因素，允许适量扩大原面积，对安置房超过被征收房屋合法建筑面积 5 m² 以内的部分按成本价计算，超过 5 m² 以上的（每户仅限一套安置房），允许按市场优惠价购买，但每户总扩大面积原则上不超过 20 m²。

（六）被征收住宅为平房和多层楼房的，安置在高层楼房的，按用于产权调换的被征收房屋合法建筑面积增加 10% 返还产权调换面积，该增加部分的建筑面积不再计算产权调换差价。

（七）经认定合法的附属房屋，包括储物间、简易房（棚）、牛棚、猪舍、门斗、围墙、室外厕所等均不作产权调换，按规定给予相应的货币补偿。

（八）对房屋所有权证等有效证件中未登记房屋用途或原登记为住宅房屋，但实际用途为营业且未到不动产登记部

门办理变更登记的，被征收人选择产权调换的，按住宅用房进行补偿；选择货币补偿的，按以下原则界定营业性质、面积，并给予适当补偿：

2004 年 3 月 29 日前已累计营业 2 周年以上(含 2 周年)，且征收时仍在营业，工商、税务登记证齐全，营业执照登记地点、实际营业地点、被征收房屋地点相一致，房屋征收部门会同自然资源和规划部门及辖区镇政府（街道办），根据现场查勘后确认实际营业面积，按经营性用房类似房地产市场评估价的 60% 给予补偿。该实际营业面积部分按商业用房标准补偿搬迁补助费及停产停业损失费。

2004 年 3 月 29 日前累计营业时间不满 2 周年的不增加补偿。

（九）安置房应符合国家质量验收标准、产权清晰，由市有关部门验收合格，配套设施齐全。水、电等配套设施费由征收人承担。产权调换房屋为期房的，房屋的设计变更、面积差异等问题，按照《商品房销售管理办法》（原建设部令第 88 号）的有关规定处理。

（十）征收有租赁（借用）关系的房屋，不对使用人安置和补偿，由房屋所有权人自行处理好租赁（借用）关系。

（十一）被征收人在签订征收补偿协议时，应当将被征收房屋的房地产权证、国有土地使用权证等权证一并交回，不动产登记部门应当及时予以注销。

（十二）房屋征收部门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，由房屋征收部门报请屯溪区人民政府依照本规定，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。

补偿决定应包括补偿方式、被征收房屋补偿金额、用于产权调换房屋的地点、面积和房地产评估价格、搬迁补助费、临时安置补助费或者周转用房、停产停业损失费、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项。

征收补偿决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。

（十三）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，在补偿决定规定的搬迁期限内又不搬迁的，屯溪区人民政府经依法催告后，申请人民法院强制执行。

申请人民法院强制执行前，房屋征收部门应当向公证机构办理被征收房屋的证据保全和产权调换房屋、搬迁补助费、周转用房、停产停业损失费的提存公证。

五、奖励政策

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 590 号）相关规定：

（一）发布房屋征收决定公告后，被征收人在规定的签约期限内签订征收补偿安置协议的，给予按期签约奖，按被征收房屋合法建筑面积给予 60 元 / m² 奖励，低于 6000 元的，按 6000 元给予奖励；被征收人在签约规定的期限内搬迁交房的，给予按期搬迁奖，按被征收房屋合法建筑面积给予 40

元 / m²奖励，低于 4000 元的，按 4000 元给予奖励。两项奖励总额每户最高为 20000 元。未在规定的签约期限内签定征收补偿安置协议的，不予奖励。

（二）发布房屋征收决定公告后，被征收人在规定的签约期限内签定征收补偿安置协议，且被征收房屋为独门独院的，被征收人选择公寓楼产权调换方式，每户按合法正房面积给予 80 元 / m²奖励，低于 8000 元的按 8000 元奖励，每户最高限额为 16000 元。

六、特困户保障措施

被征收人属于生活特殊困难户，且在规定期限内签订协议并腾空房屋的，经集体研究公示无异议，享受以下保障：

（一）符合公租房条件的优先选择公租房。

（二）被征收人拥有房屋合法产权，在本地区内无其它处住房，且属生活特殊困难户的，原则上采取产权调换方式补偿，被征收房屋建筑面积低于 54 m²（含 54 m²），征收人应提供建筑面积不小于 54 m²的安置房安置被征收人，在该面积标准内，被征收人不支付产权调换差价，超过标准面积部分按规定计算差价。

（三）临时安置补助费、搬迁补助费按标准提高 20% 计发。

七、本规定自 2020 年 7 月 1 日起施行。本规定不具有溯及力，2020 年 7 月 1 日前已实施征收的项目，按原规定执行。《黄山市中心城区国有土地上房屋征收与补偿暂行规定》（黄政秘〔2012〕33 号）同时废止。

省级政府机关有关安徽省国有土地上房屋征收与补偿办法公布实施后，将视情况对本规定予以修订。

- 附件：1. 搬迁补助费、临时安置补助费补偿标准
2. 被征收住宅产权调换成新标准
3. 被征收住宅产权调换差价换算表
4. 房屋结构等级标准

附件 1

搬迁补助费、临时安置补助费 补 偿 标 准

一、搬迁补助费

1. 住宅房屋：以被征收房屋所有人为补助对象，按被征收房屋的合法建筑面积 10 元/m² 计算（不足 1000 元的按 1000 元计）。

2. 非住宅房屋：按被征收房屋合法建筑面积 14 元/m² 一次性计算。有重机械或固定设备搬迁的，经评估按协商价计算。

二、临时安置补助费

按被征收房屋合法建筑面积计算，标准为 10 元/m²·月（每户每月不足 600 元的按 600 元计）。

对住宅房屋实行货币补偿或现房产权调换的，参照上述标准一次性给予 4 个月的临时安置补助费；实行期房产权调换，且自行解决周转用房的，征收人应当按用于产权调换的被征收房屋合法建筑面积计算支付（从搬迁之月至安置后的第 4 个月）。

安置房为多层的（建筑高度为 27 米及以下），过渡期原则上不超过 24 个月。安置房为高层的（建筑高度大于 27 米小于等于 100 米），过渡期原则上不超过 30 个月。征收人应按期交房，如提前交房，其临时安置补助费解决方式应

在合同中约定，征收人不能按合同规定的过渡期限提供安置房的，应当自逾期之月起在原临时安置补助费标准基础上增加临时安置补助费，增加标准为：逾期不满 6 个月的增加 50%，逾期超过 6 个月至 12 个月的（含 12 个月）增加 100%，逾期 12 个月以上的增加 150%。

附件 2

被征收住宅产权调换成新标准

建筑年代 (以房屋竣工时间 为准)	10 年以内 (含 10 年)	11-15 年	16-20 年	21 年以上
成新系数	1.0	0.9	0.8	0.7

附件 3

被征收住宅产权调换差价换算表

单位：元/平方米建筑面积

被征收房屋结构及成新		安置房屋新房结构	砖混	钢混
钢混		十成	0	0
		九成	20	50
		八成	40	70
		七成	60	90
砖混	一等	十成	0	60
		九成	40	80
		八成	60	100
		七成	80	120
	二等	十成	40	100
		九成	80	120
		八成	100	140
		七成	120	160
砖木	一等	十成	20	70
		九成	60	110
		八成	80	130
		七成	100	150
	二等	十成	40	90
		九成	80	130
		八成	100	150
		七成	120	170
	三等	十成	60	110
		九成	100	150
		八成	120	170
		七成	140	190

附件 4

房屋结构等级标准

类 别		结构、装修及设备标准
结构	等级	
钢 混	一	框架结构，层高 3 米，全部或绝大部分为整体钢筋砼承重，桩基础，梁、柱、楼板、屋面均为钢筋砼，砼墙或标准一砖墙充填。包括框架、混合框架、剪力墙、框剪等结构，水、电、橱、卫设施设备齐全，且一次性设计施工。
	二	层高 3 米，桩承台或钢筋砼满堂基础，标准一砖或一砖以上的墙及钢筋砼梁、柱承重，现浇钢筋砼楼地面，或有钢筋砼楼板隔热通风层的较好平屋面，外墙角高级涂料或面砖，水、电、橱、卫设施齐全，且一次性设计施工。
砖 混	一	钢筋砼带形基础、标准一砖及钢筋砼梁、柱承重，现浇砼楼地面钢筋砼带形基础，标准一砖及部分钢筋砼梁、柱承重，钢筋砼屋面或较好的平瓦、小青瓦屋面，现浇钢筋砼楼地面，外墙粉刷较好，铝合金塑钢窗，水电卫齐全。
	二	

类 别		结构、装修及设备标准
结构	等级	
砖 木	一	钢筋砼带形基础，木料上等、用料粗大的木屋架、木梁、木搁栅，正规砖墙（柱）、木搁栅承重，平（错）口屋面板有油毡的平瓦屋面，较好的西式木楼梯，水电卫齐全。
	二	砖石基础地圈梁，木料上等、用料粗大的木屋架、木梁、木搁栅，正规砖墙（柱）、木搁栅承重，平（错）口屋面板有油毡的平瓦屋面，较好的西式木楼梯，有水电设施。
	三	砖石基础，木料中等，用料一般的木屋架或木构架，木梁、木搁栅，标准砖或土青砖承重，带有屋面板的平瓦或小青瓦屋面，板条墙（木板壁）及半砖墙装隔。