

合肥市人民政府文件

合政〔2022〕4号

合肥市人民政府关于印发合肥市 国有土地上房屋征收与补偿办法的通知

各县（市）区、人民政府，市政府各部门，各直属机构：

《合肥市国有土地上房屋征收与补偿办法》已经2021年12月29日市政府第108常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



合肥市国有土地上房屋征收与补偿办法

第一章 总 则

第一条 为了规范市区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（以下称被征收人）的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》及有关法律法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

第三条 本办法适用于本市市区范围内国有土地上的房屋征收与补偿工作。

第四条 各区人民政府负责本区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。合肥高新技术产业开发区、合肥经济技术开发区、合肥新站高新技术产业开发区范围内的国有土地上房屋征收与补偿工作，由市人民政府委托各开发区管委会负责组织实施。

各区人民政府（含接受委托的开发区管委会，下同）确定的房屋征收部门具体组织实施本区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。

区房屋征收部门可以委托乡（镇）人民政府、街道办事处、开发区社区管理委员会等单位作为房屋征收实施单位，承担房屋

征收与补偿的具体工作，房屋征收实施单位不得以营利为目的。

第五条 市城乡建设行政主管部门是本市国有土地上房屋征收与补偿工作的主管部门，负责本市国有土地上房屋征收与补偿工作的指导、监督与管理工作。

发展和改革、自然资源和规划、住房保障和房产管理、城市管理、土地储备、财政、税务、市场监督管理、民政、审计等部门应当按照各自职责分工和本办法的规定，配合做好国有土地上房屋征收与补偿的相关工作。

监察机关依法对参与房屋征收与补偿工作的监察对象实施监察。

第二章 征收决定

第六条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一的，确需征收房屋的，由区人民政府作出房屋征收决定：

（一）国防和外交的需要；

（二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；

（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；

（四）由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；

（五）由政府组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；

（六）法律、行政法规规定的其它公共利益的需要。

第七条 确需征收房屋的各项建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。

保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入国民经济和社会发展年度计划。

第八条 各区人民政府应当编制本区年度房屋征收计划，于每年 11 月 1 日前将本区下年度的房屋征收计划报送市城乡建设行政主管部门。

市城乡建设行政主管部门汇总各区房屋征收计划，编制全市年度房屋征收计划，并可结合实施情况进行调整。

第九条 区人民政府根据建设活动的需要，合理确定征收范围。房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施下列行为：

- （一）新建、扩建、改建房屋；
- （二）改变房屋、土地用途；
- （三）房屋析产、转让、租赁、抵押；
- （四）以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记手续；
- （五）其它不当增加补偿利益的行为。

违反前款规定实施的，不予补偿。

区房屋征收部门应当将第一款所列事项书面通知有关部门

暂停办理相关手续，并载明暂停期限。暂停期限最长不得超过 1 年。

第十条 区房屋征收部门应当组织房屋征收实施单位对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记。调查登记应当同时采用书面登记和现场拍摄两种方式进行。登记结果应当经区房屋征收部门工作人员、实施单位工作人员和被调查登记家庭成员代表三方共同签字确认。被调查登记家庭成员代表不同意签字确认的，调查登记工作人员应当在登记表中加以备注。

调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

根据工作需要，区房屋征收部门或者房屋征收实施单位可以委托有资质的测绘单位参与调查登记。

被征收人应当配合调查登记工作。经书面通知后，被征收人仍不配合调查登记的，区房屋征收部门可以通过房屋权属登记档案或者外围勘测结果进行登记，对相关情况进行说明后可以作为征收补偿的依据。

经调查拟征收范围内存在未经权属登记的建筑物，区人民政府应当在作出征收决定前，组织有关部门依法进行调查、认定和处理。

第十一条 区房屋征收部门在调查登记的同时，应当组织被征收人选定房地产价格评估机构，对拟征收范围内房屋进行预评估，确定货币补偿基准价。

区房屋征收部门应当在征收范围内向被征收人公布所有符合项目条件的房屋征收房地产价格评估机构名单。在区房屋征收部门指定时间内，三分之二以上（含三分之二）被征收人或者被征收人代表选择同一家房地产价格评估机构，视为协商选定；协商不成的，由区房屋征收部门主持以公开抽签、摇号等方式确定。

第十二条 市城乡建设行政主管部门负责公布国有土地上房屋征收房地产价格评估机构名单。

市城乡建设行政主管部门会同市住房保障和房产管理部门制定房屋征收房地产价格评估机构的管理办法，加强对从事国有土地上房屋征收评估业务的房地产价格评估机构的管理和监督。

第十三条 从事国有土地上房屋征收评估业务的房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。与房屋征收当事人有利害关系的，应当回避。

第十四条 区房屋征收部门根据调查登记结果拟定房屋征收补偿方案，报区人民政府。

区人民政府应当组织有关部门对房屋征收补偿方案进行论证，并通过在征收范围内张贴公示、在政府相关门户网站挂网公告等方式征求意见。征求意见期限不得少于 30 日。

征收补偿方案包括但不限于以下内容：

- （一）征收目的；
- （二）征收部门、实施单位；

（三）征收范围；

（四）产权调换房屋位置、货币补偿基准价等具体补偿方式和内容，相关补偿、补助和奖励；

（五）征收工作步骤安排和签约期限；

（六）征收补偿方案征求意见公布单位及签章，时间。

第十五条 区人民政府应当将征求意见情况和根据意见修改的情况及时公布。

因旧城区改建需要征收国有土地上房屋，超过半数以上被征收人认为征收补偿方案不符合本办法规定的，区人民政府应当组织召开由被征收人和公众代表参加的听证会，根据听证会情况修改方案。

第十六条 区人民政府作出房屋征收决定前，应当按照有关规定进行社会稳定风险评估；必要时，可委托第三方机构参与评估。

房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当经区人民政府常务会议讨论决定。

第十七条 区人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。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。征收决定、征收公告、征收补偿方案应于作出后 5 个工作日内报市城乡建设行政主管部门备案。

区人民政府及区房屋征收部门、房屋征收实施单位应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的，国有土地使用权依法同时收回。

第三章 征收补偿

第十八条 征收补偿资金应当根据房屋征收补偿工作和产权调换房屋建设进度及时足额到位、专款专用，确保房屋征收与补偿工作顺利进行。

第十九条 区房屋征收部门应当根据被征收房屋不动产权证（含直管公房租赁证或者直管公房租赁协议，下同）、房屋登记簿和建设工程规划许可证所记载的面积和用途，对被征收人予以补偿；记载内容不一致的，以建设工程规划许可证的记载为准。

被征收房屋的权属应当依据被征收房屋不动产权证和房屋登记簿确认；不动产权证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，以房屋登记簿的记载为准。

第二十条 对征收范围内的违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

第二十一条 房屋无有效证照，但在 1986 年航拍图上有标注且产权归属明晰的，可以结合 1986 年底前最邻近年份的地形图确定房屋有效面积给予补偿；1986 年底前地形图无标注的，可以结合 1986 年后最邻近年份的地形图确定房屋有效面积给予补偿。

前款房屋属于个人的，按照住宅房屋给予补偿。属于单位的，

根据土地用途，工业生产、仓储等用地或者实际用于生产厂房、仓储的，按照生产用房给予货币补偿；其他土地用途的，按照办公用房给予货币补偿。

第二十二条 房屋征收补偿实行产权调换或者货币补偿方式。

对被征收人的补偿包括对被征收房屋及其附属物的补偿，以及因征收房屋造成的搬迁、临时安置、停产停业损失的补偿。

被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内签订补偿协议并按时搬迁的，应当给予搬迁奖励。

第二十三条 征收房屋实行产权调换的，应当根据城市规划要求和建设工程性质提供产权调换房屋。因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，应当按照本办法规定在改建地段或者就近地段提供安置房。

第二十四条 征收住宅房屋实行产权调换的，按照被征收房屋合法有效套内建筑面积“征一补一”，并按产权调换房屋实际公摊系数计算产权调换建筑面积。

实行异地产权调换的，应当根据征收区域与产权调换区域房屋市场评估价格，在征收补偿方案中确定面积调整系数。

第二十五条 征收个人住宅房屋实行产权调换的，被征收人在产权调换建筑面积基础上，可按产权证每户（共有产权按一户计）增购不超过 15 平方米建筑面积，增购价格按照建筑安装成本价计算。增购后仍不足 50 平方米建筑面积的，可以按照建筑

安装成本价增补至 50 平方米建筑面积。

根据前款产权调换建筑面积与政策性增购建筑面积确定的安置面积与产权调换房屋套型不符的，被征收人可以选择邻近的房屋套型，增加的建筑面积按照建筑安装成本价结算差价，减少的建筑面积按照市场评估价结算差价。

本办法规定的建筑安装成本价，由市城乡建设行政主管部门负责发布。

第二十六条 征收住宅房屋实行货币补偿的，按以下规定计算补偿：

住宅房屋货币补偿金额=产权调换建筑面积×征收决定公告之日被征收房屋同区域类似普通商品房评估价+政策性增购建筑面积×（征收决定公告之日被征收房屋同区域类似普通商品房评估价-建筑安装成本价）。其中，产权调换建筑面积=被征收房屋套内建筑面积×（100%+不超过 30%公摊系数）。

政策性增购建筑面积是指本办法第二十五条第一款规定的按建筑安装成本价结算的建筑面积部分。

第二十七条 征收非住宅房屋实行产权调换的，应当根据房屋证照记载的用途，按照市场评估方式计算、结清产权调换差价。

第二十八条 征收非住宅房屋实行货币补偿的，货币补偿金额根据征收决定公告之日被征收房屋类似房地产市场价格，结合被征收房屋调查登记时的结构、成新、层次、配套等因素计算，并可对在规定期限内签约搬迁的被征收人给予不超过补偿总额

10%的奖励。

第二十九条 征收房屋实行产权调换的，过渡期限由被征收人与区房屋征收部门在补偿协议中约定。实际过渡期限自被征收人交房之月起至房屋安置公告发布之月止。实际过渡期限内被征收人自行过渡的，按以下规定计算支付临时安置费：

（一）征收住宅房屋的，过渡期限 18 个月以内部分按照规定标准支付；超过 18 个月不满 30 个月的，自第 19 个月起按照规定标准的 50%增付临时安置费；超过 30 个月的，自第 31 个月起按照规定标准的 100%增付临时安置费。

（二）征收非住宅房屋的，过渡期限 30 个月以内部分按照规定标准支付；超过 30 个月不满 42 个月的，自第 31 个月起按照规定标准的 50%增付临时安置费；超过 42 个月的，自第 43 个月起按照规定标准的 100%增付临时安置费。

区房屋征收部门提供周转房的，过渡期限内不支付临时安置费。住宅超过 18 个月、非住宅超过 30 个月未安置的，自超期之日起按照前款规定另增付临时安置费。

征收房屋实行期房安置的，房屋安置公告发布后，应当对按期办理回迁安置手续的被征收人再按照规定标准额外支付不超过 3 个月临时安置费。征收房屋实行货币补偿或者现房安置的，按照规定标准一次性支付不超过 6 个月临时安置费。

第三十条 住宅房屋临时安置费按照被征收房屋产权调换建筑面积乘以被征收房屋区域临时安置费标准计算。产权调换建

筑面积小于 50 平方米的，按照 50 平方米计算临时安置费。

非住宅房屋临时安置费按照被征收房屋合法有效建筑面积计算。

临时安置费、搬迁费等具体标准按照相关文件执行。

第三十一条 征收合肥市直管公房或者单位自管公房，原租赁关系继续保持的，应当实行产权调换；被征收人与房屋承租人解除租赁关系的，被征收人可以选择货币补偿。

征收合肥市直管住宅公房实行货币补偿的，房屋承租人及其配偶未享受过国家房改政策购房的，货币补偿金额的 30% 支付给被征收人，70% 支付给房屋承租人，房屋承租人及其配偶对已补偿面积部分不再享受房改政策；已按国家房改政策购房，但未达到规定标准的，不足规定标准的房屋面积，货币补偿金额的 30% 支付给被征收人，70% 支付给房屋承租人后不再享受房改政策；已按规定标准享受国家房改政策购房的，应当无偿腾退。

征收单位自管住宅公房实行货币补偿的，货币补偿金额全额支付给房屋产权单位，单位可以按照前款规定进行分配。

第三十二条 征收单位和个人生产、经营性质非住宅房屋实行期房安置的，过渡期限内每月按照房屋合法有效建筑面积，按货币补偿评估价格 5‰ 的标准，对被征收人因征收房屋造成停产停业的直接效益损失给予停产停业损失补偿。

征收生产、经营性质非住宅房屋，实行货币补偿或者现房安置的，按照前款标准一次性给予 6 个月的停产停业损失补偿。

征收范围确定时闲置的非住宅房屋，不给予停产停业损失补偿。

被征收房屋的生产、经营单位或个人不是被征收人的，被征收人负有清退被征收房屋的责任。

第三十三条 未经批准，被征收人擅自改变房屋用途的，按照建设工程规划许可证确定的原房屋用途予以补偿。

2005 年 8 月 29 日《关于严禁擅自改变房屋结构和使用功能的通知》（合查违组〔2005〕10 号）施行前，被征收人利用沿街底层非生产、经营性质的合法有效房屋从事生产经营活动至今，并能够提供纳税记录的，对用于生产经营的面积可以参照本办法第三十二条规定给予 6 个月补贴。

第三十四条 被征收房屋涉及不可拆卸的附属物、构筑物，由被征收人与区房屋征收部门参照规定标准协商补偿。协商不成的，按照征收决定公告之日市场评估价予以补偿。

征收生产加工厂房的，被征收人与区房屋征收部门可以按照用于生产加工的机械设备（不含征收时已废弃机械设备）现值评估价 10% 的标准，对机械设备搬迁费用协商补偿。协商不成的，区房屋征收部门可以委托评估机构对用于生产加工的机械设备（不含征收时已废弃机械设备）搬迁费用进行评估，经公示无异议后，按照评估结果予以补偿。

第三十五条 区房屋征收部门与被征收人依照本办法规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和

面积、搬迁费、过渡方式和过渡期限、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限等事项订立补偿协议。

签订补偿协议时，被征收人应当将被征收房屋的房地产权属证明交付区房屋征收部门，由区房屋征收部门统一办理注销手续。

第三十六条 区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，由区房屋征收部门及时报请区人民政府依照本办法规定，按照征收补偿方案作出补偿决定。补偿决定确定的搬迁期限不得少于 15 日。

补偿决定送达被征收人的同时，应当在房屋征收范围内予以公告。

第三十七条 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。

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，由作出房屋征收决定的区人民政府依法申请人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

第三十八条 区房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案。

分户补偿情况应当按照规定，在房屋征收范围内向被征收人公布。

第四章 法律责任

第三十九条 区人民政府、区房屋征收部门、房屋征收实施单位、市人民政府相关职能部门及其工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任。对直接负责的主管人员和其他责任人员，依规依纪依法进行查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十条 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任。对直接负责的主管人员和其他责任人员，依规依纪依法进行查处；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十一条 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任。对直接负责的主管人员和其他责任人员，依规依纪依法进行查处；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十二条 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第四十三条 测绘调查登记、征收补偿评估、社会稳定风险评估等委托费用列入征收成本。

第四十四条 肥东县、肥西县、长丰县、庐江县、巢湖市（含安徽巢湖经济技术开发区）可参照本办法，结合本地实际，制定具体实施办法。

第四十五条 本办法自 2021 年 12 月 1 日起施行，有效期 3 年。

本办法施行前已作出征收决定的项目，其补偿安置按原规定和项目方案执行。