

宿州市人民政府关于印发宿州市征收集体所有 土地房屋拆迁补偿安置办法的通知

宿政发〔2013〕30号

各县、区人民政府，市政府各部门、各直属单位：

《宿州市征收集体所有土地房屋拆迁补偿安置办法》已经2013年9月24日市人民政府第12次常务会议通过，现印发给你们，请遵照执行。

宿州市人民政府

2013年9月27日

宿州市征收集体所有土地房屋 拆迁补偿安置办法

第一章 总 则

第一条 为规范征收集体所有土地房屋拆迁补偿安置工作，维护拆迁当事人的合法权益，保障建设项目顺利实施，根据《中华人民共和国土地管理法》、《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等有关法律、法规、规章规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市城市规划区范围内因征收集体所有土地而拆迁房屋及其附属设施，并对房屋所有权人给予补偿、安置的，适用本办法。

第三条 集体所有土地上的房屋拆迁补偿安置，应当遵循“依法规范拆迁、合理补偿安置”的原则，并符合土地利用总体规划和城乡规划，有利于土地节约集约利用。

第四条 市国土资源局负责本市征收集体所有土地房屋拆迁补偿安置工作的组织协调和管理监督。

市辖区人民政府、市经济技术开发区、宿州马鞍山现代产业

园区、市高新技术产业开发区、市经济技术开发区鞋城管委会（以下称各园区管委会）具体负责所辖区域征收集体所有土地房屋拆迁补偿安置工作。

监察、财政、住建、规划、房管、人社、发改、民政、公安、工商、国税、地税等部门依照职责分工，互相配合，保障房屋拆迁补偿安置工作的顺利进行。

第五条 本办法所称的拆迁人是指市辖区人民政府、各园区管委会。

本办法所称拆迁实施机构是指市辖区人民政府、各园区管委会确定的组织实施征收集体所有土地房屋拆迁补偿安置工作的部门。

本办法所称的被拆迁人是指被拆迁房屋及其附属设施的所有权人。

第六条 拆迁实施机构可以委托街道办事处、乡（镇）人民政府等非经营性单位实施房屋拆迁补偿安置的具体工作。

拆迁实施机构对被委托单位实施的房屋拆迁补偿安置行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

第七条 被拆迁人的基本生活保障按市政府相关规定执行。

第二章 拆迁管理



第八条 在征收集体土地依法报批前，拆迁人应当公布《拟征地告知书》，将拟征地的用途、位置、补偿标准、安置途径等告知被征地农村集体经济组织和农民。

第九条 《拟征地告知书》公布后，拆迁实施机构应当会同乡（镇）人民政府、街道办事处以及村（居）民委员会组织对拟征地范围内农村集体经济组织成员状况、宅基地及房屋的权属、面积、房屋用途等情况进行调查。调查结果应当经农村集体经济组织、土地承包经营权人、宅基地使用权人和房屋所有权人确认，并在拟征地范围内公布。

第十条 《拟征地告知书》经公告后，各有关部门在拆迁范围内不得办理下列事项：

- （一）新批宅基地和其他建设用地；
- （二）房屋和土地用途变更手续；
- （三）房屋所有权过户和宅基地使用权转移手续；
- （四）审批新建、改建、扩建房屋；
- （五）分户或入户，但因婚嫁、出生、军人复转退或大中专院校学生毕业等按规定可以办理的除外；
- （六）核发工商营业执照和办理税务登记；
- （七）其他不当增加补偿安置费用的行为。

拆迁实施机构应当就前款所列事项，书面通知公安、规划、国土资源、住建、工商、国税、地税、房管、质监等有关部门暂停办理相关手续。

拆迁时，擅自办理本条所列事项的，不予认定和补偿。

第十一条 集体土地征收方案经依法批准后，拆迁人应及时将征地公告在被征收土地所在地的乡（镇）、村公示。征地公告应包括批准征地机关、批准文号、征收范围、面积、征地补偿标准、房屋拆迁补偿安置的标准和方式、签约期限等事项。

第十二条 拆迁实施机构应当与被拆迁人根据本办法规定签订拆迁补偿安置协议。协议应当载明补偿标准和金额及其支付期限、安置方式、安置用房地地点和面积、安置用房交付期限、搬迁期限、过渡方式、过渡期限、临时安置费、违约责任以及当事人认为需要订立的其它条款。

第十三条 拆迁补偿安置协议签订后，一方当事人不履行协议的，另一方当事人可以依照约定向仲裁机构申请仲裁，也可依法向人民法院提起诉讼。

第十四条 拆迁实施机构应当建立和健全拆迁档案管理制度，加强对拆迁档案资料的管理，并将档案资料报国土资源部门备案。

第十五条 市国土资源部门、市辖区人民政府和各园区管委

会应当建立拆迁管理举报制度，公开举报电话、来信来访地址和其他联系方式。收到举报后，应当落实专人负责处理，并将处理结果及时告知举报人。

第三章 拆迁补偿

第十六条 对被拆迁人给予的补偿包括：

- （一）被拆迁房屋的补偿；
- （二）被拆迁房屋装修、附属物补偿，搬迁费、临时安置费及停产停业损失费的补偿；
- （三）被拆迁房屋所占集体建设用地的补偿。

第十七条 被拆迁房屋的补偿按认定的房屋面积、用途、安置人口及所占土地面积确定。

第十八条 拆迁本集体经济组织成员房屋，按照以下原则认定被拆迁房屋面积：

（一）有有效权属证明或建房批准手续的，按有效权属证明或建房批准手续记载的面积，结合实际丈量认定面积。

（二）无有效权属证明或建房批准手续的房屋：

1. 2008年5月航拍图上有标示的房屋，可按实际丈量认定面积；

2. 2008 年 5 月以后建设的房屋，在征地调查时，经拆迁实施机构认定符合宅基地申请条件、“一户一宅”规定，且宅基地面积和房屋建筑面积均不超过 220 平方米的，经公示无异议，可按实际丈量认定面积；

3. 位于无 2008 年 5 月航拍图区域的房屋，经拆迁实施机构会同有关部门或辖区街道办事处、乡（镇）人民政府调查核实房屋的建造时间，并经公示无异议的，可按照本条第（二）项规定处理。

第十九条 被拆迁房屋用途按有效权属证明或建房批准手续记载的用途认定。

被拆迁房屋用途分住宅用房和非住宅用房。住宅用房是指在集体所有土地上建设的用于生活起居的房屋。非住宅用房是指在集体所有土地上建设的除住宅用房以外的生产性、经营性、公益性房屋。

第二十条 被拆迁人安置人口是指户口在本集体经济组织，且在本集体经济组织有承包地的人员，以及随其在本集体经济组织长期共同居住的配偶、子女。

原为当地户籍的在校大中专学生、现役义务兵、士官（符合国家军人安置政策的除外）、服刑人员等应计入安置人口。

有下列情形之一的，每户可增加 1 个安置人口：



- (一) 被拆迁人领取独生子女父母光荣证的；
- (二) 被拆迁人生育两个女孩并已落实绝育措施的；
- (三) 被拆迁人独生子女死亡的；
- (四) 被拆迁人持有“革命烈士证明书”的。

其他人员，符合有关规定应予以安置的，按相关规定执行。

第二十一条 拆迁住宅用房，被拆迁人可以选择产权调换、货币补偿以及两种方式相结合的方式补偿。

第二十二条 拆迁本集体经济组织成员住宅用房，被拆迁人选择产权调换的，按以下规定补偿：

(一) 按照被拆迁人安置人口人均不低于 40 平方米的面积安置（最高不超过人均 45 平方米）。

(二) 被拆迁人应享受的安置面积，按被拆迁房屋的重置价与安置房屋的建安成本价结算差价。

(三) 被拆迁房屋面积超过应享受安置面积的部分，按被拆迁房屋重置价予以货币补偿。

(四) 被拆迁房屋面积不足应享受的安置面积部分，被拆迁人要求补足的，按安置房屋建安成本价格购买；被拆迁人放弃补足的，按安置房屋建安成本价格与被拆迁房屋重置价的差额给予货币补偿。

(五) 协议安置面积与安置房实际面积差额部分，按安置房

屋建安成本价格结算差价。

第二十三条 拆迁住宅用房，被拆迁人选择货币补偿的，按被拆迁房屋重置价的2倍予以货币补偿。

拆迁实施机构应当与被拆迁人签订货币补偿安置协议，协议中应载明被拆迁人放弃产权调换安置的事项。

第二十四条 拆迁有效权属证明或建房批准手续载明用途为商业用途的房屋、集体土地上生产企业或单位具有合法证照的非住宅房屋，不予产权调换，按市场评估价格予以货币补偿。

第二十五条 被拆迁房屋的附属设施和装饰费用，由拆迁实施机构给予相应货币补偿。

第二十六条 拆迁实施机构应当支付被拆迁人搬迁费；实行产权调换需要临时过渡的，拆迁实施机构应当支付两次搬迁费。

第二十七条 拆迁住宅用房，被拆迁人选择产权调换需要临时过渡的，补偿安置协议中应当明确过渡期限和过渡方式，并由拆迁实施机构支付临时安置补助费。

第二十八条 被拆迁人选择产权调换的，过渡期限多层安置不超过18个月，高层（含小高层）安置不超过24个月。

拆迁实施机构超过规定期限未提供安置用房的，自逾期之日起，按规定标准的2倍支付临时安置补助费。

第二十九条 拆迁非住宅房屋造成被拆迁人停产、停业以及

搬迁、过渡的，拆迁实施机构应当根据被拆迁房屋的建筑面积，结合被拆迁房屋的用途、地段、经营状况等因素支付一次性经济补助费。

利用自有合法住宅用房，在 2010 年 1 月 1 日之前连续从事生产经营活动至今，能提供有效营业执照、税务登记及纳税凭证的，拆迁实施机构除按照本章的规定对住宅房屋予以补偿安置外，还应当对停产、停业的经济损失予以适当补助。

第三十条 拆迁出租（出借）的住宅或非住宅房屋，对使用人不予补偿，由房屋所有权人自行处理相关关系。

第三十一条 被拆迁房屋所占集体建设用地，土地补偿费和安置补助费参照征收农用地补偿标准执行。

第三十二条 被拆迁人应当在规定的搬迁期限内完成搬迁。

提前搬迁的，拆迁实施机构可以给予适当的奖励，具体奖励措施由拆迁人另行制定。

第四章 安置保障

第三十三条 拆迁人应根据国土资源、规划、住建、房管等部门相关总体规划要求组织编制安置房建设规划，报市人民政府批准后实施。



规划编制应充分考虑被拆迁农民的生活习惯和生产需要，科学确定安置房区位、类型。

第三十四条 拆迁人应在本办法规定的过渡期限内完成安置房建设。

安置房建设应符合国家质量、安全标准。

第三十五条 拆迁人应按不低于安置房屋总面积 5% 的比例配建商业用房。配建的商业用房为安置区被拆迁安置农民集体所有，其收益主要用于补贴被拆迁安置农民物业管理费用、社会保障费用等。

第三十六条 被征地农民剩余耕地面积人均不足 0.3 亩，且年龄等符合规定的，拆迁人应将其纳入养老保险参保范围；拆迁人应根据农民意愿，及时办理建制“农转非”手续，被征地农民转为非农业户口的，纳入城市居民最低生活保障体系。

第五章 法律责任

第三十七条 违反本办法规定，有下列情形之一的，由上级主管机关责令停止拆迁，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，由有关部门依法给予行政处分；造成被拆迁人损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法移送司法机关：



- (一) 集体土地征收方案未经批准而实施拆迁的；
- (二) 未按集体土地征收方案确定的范围和标准实施拆迁的；
- (三) 未按时将拆迁补偿安置资金及其他补偿资金交付被拆迁人的；
- (四) 将拆迁补偿安置资金挪作他用的；
- (五) 提供的安置用房和过渡用房不符合国家和省规定的设计规范要求 and 工程质量标准，或者未按有关规定验收合格的；
- (六) 其他违反法律规定，损害被拆迁人合法权益的。

第三十八条 有关单位及其工作人员在房屋拆迁补偿安置工作中有玩忽职守、接受贿赂、滥用职权、徇私舞弊等行为的，依照相关规定给予直接负责的主管人员和其他直接责任人员行政处分；构成犯罪的，依法移送司法机关。

第三十九条 被拆迁人在房屋权属证明、建房批准手续等方面弄虚作假的，由相关部门予以警告，责令改正；对弄虚作假取得的补偿，责令限期退回；构成犯罪的，依法移送司法机关。

第六章 附 则

第四十条 市辖区人民政府、各园区管委会可根据本办法结

合实际制定安置人口认定、房屋面积、用途认定等实施细则。

市辖各县结合本地实际可以参照本办法实施。

第四十一条 本办法由市国土资源局负责解释。

第四十二条 本办法自发布之日起实施。市政府之前发布的规范性文件与本办法不一致的，以本办法为准。

在本办法实施前已发布征地公告的项目，仍按原拆迁补偿安置方案执行。