

息县人民政府文件

息政文〔2022〕40号

息县人民政府 关于印发《息县城市规划区内国有土地上房屋 征收与补偿实施办法（试行）》和《息县城市 规划区内集体土地和房屋征收补偿实施办法 （试行）》的通知

各乡镇人民政府，各街道办事处，县人民政府有关部门：

《息县城市规划区内国有土地上房屋征收与补偿实施办法（试行）》和《息县城市规划区内集体土地和房屋征收补偿实施办法（试行）》已经县政府第一次常务会议研究通过，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

息县人民政府

2022年5月5日

息县城市规划区内国有土地上房屋 征收与补偿实施办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范我县城市规划区内国有土地上房屋征收与补偿工作，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《河南省人民政府关于印发河南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干规定的通知》（豫政〔2012〕39号）和《信阳市人民政府关于印发信阳市中心城区国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（信政文〔2022〕22号）精神，以及国家有关法律、法规的规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于息县城市规划区内国有土地上房屋及建筑物、构筑物、附属设施（以下简称房屋）征收与补偿工作。

第三条 息县人民政府负责本行政区域内的房屋征收与补偿工作，息县住房和城乡建设局负责组织实施本行政区域内的房屋征收与补偿日常工作。

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。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

房屋征收部门委托房屋征收实施单位实施征收具体工作的，应当向房屋征收实施单位出具委托书并签订委托合同，明确委托

范围。房屋征收部门应对房屋征收实施单位的工作进行有效监督，并对其行为后果承担法律责任。

第四条 县发改、住建、自然资源、税务、市场监管、城市管理、财政、审计、司法、公安、信访维稳等部门按照工作职能分工互相配合，保障房屋征收补偿工作的顺利进行。被征收房屋所在地的乡镇（办事处）、村（居）委会，应当积极做好房屋征收与补偿的相关工作。

第五条 县住房城乡建设局应当会同县自然资源局、城市管理局、发展改革委等单位加强对全县房屋征收与补偿实施工作的指导。

县房屋征收部门应当加强对房屋征收工作的监督，加强对征收计划、征收补偿方案、法规政策执行等方面的监督，确保城市规划区房屋征收与补偿工作的公平、公正和统一。

第六条 从事房屋征收与补偿的工作人员，应当熟知房屋征收方面的法律、法规和政策，并具备房屋征收工作相应的专业知识。县房屋征收部门应当定期对从事房屋征收工作的人员进行业务培训、考核，并接受上级住房城乡建设主管部门的检查和监督。

第七条 任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向县政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报后，县政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

第二章 征收决定

第八条 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，属国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）第八条规定的项目，确需征收房屋的，由县人民政府作出房屋征收决定。

第九条 因公共利益的需要并符合相关条件，确需征收房屋的征收项目，由建设活动实施单位向县房屋征收部门提出书面申请，并提交以下资料：

（一）项目所在区位、范围、被征收人的户数及项目建设等基本情况；

（二）县发展改革委出具的符合国民经济和社会发展规划的证明材料；保障性安居工程建设和旧城区改造项目批准文件及纳入国民经济和社会发展规划年度计划的相关材料；

（三）县自然资源局出具的符合土地利用总体规划、城乡规划（国土空间规划）和专项规划（需相关职能部门出具的，由相关职能部门出具）的证明材料及项目范围内土地所有权性质的相关证明材料；

（四）需要提交的其他相关材料。

第十条 房屋征收实施单位经审核认为符合相关规定可以实施房屋征收的，应组织人员对拟征收范围内的房屋权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记，并结合住建、自然资源、城市管理、财政等相关部门予以核实，相关部门和被征收人应当

予以配合。

县人民政府应组织住建、自然资源、城市管理、财政等有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑和占地进行调查、认定和处理。自然资源部门负责征收范围内违法建筑的认定及土地权属的调查认定与勘界，住建部门负责房屋用途及建筑面积的核实，其他部门根据职责予以配合。

调查结果应在房屋征收范围内向被征收人公布。

第十一条 征收范围内已登记被征收房屋的性质、用途和建筑面积，以不动产权证书（房屋权属证书）和房屋登记簿的记载为准，不动产权证书（房屋权属证书）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。

第十二条 县房屋征收实施单位根据房屋征收资金预算和调查核实等情况，拟定征收补偿方案报县人民政府。

征收补偿方案的内容应当包括：法律依据、征收范围、征收部门及委托房屋征收实施单位、实施时间、补偿方式、补偿标准、搬迁费、临时安置费和奖励标准、安置用房面积和安置地点、搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限等。

县人民政府要及时组织有关部门对拟定的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 30 日。

第十三条 县人民政府授权实施单位将征求意见情况和根

据公众意见修改的征收补偿方案情况在房屋征收范围内予以及时公布。

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本办法规定的，县人民政府应当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。公众代表一般为群众代表、基层组织代表、人大代表和政协委员等。

第十四条 县人民政府作出房屋征收决定前，项目牵头单位、房屋征收部门对房屋征收的合法性、合理性、可行性、可控性进行社会稳定风险评估，评估报告报送同级党委政法委备案，再按程序报送决策机关。

房屋征收项目涉及被征收人 500 户以上的，应当经县政府常务会议讨论决定。

第十五条 房屋征收部门应设立征收补偿资金专用账户。政府作出房屋征收决定前，应保证征收补偿费用足额到位、专户存储、专款专用。

第十六条 政府作出房屋征收决定后，应当于 5 日内在房屋征收范围内发布房屋征收公告。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。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

政府及相关部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

第十七条 被征收人对房屋征收决定不服的，可以依法申请

行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第十八条 房屋征收范围确定后，被征收人不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建、分割转让房屋和对房屋进行装饰装修及改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为，违反规定实施上述行为的，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、市场监管、城市管理、税务、公安等有关部门暂停办理相关手续，暂停期限最长不得超过 1 年。

第三章 征收评估

第十九条 对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的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）和《中华人民共和国住房和城乡建设部关于印发<国有土地上房屋征收评估办法>的通知》（建房〔2011〕77 号）及相关规定评估确定。

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。

第二十条 房屋征收实施单位应当在房屋征收范围内公示一批社会信誉好、综合实力强、具有相应资质的房地产价格评估机构供被征收人选择。房地产价格评估机构由被征收人协商确定；在规定时间内协商不成的，由住房城乡建设局通过组织被征

收入按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。同一房屋征收项目的评估工作，原则上由一家房地产价格评估机构承担。

房地产价格评估机构选定后，房屋征收实施单位应当向房地产价格评估机构出具房屋征收评估委托书，并与其签订书面房屋征收评估委托合同。房地产价格评估机构不得转让或者变相转让受托的房屋征收价格评估业务。

第二十一条 被征收人应当向房地产价格评估机构提供被征收房屋价值评估所必需的被征收房屋和土地权属等相关资料，并协助实地查勘。房屋征收部门、被征收人和注册房地产估价师应当在实地查勘记录上签字或者盖章确认。

被征收人拒绝对被征收房屋进行实地查勘的，房屋征收评估价格按自然资源、住建部门作出的合法权属文件结合房屋征收区域内被征收类似房屋的价值评估。未经登记的，按本办法相关规定或自然资源、住建等部门的认定作为评估依据。被征收人承担不协助实地查勘的不利后果。房地产价格评估机构应当将有关情况在评估报告中说明。

第二十二条 房地产价格评估机构应当及时向房屋征收部门和征收实施单位提供评估结果报告，征收实施单位应当向被征收人转交分户评估报告。

被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收

到评估报告之日起 10 日内，向房地产价格评估机构书面申请复核评估，原房地产价格评估机构应当在收到复核评估申请之日起 10 日内出具复核结果并送达。被征收人或者房屋征收部门对复核结果有异议的，应当在收到复核结果之日起 10 日内向信阳市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。信阳市房地产价格评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起 10 日内出具书面鉴定意见。

第四章 征收补偿

第二十三条 对被征收人给予的补偿包括：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （三）因征收房屋造成的停产、停业损失的补偿；
- （四）房屋装修、房屋附属物的补偿。

第二十四条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，可申请政府的保障性住房。

征收个人住宅，被征收人持有民政部门核发的城市居民最低生活保障金领取证、有合法产权证照、在规定签约期限内签约并搬迁、住房建筑面积不足 50 平方米且他处无住房的，可直接安置到建筑面积 50 平方米（含 50 平方米）的住房；安置到建筑面积 50 平方米以上住房的，超出建筑面积 50 平方米的部分由被征收人按安置房市场价支付房款。

第二十五条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋

产权调换，原则上按照不动产权证书计户。

被征收人选择货币补偿的，住宅、非住宅按其被征收房屋合法建筑面积的房地产市场评估价给予补偿。

被征收人选择产权调换的，政府应当提供用于产权调换的房屋（简称安置房），并根据被征收人房屋结构按照不同的置换比例进行置换（砖混结构 1:1，砖瓦、砖木结构 1:0.9，土木结构 1:0.8），原则上产权调换的房屋，与被征收房屋对等面积部分不补差价。同时，对装修费用折合成安置面积予以补偿，装修补偿安置房面积不超过被征收房屋合法建筑面积的 20%。

为加快安置，缩短安置周期，满足被征收人多样化需求，鼓励被征收人选择房票安置。选择房票安置的，给予被征收房屋合法建筑面积 20% 的奖励。

第二十六条 签约搬迁奖励：被征收人在规定的签约搬迁期限之内，自签约搬迁期限开始之日起 30 日内签约并搬迁交房的，每户（拥有合法有效房屋所有权证或房屋不动产登记证，下同）奖励 50000 元；第 31 日至 60 日内签约并搬迁交房的，每户奖励 20000 元。在上述签约搬迁奖励期满后签约、搬迁的，不再享受搬迁奖励。

第二十七条 因征收房屋造成搬迁的，征收实施单位应当向被征收人支付搬迁费。征收住宅房屋的，向被征收人发放搬迁费，按照合法有效房屋所有权证计户，选择货币补偿的，每户一次性

发放 2000 元搬迁费，选择产权调换（房票安置）需两次搬迁的，每户一次性发放 4000 元搬迁费。征收非住宅房屋，房屋征收部门应当根据货物搬迁或者设备拆装、运输发生的客观费用协商确定被征收人搬迁费。房屋征收部门负责帮助搬迁的，不予支付被征收人搬迁费。

征收住宅房屋的，临时安置补偿费按照被征收房屋合法建筑面积计算，不足 50 平方米的按照 50 平方米计算。选择货币补偿的，按每月每平方米 8 元发放 3 个月。选择产权调换的，标准为每月每平方米 8 元，自签约之日起至安置房交付之日止。选择房票安置的，按每月每平方米 8 元一次性发放到房票结算日止。

第二十八条 因征收非住宅房屋造成被征收人停产停业的，征收实施单位应当给予被征收人停产停业损失补偿。停产停业损失补偿标准以被征收人的月平均利润值确定。月平均利润值依据被征收人提供的近 3 年纳税证明推算确定，不足 3 年的以全部生产经营期间纳税证明为依据推算确定。个体工商户、小规模纳税人享受政策性减免税的，结合行业经营实际情况，合理补偿。停产停业损失补偿期限，商业、服务性行业不低于 3 个月，工业生产行业不低于 6 个月。

对被征收房屋用途为住宅改为经营用房的，且房屋征收时正在从事经营，依法取得营业执照，并有连续纳税凭证或免税证明的合法建筑，根据经营年限及纳税历史情况，对从事经营部分可

以给予适当经营损失补偿。

第二十九条 国有建设用地使用权补偿标准参照国有土地使用权基准地价执行。

第三十条 县政府及其有关部门应当依法加强对建设活动的监督管理，对违反城乡规划进行建设的，依法予以处理。

违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

第三十一条 房屋征收实施单位与被征收人依照本办法的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、搬迁费、临时安置费或者停产停业损失等事项，订立补偿协议。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第三十二条 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，或者有下列情况之一的，由房屋征收部门报请县人民政府依照本办法的规定，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。

- （一）房屋所有权人下落不明的；
- （二）没有房屋所有权关系证明的；
- （三）暂时无法考证房屋合法所有权人的；
- （四）房屋所有权有纠纷尚未依法解决或正在诉讼的；
- （五）其他房屋所有权人不明确的情形。

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。

第三十三条 公安、教育、住建、城市管理、自然资源、电力等部门应当及时办理和安排被征收人户口转移、子女转学转托、不动产权登记以及用水、用电、燃气等事宜。凡支持配合房屋征收工作主动签约并搬迁的被征收人，子女入幼儿园、小学、初中可在项目所在地办事处辖区范围内选择或在本辖区内统筹，由教育部门负责办理。

第三十四条 房屋征收实施单位应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

第三十五条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

县人民政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

任何单位和个人不得采取暴力、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。

禁止建设单位参与搬迁活动。

第三十六条 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县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。

第五章 附 则

第三十七条 不动产登记机构和房屋征收部门要密切配合，做好被征收房屋的注销登记工作。

第三十八条 房屋拆除企业应当具有相应的资质。拆除施工应按照《建设工程安全生产管理条例》（国务院令 第 393 号）等有关规定执行，施工现场应当采取必要的安全防范措施。

第三十九条 任何组织和个人不履行本办法规定的职责或违反本办法规定的，按照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）的相关规定进行处理。

第四十条 本办法自公布之日起执行，原制定出台的《息县人民政府关于进一步规范县城规划区内土地征收有关工作的意见（试行）》（息政文〔2011〕52 号）、《息县人民政府关于规范县城规划区土地征收工作的意见（试行）》（息政文〔2017〕22 号）、《息县人民政府关于印发息县县城规划区国有土地上房屋征收与补偿办法（试行）的通知》（息政文〔2017〕23 号）和《息县人民政府关于公布县城规划区内棚户区改造货币化补偿价格的通知》（息政文〔2017〕114 号）文件同时废止。本办法实施前已依法作出房屋征收决定的，按原规定执行。

附件：息县城市规划区内国有土地地上附着物补偿标准

附 件

息县城市规划区内国有土地地上附着物补偿标准

息县城市规划区内国有土地地上附着物补偿标准（一）

建（构） 筑物名称	现状结构特征	单位	补偿标准 （元）	备注
简易房		平方米	300	含土坯房、板房
简易棚		平方米	100	
砖围墙	二四墙	平方米	80	高 2 米
	一八墙	平方米	50	高 2 米
	一二墙	平方米	30	高 2 米
猪圈	硬化地面、 水冲设施	平方米	120	
	简易猪圈	平方米	60	
水池		个	100	
蓄水池	砖石砌、 水泥抹面	个	350	15 立方米以上
沼气池		个	400	
地坪	水泥	平方米	50—60	砖铺 20 元
隔热层	石棉瓦	平方米	50	
水渠	硬化面	平方米	80	土渠 20—25

温室 (塑料大棚)	玻璃、钢架	平方米	100—150	无供热设施
	塑料(竹木架)	平方米	20	
水井	机井深 40 米 塑料井筒	眼	2000	口径 50cm 以下
	机井深 40 米 砼井筒	眼	6000	口径 50cm 以上, 深度增加 1 米加 150 元
	机井深 60 米 砼井筒	眼	9000	口径 50cm 以上, 深度每增加 1 米加 200 元
	压水井	眼	300	包括压井附件
电话	拆移费	部	150	网线拆移费参照电话拆移费补偿标准
闭路电视	拆移费	部	200	
农村供电 通讯线杆	木杆	根	100	线路主干道线杆补偿标准据实协商
	8—10 米 水泥杆		200	
	11—15 米 水泥杆		300	
厕所		蹲	300	
太阳能	拆移费	套	200	
空调	拆移费	台	100-200	窗机 100 元, 挂机 150 元, 柜机 200 元
铁护栏		米	50	
外楼梯		平方米	175	
坟墓	一墓一棺	个	8000	每增加一棺增加 2000 元

息县城市规划区内国有土地地上附着物补偿标准（二）

项目	规格	补偿标准 (元/株)	备注	
	胸径(公分)			
乔木	5 以下	10	1.国家、省级重点保护植物及珍稀树木，严禁移植、砍伐，确有需要的，报请林业部门同意，价格另议。 2.种植密度超过林业部门技术规程规定的最高密度，按规程确定的最高密度和株数补偿。	1.所有乔木、竹林、灌木及花卉苗木等均为活立木或留存圃地三年以上。 2.果树包括：梨、桃、杏、枣、石榴、葡萄等。 3.零星竹子参照乔木补偿标准执行，零星花木参照果树标准执行。
	5—10	20		
	11—20	30		
	21—30	80		
	31 以上	150		
果树	幼树	10		
	未结果	30		
	初果	100		
	盛果	150		
竹林、花木、苗圃	亩	6000		
鱼塘	亩	8000	人工建设，鱼塘水深 1.5 米以上，养殖设施齐全	
		6000	鱼塘水深 1.5 米以下	
		1000	鱼塘内污水按青苗补偿标准进行补偿	

息县城市规划区内国有土地地上附着物补偿标准（三）

类别	单位	补偿标准（元）	备注
耕地	亩	800—1000	
菜地（藕塘）	亩	按征地时的当季品种、产量与当地市场平均价格计算补偿费用	

息县城市规划区内国有土地上房屋装修分档补偿标准（四）

房屋装修分档补偿标准（使用面积元/m ² ）			
修订后档次	项目	装修材料	折旧率
普通 100 元/m ²	地板	瓷砖、马赛克	年折旧率 10%
	墙面	仿瓷涂料、厨卫墙面贴马赛克、普通灯具	
	厨卫	普通厨具、洁具	
	顶面	石膏线装饰	
一般 150 元/m ²	地板	普通天然石材、瓷砖	
	门窗	外包木合板门、木窗套	
	墙面	刷乳胶漆或国产墙面漆、普通灯具、少量名牌灯具	
	厨卫	无烟灶台、整体橱柜、中档洁具	
	顶面	部分木合板或石碑板吊顶、厨卫 PVC 扣板吊顶	
高档 200 元/m ²	地板	名贵石材、复合木地板、国产名牌实木地板	
	门窗	实心木内门、木复合窗	
	墙面	进口或合资高级环保墙面漆、水晶灯、名牌灯具	
	厨卫	品牌厨具及整体橱柜、整体浴室及高级洁具	
	顶面	木板艺术吊顶、造型讲究	

息县城市规划区内集体土地和房屋 征收补偿实施办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范我县城市规划区内集体土地和房屋征收补偿安置行为，切实维护被征地农村集体经济组织和农户的合法权益，保障土地资源的合理利用和城乡规划的顺利实施以及各项建设的稳妥推进，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国民法典》《河南省人民政府关于征收农用地地区片综合地价有关问题的通知》（豫政〔2020〕16号）、《河南省自然资源厅关于被征地农民参加基本养老保险实施补贴的意见》（豫人社〔2019〕1号）等有关规定，参照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号），结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称城市规划区是指《息县国土空间总体规划》所确定的息县中心城区范围。城市规划区内集体土地和房屋是指土地的性质属于集体经济组织的土地及其在集体性质土地上的建筑物、构筑物。集体土地包括集体农用地、集体建设用地以及其他集体性质土地。

第三条 为了公共利益的需要，有下列情形之一的，确需征收

农民集体所有的土地，可以依法实施征收：

- （一）军事和外交需要用地的；
- （二）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用地；
- （三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用地；
- （四）由政府组织实施的保障安居工程建设需要用地；
- （五）在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地；
- （六）法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。

第四条 息县人民政府负责城市规划区内集体土地和房屋征收的全面工作。县自然资源局会同辖区乡镇（办事处）负责城市规划区内集体土地征收工作，并根据征收需要负责组卷报批等工作，同时牵头协助政府审查职能部门编制的年度建设用地供应计划。

各乡镇（办事处）为集体土地征收实施单位（以下简称征收实施单位），承担集体土地和房屋征收与补偿安置的具体实施工作，落实被征地农民的生产生活、就业安置等问题。必要时，县

政府可委托县住房城乡建设局牵头实施征收。

其他任何单位和个人不得向农村集体经济组织和农户实施征收行为。

第五条 县政府办、自然资源局、住房城乡建设局、人力资源社会保障局、农业农村局、发展改革委、民政局、市场监管局、财政局、公安局、司法局、审计局、信访局、城市管理局等部门按照各自职责，共同维护征地秩序，做好征地管理工作。

第二章 土地征收及其实施程序

第六条 息县人民政府根据国民经济和社会发展规划、空间规划（空间规划编制未公布实施之前现有的土地利用总体规划、城乡规划）和土地利用年度计划及产业、项目建设需求，统筹安排全县土地征收工作。

第七条 县城市规划区内辖区乡镇（办事处）根据县政府工作安排和城市规划建设发展及产业、项目建设用地的需求，应在每年提前拟定本辖区内年度所需征地的地理位置、面积、计划，报县自然资源局审核。县自然资源局汇总后拟定全县年度建设用地计划，报县政府批准后实施。

第八条 本办法实施前已批准征收的土地，按原规定的征收程序继续实施征收。本办法实施后，需报批征收的土地，按照下列程序办理。

（一）依法确定建设用地征收范围。为实现公共利益需求，

建设活动确需征收农民集体所有土地的，由项目建设单位或辖区乡镇（办事处）向县政府提出拟用地申请，经县政府确定后对符合规定的土地进行测绘，确定用地四界及位置范围，并提出征收报批意见。

（二）发布土地征收启动公告。由县自然资源局草拟土地征收启动公告，报县政府批准后，在拟征收土地所在乡镇（办事处）、村（居）委会和村（居）民小组范围内及县政府门户网站发布土地征收启动公告，公告时间不少于 10 个工作日。土地征收启动公告发布之日起，任何单位和个人不得在拟征地范围内抢栽抢建，违反规定抢栽抢建部分，不予补偿。县政府应在启动公告发布后及时书面告知有关部门暂停办理相关手续，有关部门接到通知后应当立即暂停办理，暂停期限最长不超过 1 年。

（三）开展土地现状调查。县自然资源局组织相关部门依据国家测绘行业规程据实开展土地现状调查。现状调查内容应包括土地的位置、权属、地类、面积，以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等信息。

（四）评估社会稳定风险。征收实施单位组织开展拟征收土地的社会稳定风险评估工作，对被征收土地社会稳定风险状况进行综合研判，确定风险点，提出风险防范措施和处置预案，并出具社会稳定风险评估报告。

（五）编制征地补偿安置方案。征收实施单位依据社会稳定

风险评估结果，结合土地现状调查情况，会同县自然资源局、住房城乡建设局、财政局、农业农村局、人力资源和社会保障局、辖区乡镇（办事处）等相关部门编制征地补偿安置方案。

征收补偿安置方案包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿标准、安置对象、安置方式和社会保障等内容。

（六）发布征地补偿安置公告。征地补偿安置方案拟定后，需在拟征收土地所在的辖区乡镇（办事处）和村（居）委会、村（居）民小组范围内及县政府门户网站上发布征地补偿安置公告，公告时间不少于 30 日。征地补偿安置公告应当同时载明办理补偿登记的方式和期限、异议反馈渠道、异议反馈期限、异议表达形式等内容。征地补偿安置方案公布的同时，实施单位要拍照留存公告张贴位置、发布人员，发布时间及权利相关人等信息。

（七）依申请组织征收土地听证。半数以上被征地的农村集体经济组织成员认为拟定的土地征收补偿安置方案不符合法律法规规定的，县政府应当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。听证的范围、程序及要求按法律法规规定执行。

（八）组织征地补偿安置协议签订。征地补偿安置方案确定后，县政府授权辖区乡镇（办事处）或实施单位与拟征收土地的所有权人、使用权人签订补偿安置协议，对个别确实难以达成征地补偿安置协议的，在申请征收时，予以说明。

（九）足额准备征收费用。县政府依据公布后的征地补偿安置方案，保证征收资金足额到位，专款专用。将社会保障费用足额缴至县社保专户。征地补偿安置费用准备情况和社保费用缴纳情况要在申请土地征收时予以说明。

（十）申请征收土地。完成本办法规定的征地前期工作后，征收实施单位应及时将前期工作档案资料移送县自然资源局，县自然资源局依规完成组卷报批。

（十一）发布土地征收公告。征收土地申请经依法批准后，县政府自收到批准文件之日起 15 个工作日内在拟征收土地所在的辖区乡镇（办事处）和村（居）委会、村（居）民小组范围内发布征收土地公告，公布征收范围、征收时间等具体工作安排，对个别未达成征地补偿安置协议的应当作出征地补偿安置决定，并依法组织实施。

（十二）强制执行。被征收土地的所有权人、使用权人对土地征收不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

被征收土地的所有权人、使用权人在规定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在规定期限内又不搬迁的，由征收实施单位报请县政府，依法申请人民法院强制执行。

（十三）完善征收档案。土地征收完成后，征收实施单位须及时将土地征收资料归类建档，报送县自然资源局审核备查。

第三章 征收土地补偿

第九条 征收土地补偿安置费严格执行河南省征收农用地区片综合地价标准，任何单位和个人不得擅自改变或降低、提高征地区片综合地价标准。

第十条 征收农用地以外的土地，按同一区片中农用地综合地价标准进行补偿，经批准征收永久基本农田的，按本县最高农用地区片综合地价标准补偿。

第十一条 因非农建设需要收回农林牧副渔等国有土地的，参照拟收回周边农用地区片综合地价标准补偿。

第四章 对地上附着物的补偿

第十二条 对所征土地上房屋的补偿。

（一）征收土地上的房屋补偿内容

- 1.房屋价值的补偿（包括提供安置房或者货币）；
- 2.因征收造成房屋搬迁、临时安置的补偿；
- 3.因征收造成停产、停业损失的补偿；
- 4.房屋装修、房屋附属物的补偿。

（二）房屋补偿原则

1.合法合规原则。征地房屋补偿应以合法有效的宅基地使用证、房屋所有权证、不动产登记证或有效的建房批准文件依法给予补偿。

2.一户一宅原则。被征收房屋合法建筑面积的认定。根据《河南省实施<土地管理法>办法》《河南省农村宅基地和村民自建住

房管理办法（试行）》有关规定，按照“一户一宅”的原则，经过认定为合法宅基地上（法定宅基地面积 134 m²或 167 m²以内）一次性建成的合法房屋，三层及以下房屋按实际面积依照《息县城市规划区征收集体土地上房屋和附着物补偿标准》（以下简称《标准》）100%补偿；四层及以上和超过法定宅基地面积 134 m²或 167 m²外的房屋，按照不高于《标准》的 50%进行补偿。

3.一证一户原则。在同一房屋中居住，不管是否分户、分家，均只对原合法批准或登记的权利人进行补偿。

4.合理适当原则。根据“一户一宅”的原则，无合法手续的房屋，经审查同时符合下列条件的，按户计算被征收房屋合法建筑面积：

- （1）被征地上的房屋所有人具有农村村民建房资格；
- （2）因政府规划控制停办村民建房审批手续；
- （3）被征地上的房屋所有权人在本集体经济组织范围内仅有一处住房，并且一直居住，在法律法规允许范围以内，房屋的用途和建筑面积，以宅基地使用证、房屋所有权证或者建房批准文件为准。

第十三条 房屋补偿方式。被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换（提供安置房）。

（一）货币补偿

选择货币补偿的，其房屋价值补偿按照《标准》执行，规定

期限内签订协议，进行搬迁的给予 20%奖励。

（二）产权调换

1.选择产权调换的，根据被征收人房屋结构不同，按照比例（砖混结构 1:1，砖瓦结构 1:0.9）置换用于产权调换的房屋（以下简称安置房）。

2.被征收人房屋采取产权调换的，置换后建筑面积人均不足 40 m²的，不足部分面积按安置房建筑成本价购买，超出 40 m²的面积按市场价购买。

第十四条 对未经登记房屋及证载面积之外的房屋或未经依法批准建设的房屋的处理认定。对未经登记及证载面积之外或未经依法批准建设的房屋，在征收时原则上不予补偿安置，但因客观历史原因，经征收实施单位会同有关部门认定具有合理性的，按照尊重历史、解决问题、施惠于民的原则，根据具体情况进行处理。

对认定的违法建筑、在建违法建筑、超过批准期限的临时建筑，以及征地公告后擅自进行房屋及其附属物新建、改建、扩建的部分，不予补偿。

第十五条 因土地征收造成房屋搬迁的，征收实施单位应当向房屋所有人支付搬迁费用；选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，征收实施单位应当向房屋所有人支付临时安置费或者提供周转用房。

住房搬迁费按户发放，选择货币补偿或产权调换一次性安置到位的，每户一次性发放 2000 元搬迁费，选择产权调换需 2 次搬迁的，每户一次性发放 4000 元搬迁费。临时安置费发放，被征收人选择货币补偿的，按每人每月 200 元的标准发放 6 个月的临时安置补助费。被征收人选择房屋产权调换的，按每人每月 200 元的标准发放临时安置补助费，直到安置房交付使用为止。

第十六条 因征收造成房屋所有人生产经营停产停业的，征收实施单位应当给予停产停业损失补偿。停产停业损失补偿标准以房屋所有人生产经营的月平均利润值确定。月平均利润值依据房屋所有人提供的近 3 年纳税证明推算确定，不足 3 年的以全部生产经营期间纳税证明为依据推算确定。停产停业损失补偿标准确定后，商业、服务性行业按 3 个月补偿，工业生产行业按 6 个月补偿。

对房屋用途由住宅改为经营用房的，在征收时尚在从事经营，且依法取得营业执照，并有连续纳税凭证或有免税证明的合法建筑，根据纳税历史、经营规模、盈利状况，对从事经营部分可以给予适当经营损失补偿。

第十七条 被征收土地上坟墓迁移补偿。凡在规定时间内自行迁移的，一墓一棺的补偿 8000 元，一墓双棺的补偿 10000 元，规定期限内完成迁移另行奖励 2000 元。未按规定时间迁移的，不再给予补偿并依法强制迁移。

第十八条 为推进征收工作，针对征收工作中遇到的困难和不可预见因素，经县政府审核批准后，对辖区乡镇（办事处）给予每亩 30000 元征地奖励（征地开始时，先拨付 15000 元，征地完成后，再拨付剩余的 15000 元）。

第十九条 社会保障费用。按照《河南省人民政府关于征收农用地地区片综合地价有关问题的通知》（豫政〔2020〕16 号）、《河南省自然资源厅关于被征地农民参加基本养老保险实施补贴的意见》（豫人社〔2019〕1 号）以及《河南省人力资源和社会保障厅关于公布 2021 年被征地农民社会保障费用最低标准的通知》（豫人社办〔2021〕49 号）等要求，县政府将足额缴纳被征地农民的社会保障费用，主要用于符合条件的被征地农民养老保险等社会保险缴费补贴。

第五章 奖励政策

第二十条 被征收人在规定的签约搬迁期限之内，自签约搬迁期限开始之日起 30 日内签约并搬迁交房的，每人给予 1 万元奖励；第 31 日至 60 日内签约并搬迁交房的，每人给予 5000 元奖励，应享受奖励人数由征收实施单位和辖区乡镇（办事处）核定。

在上述签约搬迁奖励期满后再次签约、搬迁的，不再享受房屋拆迁奖励。

选择房屋产权调换的，根据签约时间、搬迁交房时间先后顺

序选房，予以先拆先选奖励。

第六章 法律责任

第二十一条 集体经济组织及有关人员弄虚作假，在征地拆迁过程中骗取征地拆迁补偿费的，骗取安置房或安置补偿资金的，侵占、挪用征地拆迁补偿费用的，由有关部门或司法机关依法处理。阻挠和破坏征地拆迁工作、妨碍国家机关工作人员依法执行公务的，依法给予治安处罚，情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十二条 房屋征收补偿安置工作人员玩忽职守、滥用职权、弄虚作假、徇私舞弊、索贿受贿的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第二十三条 本办法自公布之日起执行，原制定出台的《息县人民政府关于进一步规范县城规划区内土地征收有关工作的意见（试行）》（息政文〔2011〕52号）、《息县人民政府关于调整息县县城规划区征收集体土地上房屋和附着物补偿费标准的通知》（息政文〔2017〕21号）、《息县人民政府关于规范县城规划区土地征收工作的意见（试行）》（息政文〔2017〕22号）、《息县人民政府关于印发息县县城规划区集体土地上房屋征收与补偿办法（试行）的通知》（息政文〔2017〕24号）和《息县人民政府关于公布县城规划区内棚户区改造货币化补偿价格的通知》

（息政文〔2017〕114号）文件同时废止。本办法实施前正在实施征收的项目，按原规定执行。

附件：息县城市规划区征收集体土地上房屋和附着物补偿标准

附 件

息县城市规划区征收集体土地上房屋和附着物 补 偿 标 准

息县城市规划区征收集体土地上房屋和附着物补偿标准（一）

建（构）筑物 名 称	现状结构特征	单位	补偿标准（元）	备 注
房屋	砖混结构二四墙	平方米	1020	
	砖混结构一八墙	平方米	910	
	砖混结构一二墙	平方米	800	
砖瓦结构		平方米	750	
砖木结构		平方米	700	
简易房		平方米	300	含土坯房、板房
简易棚		平方米	100	
砖围墙	二四墙	平方米	80	高 2 米
	一八墙	平方米	50	高 2 米
	一二墙	平方米	30	高 2 米
猪圈	硬化地面、 水冲设施	平方米	120	
	简易猪圈	平方米	60	
水池		个	100	
蓄水池	砖石砌、 水泥抹面	个	350	15 立方米以上
沼气池		个	400	

地坪	水泥	平方米	50-60	砖铺 20 元
隔热层	石棉瓦	平方米	50	
水渠	硬化面	平方米	80	土渠 20-25
温室 (塑料大棚)	玻璃、钢架	平方米	100-150	无供热设施
	塑料(竹木架)	平方米	20	
水井	机井深 40 米 塑料井筒	眼	2000	口径 50 cm 以下
	机井深 40 米 砼井筒	眼	6000	口径 50 cm 以上, 深度 增加 1 米加 150 元
	机井深 60 米 砼井筒	眼	9000	口径 50cm 以上, 深度 每增加 1 米加 200 元
	压水井	眼	300	包括压井附件
电话	拆移费	部	150	网线拆移费参照电话 拆移费补偿标准
闭路电视	拆移费	部	200	
农村供电通讯 线杆	木杆	根	100	线路主干道线杆补偿 标准据实协商
	8-10 米水泥杆		200	
	11-15 米 水泥杆		300	
厕所		蹲	300	
太阳能	拆移费	套	200	
空调	拆移费	台	100-200	窗机 100 元, 挂机 150 元, 柜机 200 元
铁护栏		米	50	
外楼梯		平方米	175	
坟墓	一墓一棺	个	8000	每增加一棺, 增加 2000 元

息县城市规划区征收集体土地上房屋和附着物补偿标准（二）

项目	规格 胸径 (公分)	补偿标准 (元/株)	备 注	
乔木	5以下	10	1.国家、省级重点保护植物及珍稀树木，严禁移植、砍伐，确有需要的，报请林业部门同意，价格另议。 2.种植密度超过林业部门技术规程规定的最高密度，按规程确定的最高密度和株数补偿。	1.所有乔木、竹林、灌木及花卉苗圃等均为活立木或留圃地三月以上。 2.果树包括：梨、桃、杏、枣、石榴、葡萄等。 3.零星竹子参照乔木补偿标准执行，零星花木参照果树标准执行。
	5-10	20		
	11-20	30		
	21-30	80		
	31以上	150		
果树	幼树	10	2.种植密度超过林业部门技术规程规定的最高密度，按规程确定的最高密度和株数补偿。	3.零星竹子参照乔木补偿标准执行，零星花木参照果树标准执行。
	未结果	30		
	初果	100		
	盛果	150		
竹林、花木、苗圃	亩	6000		
鱼塘	亩	8000	人工建设，鱼塘水深 1.5 米以上，养殖设施齐全	
		6000	鱼塘水深1.5米以下	
		1000	鱼塘内污水按青苗补偿标准进行补偿	

息县城市规划区征收集体土地地上附着物补偿标准（三）

类别	单位	补偿标准（元）	备注
耕地	亩	800-1000	
菜地 (藕塘)	亩	按征地时的当季品种、产量与当地市场平均价格计算补偿费用	

息县城市规划区征收集体土地上房屋装修分档补偿标准（四）

房屋装修分档补偿标准（使用面积元/m ² ）			
修订后档次	项目	装修材料	折旧率
普通 100 元/m ²	地板	瓷砖、马赛克	年折 旧 率 10%
	墙面	仿瓷涂料、厨卫墙面贴马赛克、普通灯具	
	厨卫	普通厨具、洁具	
	顶面	石膏线装饰	
一般 150 元/m ²	地板	普通天然石材、瓷砖	
	门窗	外包木合板门、木窗套	
	墙面	刷乳胶漆或国产墙面漆、普通灯具、少量名牌灯具	
	厨卫	无烟灶台、整体橱柜、中档洁具	
	顶面	部分木合板或石碑板吊顶、厨卫 PVC 扣板吊顶	
高档 200 元/m ²	地板	名贵石材、复合木地板、国产名牌实木地板	
	门窗	实心木内门、木复合窗	
	墙面	进口或合资高级环保墙面漆、水晶灯、名牌灯具	
	厨卫	品牌厨具及整体橱柜、整体浴室及高级洁具	
	顶面	木板艺术吊顶、造型讲究	

