

# 宿州市人民政府关于印发 宿州市国有土地上房屋征收与补偿办法的通知

宿政发〔2025〕1号

各县、区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《宿州市国有土地上房屋征收与补偿办法》已经2024年12月25日市政府第67次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

宿州市人民政府

2025年1月2日

# 宿州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** 本办法适用于本市市辖区范围内国有土地上房屋征收与补偿工作。

**第三条** 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则。

**第四条** 市住房和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的主管部门。其所属的市房屋征收管理部门负责全市国有土地上房屋征收与补偿的指导与监督工作。

市辖区人民政府负责所辖区域的房屋征收与补偿工作。市辖区人民政府房屋征收部门负责组织实施辖区的房屋征收与补偿工作。

市、区人民政府发展改革、自然资源和规划、房管、市场监

督管理、财政、税务、民政、审计等部门应当依照职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

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。

**第五条** 房屋征收部门可以委托街道办事处、乡镇政府等单位为房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。

房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

**第六条** 本办法所称原地安置，是指在征收区域范围内的安置。

本办法所称异地安置，是指在原地、就近以外区域的安置。  
本办法所称被征收人，是指被征收房屋所有权人。

## **第二章 征收决定**

**第七条** 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，确需征收房屋的，由市辖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）由政府依照城乡规划法有关规定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、行政法规规定的其他公共利益的需要。

**第八条** 依照本办法第七条规定，确需征收房屋的各项建设活动，应当具有明确的建设项目名称和规划征收范围，符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划和专项规划。

保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入市或市辖区国民经济和社会发展年度计划。

发展改革、自然资源和规划等部门，应当按照职责分工，对上述情况予以确认。

**第九条** 房屋征收范围确定后，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。

房屋征收部门应当就前款所列事项，书面通知自然资源和规划、住房和城乡建设、市场监督管理、税务、房管等有关部门暂

停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过 1 年。

**第十条** 征收决定作出前，房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、有效建筑面积等情况组织调查，被征收人应当予以配合。调查结果应当向被征收人公布。

**第十一条** 制定房屋征收补偿方案应按照下列程序进行：

（一）房屋征收部门拟定征收补偿方案，报市辖区人民政府；

（二）市辖区人民政府组织发展改革、自然资源和规划、住房和城乡建设等有关部门对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；

（三）市辖区人民政府将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。其中，因旧城区改建需要征收房屋，过半数被征收人认为征收补偿方案不符合本办法的，市辖区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。

房屋征收补偿方案应当包括以下内容：

1. 实施房屋征收的目的与征收范围；
2. 征收补偿的标准、方式及安置地点；
3. 签约期限；
4. 过渡方式和过渡期限；



5. 补助和奖励；
6. 其他需要说明的事项。

修改后的房屋征收补偿方案应报市房屋征收主管部门备案。

**第十二条** 房屋征收决定作出前，征收补偿费用应当按需足额到位、专户存储、专款专用，并按照有关规定进行社会稳定风险评估。

房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当经政府常务会议讨论决定。

房屋征收决定作出后，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。市辖区人民政府及房屋征收部门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，国有土地使用权同时收回，在发布征收决定公告中一并向社会告知。

**第十三条** 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。

### 第三章 征收补偿

**第十四条** 对被征收人给予的补偿包括：

- (一) 被征收房屋的价值补偿；



(二) 因征收房屋造成的搬迁、临时安置、装修附属物的补偿；

(三) 因征收房屋造成的停产停业损失补偿。

**第十五条** 对被征收房屋价值的补偿有货币补偿和房屋产权调换两种方式。被征收人有权选择补偿方式。

**第十六条** 被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素。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相同或者相似的房地产的市场价格。

**第十七条** 被征收房屋的权属、结构、用途和面积由征收部门会同有关部门进行认定，认定结果在征收范围内公示，接受群众监督、举报。

**第十八条** 被征收房屋的面积按以下原则进行认定：

(一) 被征收房屋有有效权属证明的，按有效权属证明记载面积予以补偿安置。有效权属证明与房屋登记簿记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准；

(二) 被征收房屋有有效建房批准手续的，按有效建房批准手续记载面积予以补偿安置。实际丈量面积小于等于有效建房批准手续记载面积的，结合实际调查认定面积予以补偿安置。实际



## 宿州市人民政府行政规范性文件

---

丈量面积大于有效建房批准手续记载面积的，多出的部分按照本条第（三）项规定予以补偿安置；

（三）被征收房屋无有效权属证明或有效建房批准手续，按以下原则进行认定：

1. 2000年3月航拍图上有标注的房屋，可结合实际丈量认定面积，予以补偿安置；

2. 被征收房屋无有效权属证明或有效建房批准手续，且2000年3月航拍图上无标注，但在2008年5月航拍图上有标注的房屋，在征收公告规定的签约期限内签订补偿协议并搬迁的，一层可按100%、二层（含二层）以上可按30%认定面积，予以补偿安置；

3. 被征收房屋无有效权属证明或有效建房批准手续，且2008年5月航拍图上无标注的房屋，不予补偿安置。

（四）符合补偿安置条件的被征收房屋及其挑楼、阳台、走廊、室外楼梯、阁楼等按《房产测量规范》计算建筑面积，予以认定；

（五）被征收房屋位于无2000年3月、2008年5月航拍图片区域，且无有效权属证明或有效建房批准手续的，经房屋征收部门会同有关部门以及辖区街道办事处调查核实房屋的建造时间，并经公示无异议的，按照本条规定处理。



**第十九条** 被征收房屋的用途按以下原则进行认定：

（一）有效权属证明或有效建房批准手续载明用途的，按载明的用途进行认定；

（二）凡是在 2000 年 3 月以后政府新建成或新拓宽的道路两侧擅自改变房屋用途的，无论有无工商税务证照，均认定为住宅；

（三）沿街底层房屋（住改商），确属历史形成，2008 年 1 月 1 日连续经营至今，能提供有效营业执照、税务登记及纳税凭证的，沿街第一自然间面积按住宅的 1.3 倍认定；

（四）沿街底层房屋（住改商），确属历史形成，2003 年 1 月 1 日连续经营至今，能提供有效营业执照、税务登记及纳税凭证的，沿街第一自然间按商业用房认定；

（五）沿街底层房屋改作生产办公及仓储用房的，认定为住宅；

（六）沿街二层（含二层）以上房屋，除有合法产权证照载明外，一律认定为住宅；

（七）居民区内改变房屋用途、用作生产经营的，认定为住宅；居民区内用作生产、加工、养殖的建筑物达到住宅建筑标准的认定为住宅、达不到住宅建筑标准的认定为构筑物或附属物。

**第二十条** 被征收人选择货币补偿的，货币补偿款按照被征

收房屋评估价格结合认定面积确定。

公式如下：货币补偿款=被征收房屋评估价格×认定面积

**第二十一条** 被征收人选择房屋产权调换的，市辖区人民政府应当提供用于产权调换的房屋，并按照市场评估价值与被征收人计算被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

公式如下：产权调换差价=产权调换房屋评估价格×建筑面积—被征收房屋评估价格×认定面积

**第二十二条** 被征收人在征收公告规定的签约时间内签订征收补偿协议并按协议约定时间搬迁交房的，享受优惠及奖励。具体优惠奖励办法由房屋征收部门根据项目具体情况在《征收补偿方案》中另行制定。

**第二十三条** 享受低保，且家庭人均住房面积不足 20 平方米的被征收人，可以享受人均 20 平方米的安置面积且不计差价，每户安置面积不低于 40 平方米。

**第二十四条** 房屋征收部门应当在征收范围内向被征收人公布具有资质条件的房屋征收房地产价格评估机构名单，房地产价格评估机构由被征收人在规定时间内协商选定。

房屋征收部门应将协商确定房地产价格评估机构的有关事项，在征收区域采取张贴通告或其他方式告知被征收人，并发放协商选择凭证，做好发放登记。回收协商选择凭证时间不得少于



5 日。被征收人应在 5 日内交回协商选择凭证。协商的结果以征收区域过半数被征收人认可为有效，否则视为协商不成。

协商不成的，由房屋征收部门组织街道、社区、部分被征收人，在具有资质条件的房地产价格评估机构中，采取随机择取的方式确定 1 家承担房地产价格评估工作，并将结果在征收区域及时公布。确定房地产价格评估机构的过程及结果，可以经公证部门公证。

房地产价格评估机构作出的分户评估报告，应当依法送达被征收人。

**第二十五条** 市房屋征收主管部门应当组织成立由房地产估价师以及价格、房地产、土地、城市规划、法律等方面专家组成的评估专家委员会，受理房屋征收评估鉴定。

被征收人或者房屋征收部门对评估确定的被征收房屋价值有异议的，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提出书面复核评估申请。原房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起 10 日内给予答复。

被征收人或者房屋征收部门对原房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向市评估专家委员会申请鉴定。

市评估专家委员会受理房屋征收评估鉴定申请后，应选派成



员组成专家组实施评估鉴定，并根据建设部相关规定出具书面鉴定意见。

**第二十六条** 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，征收部门应当在原地或就近区域提供房源。

因基础设施建设或公共事业需要征收房屋，按规划不允许原地和就近安置，被征收人选择房屋产权调换的，进行异地安置。

被征收人选择房屋产权调换的，先签订补偿协议搬迁交房的被征收人可先选安置房。安置房的具体户型、套数及被选择情况，应张榜公示。

**第二十七条** 多层住宅安置房最小设计户型面积不小于 40 平方米，高层住宅安置房最小设计户型面积不小于 45 平方米。

房屋征收部门提供的安置和周转用房，应当符合国家质量、安全标准。

新建的住宅安置房应有不低于一间（不含厨、卫）南向（含东南、西南）采光。

**第二十八条** 被征收人选择房屋产权调换的，过渡期限多层安置原则上不超过 18 个月，高层（含小高层）安置原则上不超过 36 个月。房屋征收部门应当在规定的过渡期限内将被征收人安置完毕。

征收住宅的，过渡期限内的周转房可以由被征收人自行解决，也可以由房屋征收部门提供。房屋征收部门提供周转房的，被征收人应当在得到安置房后腾退周转房。

**第二十九条** 房屋征收部门应当对被征收人支付搬迁费。实行货币补偿及产权调换一次性安置的，房屋征收部门支付被征收人1次搬迁费；实行房屋产权调换临时过渡的，房屋征收部门支付被征收人2次搬迁费。

**第三十条** 征收住宅和其他非经营性房屋，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费。

实行房屋产权调换需临时过渡，由被征收人自行解决周转房的，在过渡期限内，从搬迁之日起至被安置之日止按照规定标准支付临时安置费。房屋征收部门超出过渡期限未提供安置房的，自逾期之日起按照规定标准的2倍支付临时安置费。

实行房屋产权调换需临时过渡，由房屋征收部门提供周转房的，过渡期限内不再支付临时安置费。

**第三十一条** 房屋征收部门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、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失费、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，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规定的义务

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市辖区人民政府根据本办法的规定，依照《征收补偿方案》作出补偿决定。补偿决定应依法送达被征收人，并在房屋征收范围内予以公告。

补偿决定应当公平，具体应包括本办法第三十一条有关补偿协议的内容。

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** 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或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、胁迫以及违反规定中断供水、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。

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，由市辖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

换房屋及周转用房的地点和面积等材料。

**第三十四条** 房屋征收部门应当将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

**第三十五条** 房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，主要包括规划、国民经济和社会发展规划、征收补偿方案、征收补偿费用、社会稳定风险评估、房屋征收决定、房地产价格评估、补偿协议、补偿决定等与房屋征收相关的资料。

## **第四章 法律责任**

**第三十六条** 市辖区人民政府及房屋征收部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行规定的职责，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直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十七条** 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直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法



给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

**第三十八条** 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，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

**第三十九条** 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直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

**第四十条** 房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第34条规定，由发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产价格评估机构并处5万元以上20万元以下的罚款，对房地产估价师并处1万元以上3万元以下的罚款，并记入信用档案；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第五章 附则

**第四十一条** 市辖各县、区结合本地实际可以参照本办法实



施。

**第四十二条** 本办法自发布之日起施行。《宿州市人民政府关于印发宿州市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法的通知》（宿政发〔2013〕24号）同时废止。

本办法发布实施前已发布征收决定公告的房屋征收项目，仍按原征收补偿安置方案执行。