

启政办规〔2024〕2号

## 市政府办公室印发关于进一步规范集体土地上房屋搬迁补偿与安置实施办法的通知

各镇人民政府，各园区管委会，各街道办事处，市各委办局，市各直属单位：

《关于进一步规范集体土地上房屋搬迁补偿与安置实施办法》已经十八届市政府第32次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

(此页无正文)

启东市人民政府办公室

2024年7月15日

(此件公开发布)

# 关于进一步规范集体土地上房屋搬迁补偿与安置实施办法

为进一步规范我市集体土地上房屋搬迁补偿与安置工作，切实维护当事人合法权益，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》《江苏省土地管理条例》有关规定，现就集体土地上房屋搬迁补偿与安置实施办法明确如下：

## 一、住宅房屋补偿

住宅房屋的补偿由房屋补偿费，装饰装修、附属设施补偿费，搬迁费，过渡费，停产、停业损失补偿费，奖励费等组成。

1. 房屋补偿费：房屋补偿费根据被搬迁房屋的重置价格结合房屋新旧程度等由符合资质要求的房地产估价机构按规定评估确定。

2. 装饰装修、附属设施补偿费：装饰装修、附属设施（包括零星树木等）的补偿须遵循合理、按质的原则，由房地产估价机构按实评估确定。

3. 搬迁费：按搬迁户家庭人数一次性补助。

4. 过渡费：集体土地上房屋搬迁原则上自行过渡，给予过渡费补助，过渡费按搬迁户家庭人数计算。

期房安置的，过渡期从腾房之日至期房通知交付之日，过渡期不足6个月的按6个月计算；现房安置或货币补偿的，按6个

月过渡期一次性补助过渡费。

5. 停产、停业损失补偿费：搬迁户自有经营用房（连家店等）须具备土地及房屋权属凭证、有效的营业执照。如土地用途为宅基地的，不论经营面积大小，按实际经营年限给予一次性补偿。

6. 奖励费：在规定时间内签约并腾房的，按户给予奖励，逾期不予奖励。

## 二、住宅房屋安置

住宅房屋安置贯彻集约用地原则，由属地镇（园区）根据实际情况制订安置方案，具体可分为提供安置房、货币补偿、安排宅基地建房三种安置方式。

1. 提供安置房。提供安置房的结算办法为：

（1）安置面积：安置面积包括应安置面积、照顾安置面积。应安置面积为房屋的合法建筑面积。按家庭人口面积安置的，照顾安置面积为该户搬迁时应批建筑占地面积的两倍减去应安置面积；按房屋合法建筑面积安置的，给予 20 平方米照顾安置面积。

搬迁时应批建筑占地面积根据搬迁户家庭人员性质等由属地镇（园区）政府（管委会）依据规定予以核定。

（2）结算价格：应安置面积内销售基价=房屋重置价+安置区域区位价-搬迁区域区位价。照顾面积内销售基价=房屋重置价+安置区域区位价×50%。其中房屋重置价按搬迁项目房屋重置评估基准价确定。

就近套型选房，一套内能安置的，不安置第二套；因套型原因超面积购买的，按市场价结算，超买面积原则上不大于 10 平方米。

(3) 选房顺序：根据搬迁户签约及腾房完毕的时间先后确定选房顺序，如同一时段内搬迁户集中腾房的，组织公开抽签确定选房顺序。

2. 货币补偿。搬迁户要求货币补偿且其住房已保障，可对其剩余应安置面积予以货币补偿。

3. 安排宅基地建房。农村村民有重新安排宅基地建房意愿且本村民组有安排宅基地条件的，可安排宅基地。宅基地审批按有关文件执行。

### **三、其他类型房屋的补偿与安置**

1. 企业房屋的补偿参照本市国有土地上企业搬迁评估与补偿有关规定，不予安置。

2. 经批准的农村规模种（养）殖棚舍的补偿由房地产估价机构评估确定，不予安置。

3. 农村遗产房不予安置。宅基地收回后，按合法批准的建筑占地面积予以货币补偿。

### **四、其他**

搬迁户的房屋合法建筑面积、家庭人数、房屋及附属物的评估结果等应在签订补偿协议前在搬迁区域内公示。

搬迁户的建筑物及附属设施、装饰装修等，经清点评估确认后，不得擅自拆除；如擅自拆除的，在房屋补偿款中扣除相应金额。

集体土地上房屋搬迁补偿与安置工作由市政府委托属地镇（园区）政府（管委会）具体实施。

属地镇（园区）政府（管委会）负责拟订集体土地上房屋搬迁补偿安置方案，并与征地补偿安置方案同步公告。市房屋征收管理办公室负责集体土地上房屋搬迁补偿安置方案的审核、备案。市区及其他镇（园区）重特大项目房屋搬迁补偿安置方案由市城建交通工程总指挥部办公室批准。

本文件涉及的有关标准由市住房城乡建设局、发展改革委、自然资源和规划局、农业农村局依照职能联合制订，并适时调整。

本文件自 2024 年 7 月 22 日起执行。有效期至 2028 年 12 月 31 日。《市政府办公室关于印发启东市交通重点工程农村房屋拆迁补偿安置办法的通知》（启政办发〔2014〕46 号）、《市政府办公室关于调整城市规划区范围内集体土地上房屋搬迁补偿安置办法的通知》（启政办发〔2015〕84 号）、《市政府办公室关于印发启东市交通重点工程农村房屋搬迁集中安置补偿办法(试行)的通知》（启政办规〔2019〕1 号）同时废止。

本文件适用于集体土地征收中涉及房屋的补偿与安置，集体土地上房屋协议搬迁补偿与安置参照本文件执行。

---

抄送：市委各部门，市人大办、政协办，市监委，市法院、检察院，市人武部，市各人民团体。

---

启东市人民政府办公室

2024年7月15日印发

---

---