

常州市市区征地房屋拆迁补偿安置办法

(常政规〔2012〕1号)

各辖市、区人民政府，市各委办局，市各公司、直属单位：

《常州市市区征地房屋拆迁补偿安置办法》已经市政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

常州市人民政府

2012年3月26日

常州市市区征地房屋拆迁补偿安置办法

第一章 总 则

第一条 为了规范集体土地上征地房屋拆迁补偿安置行为，维护公共利益，保障被征收集体土地上房屋所有权人（以下简称被拆迁人）的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、

常州市行政规范性文件

《中华人民共和国土地管理法实施条例》和《江苏省土地管理条例》等有关规定，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 在本市市区范围内征收集体土地涉及房屋拆迁（以下简称征地房屋拆迁），并对被拆迁人进行补偿安置的，适用本办法。

第三条 市国土资源行政主管部门是征地房屋拆迁补偿安置的主管部门，对征地房屋拆迁补偿安置工作实施监督管理。市征地房屋拆迁管理机构具体负责征地房屋拆迁补偿安置的日常管理工作，承办有关征地房屋拆迁的补偿安置方案审核、业务培训指导、政策咨询服务、矛盾纠纷协调等事务。

发展改革、城乡建设、规划、城管、房管、公安、工商、财政、物价、人社、民政、监察、审计、法制、信访等部门，在各自的职责范围内，做好征地房屋拆迁补偿安置的相关工作。

第四条 征地房屋拆迁补偿安置工作实行属地负责制。各区人民政府是所辖区域内征地房屋拆迁补偿安置工作的责任单位，各区人民政府确定的征地房屋拆迁工作机构承办本辖区内征地房屋拆迁补偿安置的组织、协调、推进工作。征地房屋所在地镇人民政府（街道办事处）作为拆迁实施单位，具体实施所辖区域内的征地房屋拆迁补偿安置工作。

第五条 市征地房屋拆迁管理机构应当加强对从事征地房屋拆迁工作人员的培训和考核。

第六条 征地房屋拆迁应当依照本办法等有关规定，对被拆迁人给予补偿安置；被拆迁人应当在规定期限内搬迁腾地，不得阻挠、妨碍征地房屋拆迁的实施。

第七条 征地房屋拆迁必须符合土地利用总体规划和城乡规划，有利于城市和村镇建设，保护生态环境，保护文物古迹。

第二章 征地房屋拆迁管理

第八条 征地房屋拆迁应当遵循以下程序：

（一）征地依法报批前，市国土资源行政主管部门应当依法履行告知征地情况、确认征地调查结果、组织征地听证等程序；

（二）取得征地批准文件后，市人民政府发布征收土地公告；

（三）在规定期限内办理征地、房屋拆迁补偿登记手续；

（四）市国土资源行政主管部门公告征地、房屋拆迁补偿安置方案，听取意见；

（五）征地、房屋拆迁补偿安置方案报经市人民政府批准后由市国土资源行政主管部门组织实施；

（六）签订征地、房屋拆迁补偿安置协议；

- (七) 按照征地、房屋拆迁补偿安置协议进行补偿安置;
- (八) 搬迁腾地, 实施房屋拆除;
- (九) 依法应当遵循的其他程序。

第九条 在依法履行告知征地情况后, 不得在征地范围内实施下列行为:

- (一) 新批宅基地和其他建设项目用地;
- (二) 新建、改建、扩建房屋;
- (三) 办理入户或分户, 但因婚姻、出生、士兵退伍、经批准由外省市投靠直系亲属以及刑满释放、解除劳动教养等情况依法必须入户或分户的除外;
- (四) 改变房屋和土地用途;
- (五) 转让、抵押、出租房屋;
- (六) 以征地范围内的房屋为注册地址新办工商营业执照;
- (七) 法律、法规规定不得实施的其他行为。

第十条 市国土资源行政主管部门应当将本办法第九条所列事项书面通知公安、规划、城乡建设、房管、工商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办理范围、暂停办理事项、暂停办理期限。暂停期限不得超过1年; 因特殊情况需要延长的, 延长暂停期限不得超过1年。

违反本办法第九条规定不当增加费用的，不予补偿安置。

第十一条 征收土地方案经依法批准后，由市人民政府在被征收土地所在地的镇（街道）、村、组进行征收土地公告。

征收土地公告应当包括下列内容：

- （一）征地批准机关、批准文号、批准时间和批准用途；
- （二）被征收土地的所有权人、位置、地类和面积；
- （三）征地补偿标准和农业人员安置途径；
- （四）办理征地补偿登记的期限、地点。

第十二条 相关权利人应当在规定的期限内，持土地及房屋权属证书、户籍证明等相关材料到指定地点办理征地、房屋拆迁补偿登记手续。

第十三条 征地房屋拆迁由拆迁实施单位对征地范围内房屋的权属、用途、建筑面积以及安置对象等情况组织调查登记。调查结束后，拆迁实施单位应当将调查结果在征地范围内予以公布。

第十四条 拆迁实施单位根据经批准的征收土地方案和征地房屋调查情况，拟定征地房屋拆迁补偿安置初步方案，按规定报市征地房屋拆迁管理机构审核。

市国土资源行政主管部门将经审核的征地房屋拆迁补偿安置方案在征地范围内公告征求意见后，报市人民政府批准。

征地房屋所在地的区人民政府应当按照有关规定对征地房屋拆迁进行社会稳定风险评估。

第十五条 征地房屋拆迁补偿安置方案经批准后，市国土资源行政主管部门应当在征地房屋所在地的镇（街道）、村、组进行公布并组织实施。

第十六条 征地房屋拆迁补偿安置方案应当包括下列内容：

- （一）征地房屋拆迁范围和实施时间；
- （二）补偿安置方式；
- （三）征地房屋拆迁范围内房屋的权属、用途、面积和需要安置对象情况；
- （四）各类补偿、补助、奖励费的标准和支付对象、支付方式；
- （五）签约期限、过渡方式和过渡期限、搬迁期限和提前搬迁奖励期限；
- （六）安置房的数量、地点、面积、结算标准等；
- （七）需要明确的其他内容。

第十七条 拆迁实施单位和被拆迁人应当就补偿方式、补偿金额、安置房地点、面积、搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限等事项，订立征地房屋拆迁补偿安置协议。

拆迁实施单位与被拆迁人订立房屋拆迁补偿安置协议后，应当收回被拆迁人的相关权属证书，并依法办理相关注销手续。

第十八条 在征地房屋拆迁补偿安置方案确定的签约期限内达不成协议的，依法协调、处理。

征地房屋拆迁补偿安置争议不影响征收土地方案的实施。

第十九条 市征地房屋拆迁管理机构应当建立、健全征地房屋拆迁档案管理制度，加强对征地房屋拆迁档案资料的管理。

拆迁实施单位应当建立征地房屋拆迁补偿安置档案，将分户补偿安置情况向征地房屋拆迁范围内的被拆迁人公开。

第三章 拆迁补偿与安置

第二十条 征地房屋拆迁，房屋用途以土地、房屋权属登记证书上标明的用途为准；权属证书上未标明用途的，以权属档案中记录的用途为准；未办理权属登记的，以有关主管部门依法批准的建房手续确定的用途为准。

房屋面积以权属证书上载明的建筑面积为准；权属证书载明的建筑面积与实际面积不一致的，以有关机关依法确认的面积为准。

第二十一条 拆迁住宅房屋，实行统一安置方式或者货币安置方式，具体由各区人民政府根据土地利用总体规划、城市规划、村镇建设规划和实际情况确定。

第二十二条 征地房屋拆迁，对住宅房屋按重置价格结合成新予以补偿。

实行统一安置方式的，拆迁住宅房屋补偿金额计算公式为：
被拆除房屋重置成新价 × 房屋建筑面积 × 110%。

实行货币安置方式的，具体补偿标准由各区人民政府根据当地实际情况另行制定，报市人民政府批准后执行。

第二十三条 征地房屋拆迁，安置房建设由市城乡建设行政主管部门负责统一管理。

各区人民政府应当根据征地房屋拆迁项目所需的安置房数量、套型，合理确定安置房建设规模。市城乡建设行政主管部门会同各区人民政府编制年度安置房建设计划，经市发展和改革委员会会同有关部门审核，报市人民政府批准后执行。

安置房建设必须使用国有建设用地并依法办理相关审批手续，安置房建设应当符合国家工程建设质量和安全标准。

第二十四条 征地房屋拆迁，安置对象为在征地房屋拆迁范围内拥有合法住宅房屋产权并在该集体经济组织内部享有权利和承担义务的被拆迁人及其家庭成员。

被拆迁人家庭有下列情形之一的成员，可列入安置对象：

- （一）原有常住户口的现役义务兵军人；
- （二）原有常住户口的在读大中专院校学生；
- （三）原有常住户口的正在劳教或服刑人员；

（四）在征地房屋拆迁补偿安置方案公告确定的搬迁期限前出生、婚嫁落户的人员；

（五）按有关政策规定应列入拆迁安置的其他人员。

被拆迁人家庭有下列情形之一的成员，不列入安置对象：

（一）租住、借住征地拆迁范围内房屋的；

（二）因入托、入学等原因，户口报在征地房屋拆迁范围内的“空挂户”；

（三）按有关政策规定不应列入拆迁安置的其他人员。

第二十五条 拆迁住宅房屋实行统一安置的，安置建筑面积为人均不超过 40 平方米。安置户型根据安置面积与安置房具体户型建筑面积最接近的原则确定。

拆迁住宅房屋的原面积人均不超过 40 平方米，安置面积不超过原面积的，按安置房建安价结算；安置面积超过原面积，但不超过人均 40 平方米的部分，按安置房的成本价结算。拆迁住宅房屋的原面积人均超过 40 平方米，安置面积不超过人均 40 平方米的，按安置房的建安价结算；安置面积超过人均 40 平方米，但不超过原面积的部分，按安置房的成本价结算。安置面积超过原面积又超过人均 40 平方米的部分，按市场价结算。

第二十六条 拆迁住宅房屋，以现房安置的，不予支付临时安置补助费。以期房安置，被拆迁人自行解决住处的，应当支付过渡期限内的临时安置补助费；对被拆迁人提供周转房的，不予支付临时安置补助费。

征地房屋拆迁过渡期限从被拆迁人搬家腾空房屋之日起计算。统一安置的过渡期限，不超过 18 个月。因拆迁实施单位责任超过过渡期限的，对自行过渡的被拆迁人，应当自逾期之月起将临时安置补助费增加 1 倍。

第二十七条 拆除住宅房屋阁楼的补偿，按阁楼高度分别折算成建筑面积（前后包檐不等高的，取平均值）计算：

（一）高度不满 1 米的，按阁楼平面面积的 25% 计算；

（二）高度在 1 米以上不满 1.5 米的，按阁楼平面面积的 50% 计算；

（三）高度在 1.5 米以上不满 1.8 米的，按阁楼平面面积的 75% 计算；

（四）高度在 1.8 米以上不满 2.2 米的，按阁楼平面面积的 90% 计算；

（五）高度在 2.2 米以上的，按阁楼平面面积的 100% 计算。

临时阁楼、浮阁及征地告知后搭建的阁楼不予补偿。

第二十八条 拆迁学校、幼儿园、镇卫生院（所）、敬老院、文化站等公益性房屋的，按拆一还一的原则给予复建安置；不需要复建安置的，按被拆除房屋原面积的重置价格给予补偿。

第二十九条 拆除企业生产用房和企业非生产用房按被拆除房屋面积的重置价格给予补偿。

拆除企业生产用房不需要搬迁的，不予补偿其设备搬迁费；需要搬迁的，对设备的拆除、安装、搬迁费用，给予合理补偿。

拆除企业生产用房致使企业停工停产的，其停工停产补偿费按实际待岗的职工人数计算，以该企业上一年度的人均月工资（仅含工资、社会保险费）给予补偿，但不得少于当地城镇职工最低工资标准。补偿期限按实际停工停产时间为准，最长不得超过6个月；在实施征地房屋拆迁前已停工停产的，不予补偿。

第三十条 拆除用于营业的房屋，属经有权部门批准的临时建筑未到期的，按被拆除房屋的重置价格结合成新的50%给予补偿；属永久性合法建筑的，按被拆除房屋的重置价格结合成新的200%给予补偿。

第三十一条 拆除违法建筑及超过批准期限的临时建筑，不予补偿安置。

擅自将住宅房屋改为非住宅房屋的，或者将住宅房屋出租（借）给他人作非住宅房屋使用的，拆迁时仍按住宅房屋处理。

第三十二条 征地房屋拆迁，房屋重置价和统一安置房的建安价、成本价标准由市城乡建设行政主管部门会同市房管、物价、国土资源等部门拟定，报市人民政府批准后向社会公布，并适时予以调整。

第三十三条 征地房屋拆迁涉及被拆除房屋重置成新价及装饰装修的，具体由具有省级以上建设行政主管部门核发的三级

以上房地产评估资质的房地产价格评估机构，按照有关评估标准评估后确定。

对评估结果有异议的，可以向评估机构申请复核评估。对复核评估仍有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第三十四条 征地房屋拆迁涉及其他地上附着物补偿的，由具有相应资质的中介机构评估后确定。

第三十五条 征地房屋拆迁的搬迁补助费、临时安置补助费、搬迁奖励费、设备搬迁费以及电话、有线电视、空调机、燃气移位费等由各区人民政府根据当地实际情况另行制定。

第四章 罚则

第三十六条 被拆迁人以弄虚作假或其他不正当手段骗取征地房屋拆迁补偿安置的，予以追回，并依法追究其责任。

被拆迁人已经依法得到补偿安置或者无正当理由拒绝接受补偿安置，拒不交出土地，影响征地房屋拆迁工作正常进行的，由市国土资源行政主管部门依法作出责令交出土地决定；逾期拒不履行的，由市国土资源行政主管部门依法申请人民法院强制执行。

第三十七条 阻碍国家机关工作人员依法执行职务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第三十八条 有关单位及其工作人员在征地房屋拆迁工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第三十九条 当事人对有关行政机关的具体行政行为不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第五章 附则

第四十条 征地房屋拆迁中涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹的，依照有关法律、法规的规定办理。

第四十一条 经依法批准的农用地转为建设用地，涉及房屋拆迁补偿安置的，依照本办法执行。

第四十二条 各辖市人民政府可参照本办法，结合本地实际情况，制定本地区征地房屋拆迁补偿安置办法，报市人民政府批准后执行。

第四十三条 本办法自 2012 年 5 月 1 日起施行。常州市人民政府 2004 年 8 月 25 日颁发的《常州市征地房屋拆迁安置及地

常州市行政规范性文件

上附着物补偿管理办法》（常政发〔2004〕183号文）同时废止。
今后，国家和省有新规定的，按新规定执行。

本办法施行前已发布征收土地公告，尚未完成征地房屋拆迁的项目，仍按原规定执行。