

长治市人民政府文件

长政规〔2023〕2号

长治市人民政府 关于进一步规范潞州区房屋征收与 补偿工作的通知

潞州区人民政府，市直各单位：

为进一步规范我市潞州区的房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收当事人合法权益，根据相关法律、法规，结合我市实际，现就规范潞州区房屋征收与补偿工作的有关事宜通知如下：

一、适用范围及原则

长治市潞州区范围内的房屋征收与补偿适用本通知。

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、属地管理的原则。

潞州区政府负责本行政区域内的房屋征收与补偿工作。市住建局负责监督、指导潞州区政府及其征收部门的征收补偿工作。市发改、财政、规划和自然资源、人社、城管等部门配合，保障房屋征收与补偿工作顺利实施。

二、建筑物面积与分户认定

（一）面积认定依据

被征收房屋的补偿面积由潞州区政府以合法或有效证件为依据予以认定。

（二）分户认定依据

一房多证按一户认定，多房一证按一户认定。具备分户条件，且有明显的建筑结构、出檐、滴水，有单独的出行通道和配套设施（厨房、卫生间等），并有独立的水、电、气、暖等附属设施的按分户认定。

三、建筑物补偿方式及标准

（一）补偿方式

征收补偿实行货币补偿、实物安置两种方式，由被征收人自主选择。

1.实行货币补偿的，享受“三补一奖”政策，即被征收房屋补偿、被征收附着物补偿、政策性补助（搬迁补助费、过渡费）及相关政策性奖励。

2.实行实物安置的，按照等量置换、以旧换新、先签先选的原则，由被征收人选择征收部门提供的实物安置房源。可享受政策性补助（搬迁补助费、过渡费）及相关政策性奖励。

（二）补偿标准

1.国有土地上房屋补偿标准

（1）选择货币补偿的，单元式住宅被征收房屋补偿金额按照被征收房屋单价乘以补偿面积确定。被征收房屋的单价，由具有相应资质的评估机构按照被征收房屋类似房地产的市场价格评估确定。

（2）选择实物安置的，单元式住宅按照被征收房屋的补偿面积选取安置房。超面积部分按阶梯价进行购买（超面积部分在20平方米以内的按成本价购买；20平方米以上的按市场价购买），不足部分按原有房屋的评估价予以货币补偿。

非单元式住宅由潞州区政府拟定补偿方案报市政府同意后执行。

2.集体土地上房屋补偿标准

（1）市政基础设施建设等项目涉及占用未列入城中村改造的集体土地上宅基地房屋，具备划地迁建条件的，被征收房屋按重置价给予补偿，征收部门将批建宅基地费用由区自然资源部门核定后统一拨付给街道（镇）、村集体；不具备迁建条件的由潞州区政府拟定补偿方案报市政府同意后执行。

(2)市政基础设施建设等项目征收正在实施城中村改造地块范围内的房屋，由区政府组织涉拆村集体无偿进行腾退，城改地块项目基本完成后，市政基础配套设施建设及时跟进；已列入城中村改造范围暂未实施整村改造的村庄，因市政基础设施建设等项目需征收部分集体土地上的房屋，由潞州区政府拟定补偿方案报市政府同意后执行。

3.征收党政机关、事业单位、国有企业等公有住宅房屋，凡职工参与集资建设的，按照房改房、集资房相关政策执行。凡租住单位公有住房的，按公产处理不予补偿，给予权属单位搬迁费补助；符合我市保障性住房申报条件的，可申请保障性住房。

4.涉及征收市、区党政机关、事业单位办公用房，对需调配业务用房的，所涉相关费用列入征收成本，单独列支。

5.征收城镇低保户的房屋，且他处无住房，被征收人实有房屋建筑面积不足60平方米的，选择实物安置的，按照实有面积等量置换，不足部分按以下标准货币补贴至60平方米：被征收人实有房屋建筑面积不足50平方米的部分，按被征收房屋评估单价的80%给予货币补贴；50至60平方米部分按被征收房屋评估单价的50%给予货币补贴。

6.住宅房用于经营性活动，有合法经营手续的，按该住宅房的实际经营建筑面积，再给予每平方米500元的经营性补助。

(三) 下列情形不予补偿

1.被相关部门认定为违法建筑的不予补偿，无偿拆除；

2.困难、停产等国有企业，企业职工已纳入社会保障体系的建（构）筑物、附属物；

3.代征道路用地及政府投资的公共基础设施；

4.市、区财政资金投资的党政机关、事业单位等所属土地、房屋及附属设施等。

四、附着物补偿

附着物、构筑物等补偿价格按照指导价（见附件）执行，未涵盖的附着物等价格由第三方评估机构评估确定。

五、政策性补助

（一）搬迁补助费

1.住宅房

被征收房屋按每平方米 20 元计算。

2.非住宅房

商业用房按每平方米 80 元计算，生产用房按每平方米 100 元计算，办公用房按每平方米 50 元计算，仓储用房按每平方米 80 元计算。

被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门支付一次搬迁补助费；选择实物安置的，支付两次搬迁补助费。

征收生产经营性房屋，房屋征收部门应当根据国家、省规定的货物运输价格、设备安装价格计算的设备搬迁和安装费用，由评估机构评估确定。

(二) 临时安置补助费(过渡费)

1.被征收房屋按每月每平方米 15 元计算。

2.选择货币补偿的给予 6 个月的过渡费；选择实物安置的，过渡期限自被征收人签订补偿协议交回房屋之日起，至安置房交付后 6 个月止。

(三) 停产停业经济损失补助费

征收经营性、生产型工业企业非住宅房屋应当根据被征收人在作出征收决定的上一年度纳税情况给予工资补偿和经营补偿。经营补偿金额按照实际纳税额计算；没有纳税的，不予补偿。区政府作出征收决定前，虽已获取营业执照，尚无纳税行为的不予补偿；作出征收决定前，已停产、停业的，不予补偿。

补偿标准：工资补偿应当根据人社部门备案的劳动用工合同在册（在岗）人员，按该企业上一年度人均月工资标准给予一次性经济补偿；经营补偿根据上一年度月平均纳税情况给予一次性补偿。造成全部停业的，补偿期限不超过 6 个月；造成部分停业的，补偿期限不超过 3 个月。

六、政策性奖励

(一) 签约交房奖

被征收人在征收期限内签订房屋征收补偿协议并交回房屋的，每户给予 10 万元奖励。

(二) 面积奖

对单元式住宅楼进行补偿安置的，被征收人可享受每户 10 平方米的面积奖励。

七、土地补偿

（一）市政基础设施建设项目及省、市重点工程涉及集体土地的，土地补偿费及安置补助费标准按照最新的省、市有关规定执行。

（二）被征收土地属有偿出让的，采用房地结合评估补偿的，土地不再另行补偿。

所涉集体土地、国有土地上的建筑物、附着物征收补偿资金一并纳入土地征收收储成本。

八、征收补偿资金测算及拨付

（一）资金打包

征收补偿资金遵循“区级匡算、市级审核、整体打包、超支自负、结余留用”的原则。

（二）资金匡算

市级项目主体单位对需组织实施的建设项目委托具有资质的测绘机构对征收范围进行勘测定界。区政府牵头组织市级项目主体单位、市住建局、市规划和自然资源局、市财政局、市财政预算评审中心、评估机构等对征收范围内的土地、建筑物、构筑物及地上附着物（含拆除、清运）等进行测量、登记、评估。区政府负责对需补偿的被征收建筑物、构筑物及附着物的产权、面积、数量等进行认定，并结合实际拟定征收补偿方案。征收补偿

方案由市级项目主体单位牵头组织市规划和自然资源局、市住建局、市财政局等相关部门审核后，报市政府备案。区政府根据经备案的征收补偿方案和经认定的建筑物、构筑物及附着物对补偿资金进行匡算。

匡算标准：房屋补偿单价由具有相应资质的评估机构评估确定。附着物、构筑物等由评估机构根据指导价评估确定，未涵盖的附着物等由评估确定。

匡算审核与复核：区政府将补偿资金匡算情况依次报市级项目主体单位、市住建局、市财政预算评审中心、市财政局审核、复核。市级项目主体单位负责审核征收范围，市住建局负责审核需补偿的建筑物、构筑物及附着物的面积、数量（含拆除、清运数量）和补偿价格，市财政预算评审中心负责审核资金计算准确性，市财政局负责复核资金匡算，区政府根据市级部门、单位意见进行修改完善。各部门、单位三个工作日内完成审核（复核）。区政府要将重大情况及时报市政府研究。

（三）资金拨付

市级项目主体单位根据经各市直相关部门审核的匡算征收补偿金额同区政府签订整体打包协议。市级项目主体单位负责申报年度预算，并按照匡算征收补偿金额申请打包资金，市财政局按程序及时拨付资金。区政府负责对市财政拨付的征收补偿资金实施监管，综合平衡使用征收补偿资金，结余留用、超支自负。

九、征收补偿工作研判机制

市住建局会同市级相关单位、区政府对房屋征收与补偿工作中存在的问题定期或不定期组织有关部门进行会商、研判，重大事宜上报市政府研究决定。

十、其他

本通知自 2024 年 1 月 1 日起施行，有效期为 2 年。此前制定的有关规定与本通知不一致的，以本通知为准。

- 附件：1.长治市潞州区附着物补偿指导价
2.长治市潞州区树木补偿指导价
3.长治市潞州区拆除清运指导价
4.长治市潞州区评估测绘收费指导价

长治市人民政府

2023 年 12 月 29 日

(此件公开发布)

附件 1

长治市潞州区附着物补偿指导价

序号	类别	规格	单位	补偿标准 (元)	备注
1	玉茭地青苗		亩	1500	
2	菜地青苗		亩	3000	
3	大棚青苗		m	105	结构完整
4	温室青苗		畦	200	标准畦 1.3m*6m
5	蔬菜大棚	双墙体砖建	m ²	150	
		单墙体砖建	m ²	100	墙体厚 0.37m, 长 50m, 宽 10m, 高 2.8m, 2 层薄膜, 保温帘, 卷帘机
		厚墙体土建	m ²	80	
		钢架春秋大棚	m ²	45	钢管支架, 1 层薄膜
6	蔬菜大棚		m	50	结构不完整
7	坟墓迁移		座	8000	
8	临时建筑		m ²	600-900	非耕地内
				100-300	耕地内
9	简易		m ²	100-300	简易房
				50-100	简易棚
10	围墙	土墙	m	50-100	高度 2 米以下按 1/2 计算
		砖墙	m	300-500	
11	铁艺围墙		m	300-500	

序号	类别	规格	单位	补偿标准 (元)	备注
12	大门		座	500-1000	结构较简单
				3000-7000	
13	厕所		座	1000-2000	
14	人工井		眼	30000-50000	径口 5 米-10 米
				5000-10000	径口 3 米以下
15	小机井		眼	1000-2000	塑料管
			眼	3000-8000	径口 1 米以下
16	检查井		眼	200-500	报废的不做补偿
17	猪圈	简易	个	500-800	
18	化粪池/沼气池		个	1000-1500	
19	菜窖		个	500	
20	灌溉水渠		m	90	U型预制 800*800*750
21	地面硬化	水泥	m ²	140	20cm 以上
				80-130	10-20cm
				40-80	5-10cm
				30	5cm 以下

附件 2

长治市潞州区树木补偿指导价

序号	类别	规格	单位	补偿标准 (元)	备注
1	经济树 移植	50cm 以上	棵	1000-2000 元	核桃树
		30cm-50cm	棵	500-1000 元	
		20cm-30cm	棵	300-500 元	
		10cm-20cm	棵	200-300 元	
		5cm-10cm	棵	100-200 元	
		5cm 以下挂果	棵	10-50 元	
		5cm 以下不挂果	棵	10-20 元	
		单个苗或已种植 在田内的	棵	5-10 元	
2	材树 移植	50cm-100cm	棵	500-1000 元	
		30cm-50cm	棵	300-500 元	
		20cm-30cm	棵	150-300 元	
		10cm-20cm	棵	50-150 元	
		5cm-10cm	棵	10-50 元	
		2cm-5cm	棵	5-10 元	
		距在 1 米以上的	棵	5 元	
说明：育苗地树木按苗圃以亩计算：2000-2500 元/亩					

附件 3

长治市潞州区拆除清运指导价

序号	名称	规格	单位	标准 (元)	备注
1	拆除费	单层	m ²	15.7	砖混
		三层内	m ²	20.98	
		六层内	m ²	34.95	
		三层内	m ²	26.24	框架
		六层内	m ²	43.57	
2	清运费		m ³	32.48	
3	垃圾处置费		m ³	5	

附件 4

长治市潞州区评估、测绘收费指导价

档次	计费额度 (万元)	差额计费率 (‰)
1	100 以下 (含 100)	12
2	100 以上-1000 (含 1000)	4.8
3	1000 以上-5000 (含 5000)	1.2
4	5000 以上-10000 (含 10000)	0.8
5	10000-100000 (含 100000)	0.15
6	100000 以上	0.1 (分段递减双方协商)

说明:

1. 计件收费实行差额定率累进计费。
2. 资产项目收费不足 2000 元的按 2000 元的 80% 执行, 大于 2000 元的按以上收费标准 80% 执行。
3. 房地产项目收费不足 2000 元的按 2000 元的 70% 执行, 大于 2000 元的按以上收费标准 70% 执行。
4. 涉及树木评估按以上收费标准计算, 收费额每户不足 1000 元按 1000 元执行; 收费额每户大于 1000 元, 按以上收费标准的 80% 执行。
5. 涉及城改项目只出具测绘数据的按每户 2000 元计费的 50% 执行; 出具评估价值的按每户 2000 元计费的 75% 执行。
6. 评估费在提供初评结果后预付 60%, 评审结果出具后付清。

备注: 测绘收费按照国家测绘局《测绘工程产品价格》、财政部、国家测绘局财建〔2009〕17 号《测绘生产成本费用定额》标准的 65% 执行。

长治市人民政府办公室

2023 年 12 月 29 日印发
