

启政规〔2026〕2号

市政府关于印发《启东市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》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：

《启东市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》已经十八届市政府第55次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

启东市人民政府

2026年2月28日

（此件公开发布）

启东市国有土地上房屋征收与补偿实施办法

第一章 总则

第一条 为规范我市国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人（以下简称被征收人）合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题的规定》《国有土地上房屋征收评估办法》等文件规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 在本市范围内因公共利益的需要，征收国有土地上房屋及其补偿活动，适用本办法。

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

根据实际工作需要，邀请公证机构参与房屋征收工作，进一步规范房屋征收行为，减少纠纷。

第四条 市人民政府负责全市国有土地上房屋征收与补偿工作。

市住房城乡建设局为全市国有土地上房屋征收部门（以下简称“房屋征收部门”），下设市房屋征收管理办公室，具体组织实施全市国有土地上房屋的征收与补偿工作。

房屋征收部门可以委托被征收房屋所在地镇人民政府、园区管委会承担所辖行政区域内国有土地上房屋的征收与补偿具体工作。

市发展改革、自然资源和规划、财政、城市管理、市场监管、税务、审计等部门，应当按照本办法的规定和职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

第五条 房屋征收部门应当加强本市房屋征收与补偿信息化建设，提高房屋征收与补偿工作的规范化管理水平，促进房屋征收与补偿活动公开、公平、公正。

第六条 任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向市人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的单位应当及时核实、处理。

参与房屋征收与补偿工作的有关部门或者单位及其工作人员应当接受纪委监委的监察。

第二章 征收决定

第七条 为公共利益需要，需征收房屋的各项建设活动，应当符合本市国民经济和社会发展规划、国土空间规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入市国民经济和社会发展规划。

第八条 符合本办法第七条规定的除旧城区改建的建设项目需要征收房屋的，由项目建设单位向房屋征收部门提交项目批准文件、规划条件意见书、土地性质证明等有关材料。房屋征收范围根据规划用地红线图确定。

第九条 因旧城区改建需要征收房屋的，房屋征收范围由市住房城乡建设、发展改革、自然资源和规划、财政等部门确定。

旧城区改建房屋征收范围确定后，房屋征收部门应当组织征询被征收户改建意愿，半数以上被征收户同意的，方可进行旧城区改建。

第十条 房屋征收范围确定后，房屋征收部门应当在征收范围内公布。

房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施下列不当增加补偿费用的行为，违反规定实施的，不予补偿：

- （一）新建、扩建和改建房屋及其附属物；
- （二）改变房屋和土地用途；
- （三）房屋转让、析产、分割、赠与；
- （四）新增、变更营业登记；
- （五）其他不当增加补偿费用的行为。

房屋征收部门应当将上述所列事项书面通知市自然资源和规划、城市管理、数据等部门暂停办理相关手续，并在房屋征收范围内公告。暂停办理相关手续的书面通知和公告应当载明暂停期限。暂停期限自公告之日起最长不得超过1年。

第十一条 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、建筑面积、占地面积、家庭成员等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。房屋征收部门应当将调查结果在征收范围内予以公告。

第十二条 市人民政府作出房屋征收决定前，市住房城乡建设、自然资源和规划、城市管理等部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，房屋征收部门应当给予补偿；对认定为违法

建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

第十三条 房屋征收部门拟定征收补偿方案，报市人民政府。征收补偿方案包括以下内容：

- （一）房屋征收与补偿的法律依据；
- （二）房屋征收的目的；
- （三）房屋征收的范围与实施时间；
- （四）被征收房屋类型和建筑面积及被征收人家庭成员等的认定办法；
- （五）房屋征收补偿方式、标准和计算方法；
- （六）安置房的数量、地点、套型面积、结算价格和购买标准与方法；
- （七）房屋征收评估机构选定办法；
- （八）房屋征收补偿的签约和搬迁期限；
- （九）补助和奖励标准；
- （十）搬迁过渡方式和过渡期限；
- （十一）其他事项。

市人民政府组织有关部门对拟定的征收补偿方案进行论证并在政府网站或房屋征收范围内予以公布，征求被征收人意见。征求意见期限不少于 30 日。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《国有土地上房屋征收与补偿条例》和本办法规定的，市人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，听证工作由房屋征收部门或市人民政府指定的单位具体负责。

第十四条 房屋征收部门应当根据征求意见和听证会的情

况修改征收补偿方案，并报市人民政府。市人民政府应当将征求意见情况和修改后的征收补偿方案在政府网站或征收范围内及时公布。

第十五条 房屋征收部门会同财政部门设立征收补偿费用专户，建立健全征收补偿资金使用审批程序，做到征收补偿费用足额到位、专户存储、专款专用，保证房屋征收工作的顺利进行。

审计部门应当对征收补偿费用使用情况进行审计。

第十六条 市人民政府作出房屋征收决定前，由市房屋征收部门作为责任主体，按照本市重大决策社会稳定风险评估有关规定实施评估，评估报告送同级党委政法委备案。

第十七条 市人民政府作出房屋征收决定前，房屋征收部门应根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定提供以下材料：

- （一）建设项目符合国民经济和社会发展规划的证明材料；
- （二）征收范围用地符合国土空间规划的证明材料（含红线图）；
- （三）保障性安居工程建设、旧城区改建纳入市国民经济和社会发展年度计划的证明材料；
- （四）社会稳定风险评估报告；
- （五）征收补偿资金足额到位的证明材料；
- （六）房屋征收补偿方案、论证材料及征求社会公众意见情况；
- （七）其他法律法规规定的材料。

第十八条 房屋征收决定由市人民政府作出。涉及被征收人200户（含200户）以上的，由市人民政府常务会议讨论决定。

第十九条 市人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告载明实施的项目名称、确切的征收范围、征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

房屋征收部门及涉及征收项目的镇人民政府（街道办）、园区管委会等单位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，被征收房屋宗地范围内国有土地使用权同时收回。

第二十条 因旧城区改建需要征收房屋的，房屋征收部门应当在征收决定作出后，组织被征收人根据征收补偿方案签订附生效条件的协议。在签约期限内达到签约比例的，补偿协议生效；在签约期限内未达到签约比例的，征收决定终止执行。签约比例在征收方案中明确。

第二十一条 被征收人对市人民政府作出的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 征收评估

第二十二条 对从事征收房屋的房地产价格评估机构实行信用管理制度。房屋征收部门应当定期向社会公布从事房屋征收评估、具有相应资质的房地产价格评估机构及其信用情况，并适时更新。

第二十三条 房地产价格评估机构的选定按《江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题的规定》执行。

第二十四条 被征收房屋分为住宅和非住宅两类。被征收房

屋的性质,以不动产权属证书记载的设计用途或者建设工程规划许可证记载的功能认定。不动产权属证书未记载的,以房屋或建设档案记载的用途认定。需有关部门核查的以有关部门核查认定的用途为准。未经依法批准擅自改变房屋性质、土地用途的,仍按原性质、用途认定。

被征收房屋的合法建筑面积以不动产权属证书记载的合法建筑面积或有关部门核查认定的合法建筑面积为准。

第二十五条 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、土地使用权等因素。

被征收住宅房屋价值按本区域或相似区域同期新建普通多层商品住宅房屋(以下简称标准样本住房)市场基价结合房屋成新等因素评估。

被征收住宅房屋占用范围内超过其合法建筑面积部分的土地使用权的补偿,属被征收人取得的划拨土地按现行评估地价的60%评估;属被征收人取得的出让土地按原登记用途现行评估地价结合土地使用年限进行评估。

被征收非住宅房屋占用范围内土地使用权的补偿根据其取得方式予以评估,划拨土地按原登记用途现行评估地价的60%评估;出让土地按原登记用途现行评估地价结合土地使用年限评估。

采取产权房屋调换方式补偿应当以评估方式确定用于产权调换房屋的市场价值。

被征收房屋和用于产权调换房屋的价值评估时点为房屋征

收决定公告之日。

室内装饰装修和其他不动产的价值应当与被征收房屋主体的价值分别评估。

第二十六条 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，由房地产价格评估机构按照有关房屋征收评估规定评估确定。

第二十七条 被征收人或房屋征收部门对评估报告有疑问的，房地产价格评估机构应当作出解释和说明；对评估结果有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估；对复核结果有异议的，可以向南通市房地产估价专家委员会申请鉴定。

第四章 征收补偿与补助

第二十八条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。

征收房屋附属物的，不作产权调换。

征收住宅房屋改变用途的，选择产权调换的按住宅房屋调换。

征收非住宅房屋无法按原有用途安置的，实行货币补偿。

第二十九条 被征收人选择产权调换房屋的，房屋征收部门应当提供产权调换房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价。

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,房屋征收部门应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第三十条 私有住宅根据不动产权属证书或有权部门建房批准手续计户,按户进行补偿。

第三十一条 征收住宅房屋的,应当根据不同情况,依照本办法的规定给予以下补偿、补助:

- (一) 被征收房屋价值的补偿;
- (二) 购房补助与居住困难户保障补助;
- (三) 搬迁误工补助与临时过渡补助。

被征收人在征收公告规定的签约期内签约腾房的,房屋征收部门应当给予适当奖励。

第三十二条 被征收房屋价值的补偿包括被征收房屋及其占用范围内土地使用权的补偿,以及房屋室内外装饰装修、附属物价值的补偿。

第三十三条 征收设有抵押权的住宅房屋,征收人与抵押人签订货币补偿协议的,抵押权人不同意将货币补偿款支付给抵押人的,房屋征收部门可以将货币补偿款公证提存。

第三十四条 被征收人家庭人均建筑面积不足规定保障面积的居住困难户,选择产权调换的增加保障补助,具体保障补助标准在项目征收补偿方案中明确。

第三十五条 征收住宅房屋,被征收人选择房屋产权调换的,产权调换房屋交付前,房屋征收部门应当支付临时过渡补助或者提供周转用房。提供周转用房的不支付临时过渡补助。

征收住宅房屋造成搬迁、误工的,房屋征收部门应当向被征

收人支付搬迁误工补助。

临时过渡补助、搬迁误工补助标准应在征收补偿方案中明确。

第三十六条 征收非住宅房屋的，应当根据不同情况，依照本办法的规定给予以下补偿：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）设备搬迁补偿；
- （三）停产停业损失补偿。

第三十七条 给予停产停业损失补偿的被征收房屋应当同时符合以下条件：

（一）具有土地、房屋权属证明，或者经市有关部门认定为合法建筑；

（二）被征收房屋作为生产经营场所的，经营者应当持有合法、有效的营业执照，税务登记证以及其他有关许可证件；

（三）因房屋被征收造成停产停业损失的。

法律法规、上级文件另有规定的，从其规定。

停产停业损失的补偿根据被征收非住宅房屋不同用途给予一次性补偿。

第三十八条 房屋征收部门应当与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内订立补偿协议。

征收补偿协议书应当使用统一文本，双方应按协议履行权利义务。补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第三十九条 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的,或者被征收房屋所有人不明或权属不清的,由房屋征收部门报请市人民政府作出补偿决定,并在房屋征收范围内予以公告。

补偿决定书载明以下内容:

- (一) 补偿方式、补偿金额与结算期限;
- (二) 用于产权调换房屋的地点和面积;
- (三) 搬迁、临时过渡补助费、停产停业损失补偿费;
- (四) 搬迁期限;
- (五) 过渡方式、过渡期限;
- (六) 其他相关事项。

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。

第四十条 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,在补偿决定确定的期限内又不搬迁的,由市人民政府依法申请人民法院强制执行。

第四十一条 房屋征收部门应当依法建立健全房屋征收补偿档案制度,并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

第五章 法律责任

第四十二条 房屋征收部门及相关单位的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本办法规定的职责,或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,由所在单位或上级主管部门责令改正,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。

第四十三条 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、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。

第四十四条 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。

第四十五条 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。

第四十六条 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，依法予以处罚；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。

第六章 附则

第四十七条 本办法涉及的有关标准等问题由市住房城乡建设、发展改革、自然资源和规划部门依照职能联合制定，由市

人民政府同意后公布实施，并适时调整。

第四十八条 本办法自 2026 年 4 月 1 日起施行，有效期至 2031 年 3 月 31 日。