

洛阳市人民政府文件

洛政〔2019〕26 号

洛阳市人民政府 关于国有土地上房屋征收与补偿的意见

各县（市、区）人民政府，市人民政府有关部门，各有关单位：

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的合法权益，依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）（以下简称《征收条例》）等相关法律法规，结合我市实际，现就国有土地上房屋征收与补偿提出以下意见。

一、规范房屋征收与补偿活动

（一）市人民政府负责本市的房屋征收与补偿工作，对县（市）级人民政府房屋征收与补偿工作进行监督、指导。各城市

区人民政府负责本辖区内国有土地上房屋征收与补偿工作。

（二）市住房和城乡建设局为市人民政府房屋征收部门（以下称市房屋征收部门），负责组织实施本市国有土地上房屋征收与补偿工作。

（三）市、县级人民政府的发改、住房和城乡建设、财政、自然资源和规划、文物、公安、市场监督、信访等部门按照工作职能分工，互相配合，积极支持，保障房屋征收与补偿工作顺利进行。

（四）房屋征收部门可委托房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的。房屋征收部门负责监督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，并对其行为后果承担法律责任。

二、房屋征收的决定

（一）需市、县级人民政府做出房屋征收决定的建设项目，应具备下列条件：

1. 项目主管部门或业主单位应提供市发改委或市政府授权部门的立项批准文件。保障性安居工程和旧城区改建项目还应提供列入市、县级人民政府国民经济和社会发展年度计划的文件；

2. 房屋征收部门书面确认的拟征收范围内的房屋征收符合《征收条例》规定的证明和拟征收项目的社会稳定风险评估报告，以及补偿安置资金足额到位证明；

3. 市自然资源和规划部门出具的拟征收范围用地的规划意

见；

4. 符合法定程序的征收补偿方案。

（二）房屋征收部门拟定的房屋征收补偿方案应在房屋征收范围内予以公布，征求公众意见，且期限不得少于 30 日。被征收人如有意见，应持本人身份证明和房屋权属证明在征求意见期限内以书面形式提交。

房屋征收部门应及时公布征收补偿方案征求意见情况和根据公众意见修改情况，期限不得少于 2 日。

（三）因旧城区改建需要征收房屋，1/2 以上被征收人认为征收补偿方案不符合《征收条例》及本意见规定的，房屋征收部门应组织由被征收人代表和公众代表参加的听证会（可邀请被征收房屋所在地基层组织代表、人大代表、政协委员等参加），并根据听证会情况修改方案。

（四）对房屋征收项目，由项目所在地县级人民政府确定的房屋征收部门负责社会稳定风险评估，并提交风险评估报告。

（五）市、县级人民政府做出房屋征收决定前，应将足额的征收补偿安置资金划转到专用账户。

（六）涉及被征收人户数在 1000 户以上的房屋征收项目，在做出征收决定前，应当报经做出征收决定的市、县级人民政府常务会议讨论决定。

（七）征收实施期限应根据房屋征收项目的规模等因素合理确定。一般情况下，征收实施期限自房屋征收决定公告之日起不

得超过 1 年。

（八）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。

（九）房屋征收部门应当将第二条第七款、第八款所列事项书面通知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。

三、征收房屋的评估

（一）被征收房屋的价值由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

（二）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。

（三）原则上被征收人应当在房屋征收决定公告之日起 10 日内自行协商选定房地产价格评估机构，协商一致的由房屋征收部门公布选定结果。被征收人在规定期限内无法达成一致的，由房屋征收部门组织被征收人，按照少数服从多数的原则投票决定或者采取随机方式确定。采用投票方式确定的，参与投票的被征收人数量应超过被征收人总数的 50%，超过 50% 的投票人选择同一房地产价格评估机构的为多数决定；采取随机方式确定的，可在摇号、抽签二者之中选其一。参与投票决定或者随机选定的房地产价格评估机构不得少于 3 家。以投票或者随机方式确定房地

产价格评估机构的，应当由公证部门现场公证。

（四）房地产价格评估机构必须入户对被征收房屋进行现场调查，通过拍照、录像等方式取得相关资料，逐户出具评估报告，并解答被征收人对评估报告的异议。

被征收人应当积极配合房地产价格评估机构开展评估工作，拒不配合的，自行承担相应责任。

（五）被征收人对评估报告有异议的，可在收到评估报告之日起 10 日内，向做出评估报告的房地产价格评估机构申请复核，房地产价格评估机构应当在 10 日内出具复核结果并送达。被征收人对复核结果有异议的，应当在收到复核结果之日起 10 日内，向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。房地产价格评估专家委员会应当在 7 日内出具鉴定结果并送达。

四、房屋征收的补偿安置

（一）被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。对被征收人的补偿包括：

1. 被征收房屋价值的补偿；
2. 因房屋征收造成的搬迁、临时安置的补偿；
3. 因房屋征收造成的停产停业损失的补偿。

同时，应按照本意见的规定对被征收人给予补助和奖励。

上述各项补偿标准和计算方式按照《洛阳市国有土地上房屋征收补偿标准》执行。房屋附属设施及装饰装修的标准和计算方式按照《洛阳市城市国有土地上房屋征收附属设施及装饰装修补

偿标准》执行。

（二）被征收房屋的性质以房屋权属证书及权属档案的记载为准。对被征收房屋的性质存在异议的，应当向市自然资源和规划行政主管部门申请确认。

（三）被征收房屋的面积以房屋权属证书及权属档案的记载为准。对被征收房屋的面积存在异议的，应当向市住房和城乡建设行政主管部门申请确认。

（四）违章建筑、超过批准期限的临时建筑和批准建设时限定如遇规划调整应无条件拆除的临时建筑，征收时不予补偿；征收未超过批准期限的临时建筑，按照其建筑面积给予适当补偿。

（五）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做出房屋征收决定的市、县级人民政府，依照相关规定按照征收补偿方案做出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对补偿决定不服的，可依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

（六）采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路断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；违反治安管理规定或者其他行政管理规定的，由公安机关或者有关部门依法予以处罚，并对直接负责的主管人员和其他行政机关直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依

法追究刑事责任。

五、补偿协议的签订

（一）房屋征收补偿协议文本由市房屋征收部门拟定，城市区房屋征收补偿协议签订需使用统一制式的协议文本。

（二）被征收房屋存在产权争议而无法签订补偿协议的，房屋征收部门应当在媒体上予以公告，并将相当于债权部分的货币补偿金额向公证机关办理公证提存后实施征收。

（三）征收设有抵押的房屋，被征收人签订补偿协议 30 日内不能提前清偿或者注销抵押权的，征收部门应当将相当于债权担保部分的货币补偿金额向公证机关办理公证提存后实施征收。

（四）签订房屋征收补偿协议后，被征收人应当将被征收房屋的不动产登记证或房屋所有权证、土地使用权证一并缴回，有关部门应当及时办理注销手续。

六、其他问题

（一）各城市区人民政府组织实施的房屋征收项目，其房屋征收补偿方案在向公众公布征求意见前，应报经市房屋征收部门审核。

（二）在《征收条例》施行前已依法取得房屋拆迁许可证的建设项目，继续按照国务院《城市房屋拆迁管理条例》规定及原拆迁补偿政策执行。

（三）本意见未明确的事项另行研究处理。

（四）若国务院或省政府今后对房屋征收补偿工作制定出台

相关规定和政策的，按照新的规定和政策执行。

（五）本意见适用于涧西区、西工区、老城区、瀍河区、洛龙区，其他县（市、区）可参照执行。

（六）本意见自公布之日起施行，有效期 5 年。

附件：1. 洛阳市国有土地上房屋征收补偿标准

2. 洛阳市城市国有土地上房屋征收附属设施及装饰
装修补偿标准

洛阳市人民政府

2019 年 12 月 30 日

附件 1

洛阳市国有土地上房屋征收补偿标准

一、对被征收房屋的补偿

1. 实行货币补偿的，按照被征收房屋的市场评估价计算。

2. 实行房屋产权调换的，做出房屋征收决定的市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋进行调换。

在进行房屋产权调换时，被征收房屋和安置房屋按套内建筑面积及公摊面积分别进行调换。套内建筑面积调换时，被征收房屋价格和安置房屋价格均按同期市场评估价计算，双方结清差价。

公摊面积调换时，免收套内建筑面积相对应的公摊面积的价差款。

被征收人选择的安置房在 2 套（含 2 套）以上的，实行高低搭配进行安置。

二、对被征收房屋的政策性补偿

1. 房屋的附属设施及装饰装修的补偿，按照《洛阳市城市国有土地上房屋征收附属设施及装饰装修补偿标准》执行。

2. 停产停业损失的补偿，按照《河南省人民政府关于印发河南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干规定的通知》（豫政〔2012〕39 号）执行；若国务院或省政府今后制定出台相

关规定和政策的，按照新的规定和政策执行。

3. 临时安置费。实行房屋产权调换需要过渡的（不含现房安置和提供过渡周转房），临时安置费按被征收房屋建筑面积每平方米每月 10 元计算，最低不得低于 800 元/户·月。安置房为多层建筑的，过渡期限为 18 个月；安置房为高层建筑的，过渡期限为 36 个月。若实际过渡期限超过规定过渡期限的加倍发放临时安置费。

选择货币补偿的，按被征收房屋建筑面积每平方米每月 10 元计算，最低不得低于 800 元/户·月，一次性发放 12 个月临时安置费。

4. 搬迁费。按照被征收房屋证载建筑面积每平方米 10 元的标准计算搬迁费，搬迁费按上述标准计算不足 800 元的，按 800 元发放。选择房屋产权调换的，发放两次搬迁费。

5. 选择产权调换并有集中供热设施且正常使用的，每户每个采暖期补偿 800 元。

6. 选择产权调换的，被征收房屋有管道燃气，每户一次性补偿 500 元。

三、对被征收人的政策性补助

1. 购房补助。对选择货币补偿方式自主购买安置房屋的，住宅按被征收房屋分户评估价的 30% 给予购房补助，非住宅按被征收房屋评估价的 20% 给予补助。

对选择产权调换的，住宅按被征收房屋分户评估价的 20% 给

予购房补助。

2. 物业管理费补助。按被征收住宅房屋证载建筑面积每平方米每月 1.2 元的标准一次性给予 3 年物业管理费补助。被征收住宅房屋证载建筑面积不足 45 平方米的按 45 平方米计算物业管理费补助。

四、对被征收人按期搬迁的奖励

房屋征收部门根据项目所在城市区的实际情况制订《搬迁奖励实施方案》，报同级人民政府批准后执行。对被征收人在规定的搬迁期限内签订征收补偿协议、完成搬迁、交付被征收房屋的，可按《搬迁奖励实施方案》给予不同档次的奖励，每户奖励金额不得超过 3 万元。同时，按被征收房屋的证载建筑面积另给予每平方米不超过 200 元的面积奖。

五、对符合条件的被征收人实行住房保障和照顾政策

被征收人符合购买经济适用住房或承租廉租住房条件的，可优先购买经济适用住房或承租廉租住房。对征收范围内的“双困户”实行补偿金最低保障或安置房面积最低保障办法。对征收范围内生活自理有困难的残疾人，在安置房楼层挑选上给予适当照顾。具体办法按照省政府有关部门制定的标准执行。

附件 2

洛阳市城市国有土地上房屋征收附属设施
及装饰装修补偿标准

一、洛阳市城市国有土地上房屋征收附属设施补偿标准

序号	项 目	现状特征	单位	原标准 (元)	新标准 (元)
1	石棉瓦顶 大型厂房	跨度 9 米以上，檐高 4.5 米以上	m ²	500	1300
2	石棉瓦厂房	跨度 5—9 米，檐高 3—4.5 米	m ²	350	850
3	简易房	四面 24 墙、石棉瓦顶、檐高 2.2 米以上， 门窗齐全	m ²	200	360
4	简易棚	墙体不完整、石棉瓦或油毡顶、檐高 2.2 米以上	m ²	50	170
5	低层房屋 地下室	高度 1.2—1.8 米	m ²	180	240
		高度 1.8—2.2 米	m ²	250	330
		高度 2.2 米以上	m ²	300	390
6	多层房屋 地下室	高度 1.8—2.2 米	m ²	350	460
		高度 2.2—2.6 米	m ²	450	590
		2.6 米以上	m ²	650	850
7	阁楼（含 顶层楼梯 间）	高度 1.2—1.8 米	m ²	180	240
		高度 1.8 米以上	m ²	250	330
8	砖石砌窑洞	洞内高度 2.2 米以上，照明设备、门窗齐 全	m ²	310	420
9	普通窑洞	洞内高度超过 1.8 米以上，照明设备、门 窗齐全	m ²	200	340
10	简易窑洞	洞内高度 1.8 米以下	m ²	100	200

11	门楼	按其上盖垂直投影面积	m ²	280	410
12	院大门	钢质、木质（厚度 3 厘米以上）	m ²	200	270
13	室外楼梯间	全封闭（楼梯及扶手部分不另补偿）、按垂直投影面积	m ²	150	200
14	室外楼梯	砖砌或混凝土制作，水泥抹面（斜面，含扶手）	m ²	90	120
15	机井	机井（深 20 米；深度每增减 1 米增减 120 元）	眼	4000	4500
16	供电线杆	水泥杆高度 8 米以上（含线路迁移）	根	240	按供电部门规定迁移
17	热水器和空调	太阳能、分体空调移位	套.次	260	260
		其他热水器、窗式空调	套.次	130	130
		中央空调	套.次	按实际迁移费用	按实际迁移费用
18	管（线）网	动力电、有线电视、电信（电话、宽带）移机	个.次	按有关规定	按有关规定
19	院围墙	砖砌 24 墙（高度 2.3 米以上）	m ²	120	120
20	卷帘门	有屋门的双重门（含不锈钢、铝合金制）	m ²	100	120
21	水泥路面	厚度在 15 厘米以上（厚度在 15 厘米以下水泥地坪减半补偿）	m ²	50	120
22	檐板	宽度在 30 厘米以下	m ²	40	60
23	普通前檐	宽度在 60 厘米以上	m ²	70	100
24	挑梁前檐	宽度在 90 厘米以上	m ²	150	200
备注		被征收人选择产权调换（安置房为期房）时，热水器和空调迁移费用计算 2 次。			

二、洛阳市城市国有土地上房屋征收装饰装修补偿标准

序号	项 目	单位	原标准 (元)	新标准 (元)
1	吊顶（铝合金、塑料、木板等）	m ²	60	80
2	铝合金、塑钢双层窗户（或单独封阳台）	m ²	100	120
3	内墙壁纸	m ²	10	70
4	门（窗）套、包门	面	80	110
5	普通壁柜（厚度在 30 厘米以下，以墙面投影面积计算）	m ²	100	120
6	组合壁柜（厚度在 50 厘米以上，以墙面投影面积计算）	m ²	220	260
7	软包装	m ²	25	70
8	墙裙	m ²	60	80
9	窗帘盒	m	25	30
10	复合地板、花岗岩地坪	m ²	80	110
11	木（竹）地板	m ²	150	170
12	水磨石等室内铺装地坪	m ²	40	60
13	大理石、地板砖等室内铺装地坪 （规格 400 毫米×400 毫米以下）	m ²	40	70
14	大理石、地板砖等室内铺装地坪 （规格 600 毫米×600 毫米以下）	m ²	70	100
15	大理石、地板砖等室内铺装地坪 （规格 800 毫米×800 毫米以上）	m ²	120	160
16	内、外墙体贴面（含瓷砖、马赛克、干粘石）	m ²	30	70
17	高档浴盆、坐便器（搬迁补贴）	个	500	500
18	铝合金、塑钢隔断	m ²	100	120

19	石膏、木质等装饰线条	米	5	8
20	高档面盆（搬迁补贴）	套	100	150
21	普通水池	个	30	50
22	塑料地板革	m ²	5	7
23	自行安装暖气（铸铁、钢制、铝合金）	组	170	200
24	普通防盗门（有房门的双重门）	个	300	500
25	高档防盗门（钢板全封闭、有屋门的双重门）	个	800	1500
26	防盗网	m ²	35	50
27	高档成套橱柜（搬迁补贴）	套	1500	2000
28	普通成套橱柜（搬迁补贴）	套	800	1000
备注	1.本表所列装饰装修仅按标准给予一次性货币补偿。 2.凡本补偿标准未涉及的补偿项目，根据实际情况和有关规定另行协商解决。			

三、洛阳市城市国有土地上房屋征收迁移树木补偿标准

品种	胸径、生长期	单位	保留补偿 (元)	移伐补偿 (元)	保留补偿 新标准	移伐补偿 新标准	备 注
乔木	5 厘米以下 (含 5 厘米)	棵	6	5	20	10	1.征收范围内的 树木,凭林权 证予以补偿。 2.如不妨碍建 设,按保留标准 补偿;必须移伐 的树木,树归原 主,按照移伐标 准补偿;被征收 人自行办理移伐 手续。 3.树木的胸径从 地 1.2 米计算。 4.灌木按照每墩 补偿 15 元。 5.其他树种参照 林业部门有关规 定执行。 6.花卉迁移按照 园林部门规定执 行。
	6 厘米—10 厘米	棵	15	10	40	30	
	11 厘米—15 厘米	棵	50	20	80	60	
	16 厘米—20 厘米	棵	70	30	120	90	
	21 厘米—25 厘米	棵	130	40	160	120	
	26 厘米—30 厘米	棵	200	50	250	190	
	31 厘米以上	棵	240	60	260	200	
果树	2 年以下 (2 米以上)	棵	7	5	16	12	
	2-3 年 (未结果)	棵	20	12	130	100	
	4-7 年 (初果期)	棵	100	30	250	190	
	8-10 (盛果期)	棵	200	60	720	550	

主办：市住房城乡建设局

督办：市政府办公室二科

洛阳市人民政府办公室

2019 年 12 月 31 日印发

