

包府办发〔2023〕111号

包头市人民政府办公室 关于印发包头市国有土地上 房屋征收与补偿办法的通知

各旗、县、区人民政府，稀土高新区管委会，市直有关部门、单位，中直、区直企事业单位：

经市人民政府同意，现将《包头市国有土地上房屋征收与补偿办法》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

2023年8月25日

（此件公开发布）

包头市国有土地上房屋征收与补偿办法

第一章 总 则

第一条 为了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，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《条例》）和《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《自治区条例》），结合我市实际，制定本办法。

第二条 市人民政府负责全市国有土地上房屋征收与补偿工作。

石拐区、白云矿区、土右旗、达茂旗、固阳县人民政府负责本行政区域的国有土地上房屋征收与补偿工作。

昆区、青山区、东河区、九原区人民政府按照市人民政府确定的房屋征收工作的职责，负责本行政区域的国有土地上房屋征收与补偿工作。

稀土高新区管委会负责市人民政府委托实施本行政区域的国有土地上房屋征收与补偿工作。

第三条 市住房和城乡建设主管部门是市人民政府确定的房屋征收部门，组织实施本行政区域的国有土地上房屋征收与补偿工作。

石拐区、白云矿区、土右旗、达茂旗、固阳县人民政府确定的房屋征收部门组织实施本行政区域的国有土地上房屋征收与补偿工作。

昆区、青山区、东河区、九原区人民政府确定的房屋征收部门组织实施本级人民政府发布征收公告的本行政区域的国有土地上房屋征收与补偿工作。

稀土高新区管委会确定的房屋征收部门组织实施市人民政府发布征收公告的本行政区域的国有土地上房屋征收与补偿工作。

发展和改革、财政、自然资源、城管综合执法、人力资源和社会保障、公安、文物保护、税务、市场监督等有关部门应当依照本级人民政府的职责分工和本办法的规定，互相配合，保障房屋征收工作的顺利进行。

第四条 市人民政府应当加强对各旗、县、区人民政府，稀土高新区管委会房屋征收与补偿工作的监督。

市住房和城乡建设主管部门应当会同同级财政、自然资源、发展和改革等有关部门，加强对房屋征收与补偿实施工作的指导。

市住房和城乡建设主管部门及其所属的房屋征收实施单位应当加强对各旗县区、稀土高新区国有土地上房屋征收与补偿实施工作的监督。

第五条 任何组织和个人对违反《条例》《自治区条例》和本办法规定的行为，都有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部

门对举报应当及时核实、处理。

监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门或者单位及其工作人员的监察。

第二章 征收决定

第六条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由市、旗县级人民政府常务会议讨论通过后作出房屋征收决定：

（一）国防和外交的需要；

（二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；

（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；

（四）由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；

（五）由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；

（六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第七条 依照本办法第六条规定，确需征收房屋的各项建设活动，房屋征收部门应当按照拟征收范围、项目符合公共利益的具体情形编制房屋征收年度计划。征收房屋的各项建设活动应当符合国民经

济和社会发展规划；市、旗县级自然资源部门出具符合土地利用总体规划、城乡规划和专项规划的审核意见。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入市、旗县级国民经济和社会发展年度计划。

第八条 房屋征收部门应当对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

房屋征收部门对征收范围内房屋组织调查登记需查阅权籍档案的，有关部门应当提供便利。

第九条 因旧城区改建需要征收房屋的，房屋征收范围确定后，房屋征收部门应当组织征询被征收人的改建意愿；百分之八十以上被征收人同意改建的，方可进行旧城区改建。

第十条 房屋征收部门拟定征收补偿方案，报市、旗县级人民政府。市、旗县级人民政府应当组织有关部门对拟定的征收补偿方案进行论证，并在政府网站和征收范围内公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于 30 日。

征收补偿方案应当包括房屋征收范围、征收期限、补偿方式、补偿标准、补助和奖励、产权调换房屋地点、搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限等事项。

第十一条 市、旗县级人民政府应当将征求意见情况、根据公众意见修改的情况及时在政府网站和征收范围内公布。

因旧城区改建需要征收房屋，超过半数的被征收人认为征收补偿方案不符合《条例》《自治区条例》和本办法规定的，市、旗县级

人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。听证会应当公开举行，并将听证会情况公布。

第十二条 按照自治区、包头市重大决策社会稳定风险评估要求，市、旗县级人民政府做出房屋征收决定前，应当组织开展社会稳定风险评估工作，就房屋征收的合法性、合理性、可行性和风险性的可控性进行评估论证，形成社会稳定风险评估报告。

第十三条 房屋征收部门对房屋征收补偿费用设立专储账户，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。

第十四条 昆区、青山区、东河区、九原区人民政府和市人民政府委托稀土高新区管委会负责本行政区域的房屋征收项目，昆区、青山区、东河区、九原区人民政府，稀土高新区管委会应当将征收项目范围内土地及房屋的情况、建设内容报市人民政府，并附以下要件：

（一）社会稳定风险评估报告；

（二）房屋征收补偿方案；

（三）市房屋征收部门列入市国有土地上房屋征收年度计划的文件；

（四）市发展和改革委员会出具建设活动符合国民经济和社会发展规划的审核意见；

（五）市自然资源部门出具建设活动符合土地利用总体规划、城乡总体规划和专项规划的审核意见；

(六) 房屋征收补偿资金来源及产权调换房源的说明;

(七) 因保障性安居工程、旧城区改建房屋征收项目列入市、旗县级国民经济和社会发展年度计划的文件;

(八) 因旧城区改建房屋征收征询被征收人、公有住房承租人改建意愿的情况说明。

具备征收条件的，昆区、青山区、东河区、九原区行政区域的房屋征收项目由本级人民政府作出征收决定，稀土高新区行政区域的房屋征收项目由市人民政府作出征收决定。

第十五条 市级以上重大项目、跨区项目以及市人民政府认为需要统筹的项目，由市人民政府作出征收决定。

第十六条 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、改建、扩建房屋，改变房屋用途，土地使用权出让、转让，变更房屋权属登记、户口迁入或者分户等不当增加补偿费用的行为，违反规定实施的，不予补偿。

房屋征收部门应当书面通知自然资源、住房和城乡建设、公安等有关部门暂停办理前款所列事项的相关手续。暂停期限最长不得超过一年。

第十七条 市、旗县级人民政府应当以书面形式作出房屋征收决定并及时公告。公告应当载明实施的项目名称、征收补偿方案、启征日期、现场接待地点、联系方式和行政复议、行政诉讼权利等事项。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第三章 补 偿

第十八条 对被征收人给予的补偿包括：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿；
- （四）对被征收人给予补助和奖励。

第十九条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，市、旗县级人民政府应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

第二十条 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具有相应资质的房地产价格评估机构按照住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。

第二十一条 房屋征收部门在房屋征收现场将符合条件的房地产价格评估机构名称、法定代表人、主要业绩、诚信等级、办公场所和联系电话等内容进行公示。

房地产价格评估机构由被征收人协商选定；自房屋征收部门公布房地产价格评估机构名单之日起十日内仍不能协商选定的，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确定或者采

取摇号、抽签等方式随机确定。

通过投票确定或者随机确定房地产价格评估机构，备选的房地产价格评估机构不得少于三家。通过投票确定的房地产价格评估机构，应当有过半数的被征收人参加投票并获得参加投票的被征收人的过半数票。

“投票确定或者随机确定房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证。公证费用由房屋征收部门承担。”

对房屋征收评估、鉴定费标准，市、旗县级人民政府价格部门应当加强指导和监督。

第二十二条 征收个人住宅，被征收人选择货币补偿的，对被征收房屋价值的补偿应按照不低于房屋征收公告决定之日类似新建商品住宅市场价格。如类似新建商品住宅市场价格低于被征收住宅类似房地产的市场价格（包括室内装饰装修价格），按被征收住宅类似房地产的市场价格（包括室内装饰装修价格）给予补偿。

市、旗县级人民政府可以按照区域、住宅用地级别范围、新建商品住宅交易均价，按年度公布类似新建商品住宅市场价格，用于房屋征收部门制定征收补偿方案，计算征收补偿资金。被征收人有异议的，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

住宅附属物按照建安工程价格进行补偿，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

第二十三条 征收个人住宅，被征收人选择产权调换的，作出房屋征收决定的人民政府提供改建地段或者就近地段房屋用于产权调换的，按照被征收房屋建筑面积不低于 1:1 比例调换。

第二十四条 征收个人住宅，实行产权调换，应按照国家房屋征收部门提供的产权调换房屋靠档安置，超出产权调换房屋面积 10 平方米之内按低于商品房价格的优惠价格补交差价。优惠价格标准由作出房屋征收决定的人民政府确定。

第二十五条 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，作出房屋征收决定的人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。由平房调换至多层住宅或者高层住宅的，分别按照建筑面积不低于 1:1.2 和 1:1.3 比例调换。具体调换比例由作出征收决定的人民政府根据实际情况确定。

第二十六条 被征收人住宅房屋建筑面积低于五十平方米，且在本市（镇）只有该套住房的，产权调换面积不得低于五十平方米，五十平方米以内不找差价；选择货币补偿的，最低补偿金额不得低于房地产价格评估机构确定的类似新建商品住宅市场价格平均售价购买五十平方米住宅的金额。

第二十七条 征收房屋为公有住房（直管公房、单位自管房）的，公有住房承租人可以按照我市房改售房和公有住房出售的有关规定购买承租的公有住房；也可以按照被征收房屋的价值比例获得补偿，公有住房承租人取得的补偿费用不得低于征收房屋补偿价值

的 80%。

非公有住房的租赁房屋应以租赁合同约定的条款或相关法律法规解除租赁关系。

第二十八条 因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费；选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房。搬迁费、临时安置费标准由市、旗县级人民政府制定。

第二十九条 对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。

（一）征收房屋为非住宅房屋，征收房屋前仍在进行生产、经营且生产、经营合法。

（二）补偿费用的确定：应以被征收人房屋征收前提供的被征收房屋前三年的效益、完税凭证、停产停业期限等相关证明材料协商确定，协商不成的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

（三）补偿标准不低于被征收房屋价值的百分之三。

第三十条 征收范围内未经登记建筑的调查、认定和处理，由被征收范围内相关权利人提出，且提供相关批建手续或证明材料，由市、旗县级人民政府组织自然资源、住房和城乡建设等部门依照相关法律法规进行调查、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，应当给予补偿。

未超过批准期限的临时建筑的补偿，按照房屋建设的成本价乘

以建筑面积乘以剩余期限（按月计算）除以批准期限（按月计算）计算。

征收个人住宅，被征收房屋范围内无批建手续的居民自建房屋在房屋征收决定规定的征收期限内搬迁的，由作出房屋征收决定的人民政府给予补助。

第三十一条 被征收房屋的用途和面积，以房屋所有权证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。房屋所有权证未记载的，以房屋档案记载的用途认定。

改变房屋用途使用的，应当报请规划部门批准；涉及改变土地用途的，应当依法办理审批手续。未经批准擅自改变的，仍按原用途认定。

第三十二条 新建用于产权调换房屋的规划、建设应当征求房屋征收部门的意见，用于产权调换房屋应当符合国家质量标准 and 设计规范。

第三十三条 被征收人或者公有住房承租人在征收公告规定的签约期内提前搬迁的，房屋征收部门应当给予奖励，奖励包括优先选择权和货币奖励，具体奖励标准由作出征收决定的人民政府确定。

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。

第三十四条 房屋征收部门应当与被征收人或者公有住房承租人在征收补偿方案确定的签约期限内订立补偿协议。

第三十五条 房屋征收部门与被征收人或者公有住房承租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权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的人民政府依照本办法的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。补偿决定的搬迁期限不得少于十五日。

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。

第三十六条 被征收人或者公有住房承租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不予搬迁且经依法书面催告仍不搬迁的，由作出房屋征收决定的设区的市、旗县级人民政府依法申请人民法院强制执行。

第三十七条 房屋征收部门应当按照《自治区条例》的规定，建立房屋征收档案，完善档案管理制度，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

审计部门应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并依法公布审计结果。

第四章 附 则

第三十八条 本办法自2023年9月28日起施行。《包头市人民政府办公厅关于修订〈包头市国有土地上房屋征收与补偿办法〉的通

知》（包府办发〔2018〕62号）同时废止。

附件：包头市国有土地上房屋征收搬迁费、安置费标准

附件

包头市国有土地上房屋 征收搬迁费、安置费标准

项目	类别	标准	说明
搬迁费	住宅	10 元/平方米	不足 500 元按 500 元，回迁按两次补偿
	非住宅	20 元/平方米	工业企业按设施设备拆装据实结算，回迁按两次补偿
临时安置费	住宅	12 元/平方米·月	每月不足 600 元，按 600 元/月，超过 24 个月增加 50%
	非住宅	10 元/平方米·月	已给予停产、停业损失补偿的，不予补偿，商业按市场租金确定

注：国有土地上房屋征收搬迁费、安置费标准，参照现有相关标准制定。

抄送：市委办公室。
市人大常委会办公室、政协办公室。

包头市人民政府办公室

2023年8月28日印发

