

XNFS00—2024—0002

宁政〔2024〕19号

西宁市人民政府 关于印发西宁市国有土地上房屋征收 与补偿工作实施细则的通知

各县、区人民政府，市政府各局、委、办，西宁国家级经济技术开发区（青海国家高新技术产业开发区）管委会及各园区管委会：

《西宁市国有土地上房屋征收与补偿工作实施细则》已经市政府第36次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

西宁市人民政府
2024年3月13日

西宁市国有土地上房屋征收与补偿工作实施细则

第一章 总 则

第一条 为了规范本市国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，细化国有土地上房屋征收与补偿工作规定，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《中华人民共和国民法典》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》《青海省国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关法律、法规，结合实际，制定本实施细则。

第二条 为了公共利益需要，在本市行政区域内国有土地上实施房屋征收与补偿工作，适用本细则。

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

第四条 市人民政府统一领导全市行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作，负责指导监督各县（区）人民政府国有土地上房屋征收与补偿工作。

第五条 市房产行政主管部门为本市国有土地上房屋征收管理部门，拟订本市国有土地上房屋征收与补偿政策，制定国有土地上房屋征收与补偿标准，监督管理房地产价格评估机构，对县（区）人民政府房屋征收部门房屋征收与补偿工作予以指导和监督。

市房产行政主管部门应当组建由注册房地产估价师及房产、土地、资产、城市规划、房屋征收、工程造价、法律等方面专家

组成的国有土地上房屋征收评估专家委员会，并监督其依法依规开展工作。

第六条 县（区）人民政府负责本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。

园区管委会管理的区域内征收国有土地上房屋的，由园区管委会委托所在地的县（区）人民政府负责实施。

第七条 县（区）人民政府确定的房屋征收部门组织实施本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。

房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作，指导、监督和检查委托事项，依法承担委托事项的法律责任。

房屋征收实施单位依照受委托权限，依法开展房屋征收与补偿工作，不得以营利为目的。

第八条 从事房屋征收与补偿工作的人员应当具备承担房屋征收与补偿工作的专业知识与相应能力。房屋征收管理部门应当加强对征收与补偿工作人员的培训和指导。

第九条 市、县（区）发展改革、教育、公安、民政、司法、财政、人力资源社会保障、自然资源规划、生态环境、城乡建设、城管、水务、应急、市场监管、国防动员、信访、税务等部门依照职责，相互配合，共同做好房屋征收与补偿工作。

乡（镇）人民政府、街道办事处、社区居委会等应当配合房屋征收部门做好房屋征收与补偿工作。

第十条 任何自然人、法人和非法人组织对违反本细则规定

的行为，有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关部门应当对举报及时核实并依法依规处理。

第二章 征收决定

第十一条 县（区）人民政府征收本行政区域内国有土地上房屋，应当符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条规定的公共利益情形。

第十二条 符合公共利益情形、确需征收房屋的建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划、专项规划。

第十三条 依法确需征收房屋的，建设项目实施单位应书面向县（区）人民政府提出房屋征收委托申请，并提交以下材料：

- （一）市发展改革、自然资源规划等部门出具的项目符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划、专项规划的材料；
- （二）房屋拟征收范围和符合公共利益情形的材料；
- （三）征收资金或用于产权调换房源落实情况的材料；
- （四）法律、法规、规章规定需要提交的其它材料。

保障性安居工程建设和旧城区改建除提交上述要件外，还需提交纳入国民经济和社会发展规划年度计划的材料。

第十四条 县（区）人民政府收到需要征收房屋的委托申请后应审查，并组织发展改革、自然资源规划、城乡建设等部门、属地乡（镇）人民政府、街道办事处和专家学者、社会公众代表等对拟征收房屋项目是否属于公共利益情形予以论证。经审查、

论证符合法定条件且符合公共利益情形的，县（区）人民政府与建设项目实施单位签订《房屋征收委托协议》。

县（区）人民政府应当组织自然资源规划、房屋征收等部门，根据国土空间规划和专项规划等情况确定房屋征收范围，并予以公布。

房屋征收部门应发布房屋征收告知书，告知书的内容包括项目名称、法律依据、拟征收范围等。

第十五条 县（区）人民政府应当根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划、专项规划，结合本地区经济社会发展需要，统筹资金、房源等情况，合理制定房屋征收项目年度计划，由市房屋征收管理部门汇总编制年度全市房屋征收计划后报请市人民政府批准实施。

在房屋征收项目年度计划实施中，确需调整年度计划项目的，由县（区）人民政府决定，报市房屋征收管理部门审核，由市房屋征收管理部门报请市人民政府调整实施。

市房屋征收管理部门应当加强对县（区）房屋征收项目年度计划制定及执行的指导、监督和检查。

第十六条 自发布房屋征收告知书之日起，征收范围内的单位和个人有下列行为之一的，不得增加补偿费用：

- （一）新建、改建和扩建房屋及附属物；
- （二）改变土地和房屋用途；
- （三）在土地和房屋上设立用益物权和担保物权；
- （四）办理迁入户口或分户；

(五) 以征收范围内房屋为住所或经营场所申请办理企业、个体工商户及其他组织的设立或变更登记;

(六) 其它不当方式增加补偿费用的行为。

第(四)款中,因新生儿、婚嫁(未成年子女随迁)、军人转业退伍、大中专毕业生回原籍、国家机关及事业单位公开招聘干部、刑满释放人员回原籍等国家政策允许迁入的除外。

房屋征收部门应书面通知市、县(区)自然资源规划、城乡建设、市场监管、行政审批、公安、教育、民政、城管、不动产登记等有关部门暂停办理相关手续,载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

第十七条 房屋征收部门应当在拟征收范围内发布告知书后组织开展调查工作,登记被征收房屋的权属、区位、用途、结构、建筑面积等情况,被征收人应当予以配合。因被征收人原因无法调查登记的,按不动产登记簿或相关批复登记。自然资源规划、市场监管、城管、税务、不动产登记等相关部门和社区居委会应当配合调查登记,提供被征收房屋的相关信息。

调查登记结果应当在拟征收范围内公示,公示期不得少于十日。被征收人对调查结果有异议的,应当在公示期内提出书面申请,房屋征收部门应当在受理申请后十五日内予以核实,并将结果书面告知申请人。

第十八条 未经登记的建筑,县(区)人民政府应当组织相关部门依法调查、认定和处理,具体参照本细则第三章规定执行。

第十九条 房屋征收部门应当拟定房屋征收补偿方案,征求

市房屋征收管理部门意见后报本级人民政府批准。房屋征收补偿方案内容包括：

- （一）房屋征收目的、依据；
- （二）房屋征收范围；
- （三）补偿方式、补偿标准和计算方式；
- （四）用于产权调换房屋的地点、户型、交付标准、交付时间和选房办法；
- （五）征收补偿协议的签约期限；
- （六）搬迁期限和搬迁过渡方式、过渡期限；
- （七）房屋征收实施单位名称；
- （八）其他应当纳入房屋征收补偿方案的内容。

县（区）人民政府应当组织有关部门对房屋征收补偿方案的合法性、可行性等进行论证后予以公布并征求公众意见，征求意见期限不得少于 30 日。对房屋征收补偿方案有意见的，被征收人应当持本人身份证明和房屋权属证明等，在征求意见期限内以书面形式提交房屋征收部门。

县（区）人民政府应及时公布房屋征收补偿方案征求意见和修改情况。

第二十条 因旧城区改造需要征收房屋的，在房屋征收补偿方案征求意见期限内，超过半数被征收人认为房屋征收补偿方案不符合相关规定的，县（区）人民政府应当组织召开被征收人代表和社会公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改完善房屋征收补偿方案。

被征收人报名参加听证会人数为 10 人以上的,应通过推举或抽签方式确定代表,确定的代表不少于 10 人且人数应为单数;被征收人报名参加听证会的人数少于 10 人的,推选单数代表参加。社会公众代表应由人大代表、政协委员和有关专家等担任。

听证会应当依法公开召开,房屋征收部门应当提前 7 日通知参会人员并予以公告。

县(区)人民政府应及时将房屋征收补偿方案征求意见情况和听证情况予以公布。

第二十一条 县(区)人民政府作出房屋征收决定前,应组织相关单位或委托具有相关资质的第三方机构对房屋征收的合法性、合理性、可行性、可控性等予以评估,形成社会稳定风险评估报告,根据评估报告制定相应的风险防范措施和处置预案,及时向县(区)政法委履行报备程序。

社会稳定风险评估报告应当作为是否作出房屋征收决定的重要依据。

第二十二条 房屋征收部门应当根据调查登记情况和拟定的房屋征收补偿方案,编制资金预算或委托第三方机构编制资金预算。

第二十三条 县(区)人民政府作出征收决定前,应确保征收资金足额到位。征收资金包括补偿费用和与征收有关的评估、听证、公证、鉴定、房屋拆除、法律服务、审计、资金预算等专业服务费及工作经费等,实行专户存储、专款专用。用于产权调换房屋的价值可折算为补偿费用。

财政和审计部门依法开展征收资金管理和使用情况的检查监督，并适时公布检查监督结果。

第二十四条 县（区）人民政府在作出房屋征收决定前，房屋征收部门应将房屋征收补偿方案、方案论证意见、征收资金和产权调换房源情况等相关资料报市房屋征收管理部门备案。

第二十五条 房屋征收部门应将征求公众意见修改后的房屋征收补偿方案、社会稳定风险评估报告、征收资金到位情况、产权调换房源情况等相关资料报本级人民政府，提请作出房屋征收决定，县（区）人民政府召开常务会议讨论决定。

征收范围跨两个及以上行政区域的，由两个及以上区政府共同决定，分区实施。

第二十六条 房屋征收决定自作出之日起三日内在征收范围内予以公告。公告应载明征收房屋征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。县（区）人民政府以及房屋征收部门应当及时做好房屋征收补偿的宣传、解释工作。

公告应当张贴于征收范围内及其周围较为醒目、易于为公众查看的地点，并通过报纸、电视、政府网站等媒体予以公布。

被征收人对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 未经登记建筑的调查、认定和处理

第二十七条 未经登记建筑是指国有土地上房屋征收范围

内未依法取得不动产权证书或不动产登记簿未记载的建筑。

国有土地上房屋征收范围内不动产权证书、不动产登记簿记载的性质、用途、面积、结构等不详或与实际不符的建筑以及临时建筑等其它特殊情况适用本章节。

第二十八条 县（区）人民政府负责本行政区域内未经登记建筑及特殊情况的调查、认定和处理工作。

第二十九条 县（区）人民政府在对未经登记建筑和特殊情况调查登记期间，应组织市、县（区）自然资源、住建、城管、公安、司法、市场监管等相关部门和属地乡（镇）人民政府、街道办事处，在尊重历史、实事求是、合理合法、公平公正的原则上开展联合认定，各级部门应当依法依规积极配合认定工作。县（区）人民政府应对认定和处理意见形成会议纪要。

第三十条 调查、认定和处理工作按以下程序进行：

（一）**调查公布**。房屋征收部门在征收范围内对未经登记建筑及其它特殊情况的建筑开展调查并予以公布，告知被征收人举证的期限和权利、义务。

（二）**提交申请**。被征收人提交申请并提供相关证明材料，承诺对证明材料承担法律责任。

（三）**认定处理**。根据被征收人的申请，县（区）人民政府组织相关部门按查勘现场、审核资料、查询档案、会议讨论等流程联合认定未经登记建筑的合法性、用途、面积、结构、产权人等并作出处理意见。

（四）**公示**。房屋征收部门在征收范围内公示认定处理意见，

公示期不得少于十日。公示期内无异议的，按认定处理意见办理；有异议的，县（区）人民政府组织复核，并根据复核结果作出处理结论。房屋征收部门将处理结论送达被征收人，并按处理结论安置补偿。

第三十一条 县（区）人民政府应根据项目批准文件、行政法律文书、竣工验收证明、房屋申报手续、房屋建造材料购买票据、历史测绘资料、辖区街道证明以及相关政策文件等综合考虑认定建造时间。

第三十二条 未经登记建筑按以下方式处理：

（一）符合下列条件之一的，按实际建筑面积及结构、用途、性质认定：

（1）有原始证据能够证明 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》施行前建造、具备相应居住或使用功能的房屋；

（2）有原始证据能够证明 1993 年 11 月 1 日国务院《村庄和集镇规划建设管理条例》施行前在原集体土地（后依法转为国有土地）上建造、具备相应居住或使用功能的房屋。

（二）1990 年 4 月 1 日至 2008 年 1 月 1 日《中华人民共和国城乡规划法》施行前国有土地上建造、具备相应居住或使用功能的房屋，以及 1993 年 11 月 1 日至 2008 年 1 月 1 日《中华人民共和国城乡规划法》施行前在原集体土地（后依法转为国有土地）上建造、具备相应居住或使用功能的房屋，按以下分类分别认定：

（1）有土地使用手续且取得建设工程规划许可证并按规划许可建造的房屋，按规划建筑面积及用途、结构来认定；

(2) 有土地使用手续且取得建设工程规划许可证但未完全按规划许可建造的房屋，符合建设工程规划许可部分按规划建筑面积及用途、结构来认定；不符合规划许可部分的参照第(3)款予以认定。

(3) 仅有土地、规划、建设等其中一项手续建造的房屋，综合考虑土地使用性质或相关审批资料、使用年限等因素，按实际建筑面积、实际结构、非经营性用途予以认定，扣除应当补缴的土地价款、税费、登记费、罚款或其他行政许可手续费用之后予以补偿。

(4) 无土地、规划、建设等任何手续建造的房屋，按违章建筑认定，不予补偿。

(三) 2008年1月1日后建造、具备相应居住或使用功能的房屋，按以下分类分别认定：

(1) 有土地使用手续且取得建设工程规划许可证并按规划许可建造的房屋，按规划建筑面积及用途、结构来认定；

(2) 有土地使用手续且取得建设工程规划许可证但未完全按规划许可建造的房屋，符合建设工程规划许可部分的按规划建筑面积及用途、结构来认定；不符合规划许可部分的按重置成本价结合成新率评估后予以补偿。

(3) 仅有土地、规划、建设等其中一项手续建造的房屋，按重置成本价结合成新率评估后予以补偿。

(4) 无土地、规划、建设等任何手续建造的房屋，按违章建筑认定，不予补偿。

第三十三条 不动产权证书、不动产登记簿记载的用途、面积、结构、性质等不详或与实际不符以及临时建筑等特殊情况，按以下方式处理：

（一）不动产权证书记载用途、面积、结构、性质不详，不动产登记簿和城建原始档案资料又无法核实的，经调查后按房屋实际用途、面积、结构、性质认定。

（二）不动产权证书或不动产登记簿记载用途、面积、结构、性质与实际不符，经调查未发现改扩建的，按房屋实际面积和记载用途、结构、性质认定。

（三）不动产权证书或不动产登记簿记载面积与实际不符，经调查后发现存在改扩建的，或取得不动产权证书后自行拆除重建，未经自然资源等部门重新认定登记的，与不动产权证书记载面积相等部分按不动产权证书记载面积认定，超面积部分按未经登记建筑的处理方式认定。

（四）未超过批准期限或无批准期限的临时建筑按重置成本价结合成新率评估后予以补偿。批准用途与实际不符的，以批准的用途为准。批准面积与实际不符的，与批准面积相等部分按重置成本价结合成新率评估后予以补偿，超出批准面积部分不予补偿。

（五）超过批准期限及无批准手续的临时建筑不予补偿。

第四章 补偿程序

第三十四条 作出房屋征收决定的县（区）人民政府应当对

被征收人给予补偿，补偿的范围包括：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成搬迁、临时安置的补偿；
- （三）因征收房屋造成停产停业损失的补偿。

第三十五条 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相关规定评估确定。

房地产价格评估机构选定、委托、评估、复核和鉴定等事宜按《青海省国有土地上房屋征收与补偿条例》第三章规定执行。

同一征收项目的房屋征收评估工作，原则上由一家房地产价格评估机构承担，房屋征收范围较大的，可以由2家以上房地产价格评估机构共同承担。

第三十六条 被征收房屋的价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

第三十七条 在房屋征收补偿方案规定的签约期限内，房屋征收部门应与被征收人签订房屋征收补偿协议。

房屋征收补偿协议示范文本由市房屋征收管理部门监制。协议应当明确的主要事项有：补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、超面积结算方式、搬迁费、临时安置费或周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项。

房屋征收部门依法建立房屋征收与补偿档案，并在房屋征收范围内公布分户补偿情况。

第三十八条 房屋征收补偿协议订立后，房屋征收部门和被

征收人应当按协议约定，履行各自义务。

第三十九条 在房屋征收决定确定的签约期限内达不成协议的，或被征收房屋所有权人不明确的，经房屋征收部门申请，县（区）人民政府依照房屋征收决定、房屋征收补偿方案依法作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。补偿决定应当在签约期限届满后六十日内作出，且规定的搬迁期限不少于十五日。

补偿决定应当包括被征收房屋及权利人的基本情况、征收依据和理由、房屋征收补偿协议的事项以及行政复议和行政诉讼的权利、途径及期限等。

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。

被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼的，在补偿决定规定期限内又不搬迁的，由县（区）人民政府依法申请人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋或周转用房的地点、面积等材料。

第四十条 因被征收人原因无法开展房屋实地查勘的，在房屋征收部门和无利害关系的第三方见证下，房屋面积按不动产登记簿、相关批复或由测绘机构根据外围勘测结果登记；房屋价值由房地产价格评估机构参照与被征收房屋位置相邻、结构相似的房屋进行评估，并在评估报告中予以说明；其室内装饰装修及附属物价值，在人民法院依法实施强制执行阶段，由房地产价格评

估机构现场勘察记录，房屋征收部门依法办理证据保全，县（区）人民政府在作出的房屋征收补偿决定中予以说明。

第四十一条 房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

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权证书（或房屋所有权证、国有土地使用证）交付房屋征收部门。房屋征收部门应当及时到有关部门办理被征收房屋权属注销登记或产权转移登记。补偿决定被依法强制执行的，房屋征收部门应当通知不动产登记机构依据人民法院生效的法律文书及时办理权属注销登记或产权转移登记。

第四十二条 征收国有划拨土地且单一住宅用地上的住宅房屋，用地范围内楼间距、通道、绿化、物业用房等公共区域土地不予补偿。

第五章 补偿政策

第四十三条 对被征收房屋的补偿，应以合法有效的不动产权证书或认定文件为依据。

第四十四条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

第四十五条 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与被征收房屋类似房地产的市场价格。

第四十六条 被征收人选择货币补偿且在房屋征收补偿方案确定的时间内购买本市新建商品房或存量房的给予补贴。征收

住宅房屋的，给予不高于被征收房屋评估价值 20% 的补贴，征收非住宅房屋的，给予不高于被征收房屋评估价值 10% 的补贴。具体补贴额度由县（区）人民政府根据项目资金等实际情况，综合考虑被征收房屋或购买房屋的面积、价值、土地级别等因素，在房屋征收补偿方案中予以明确。

经房屋征收部门申请，不动产交易或登记部门应当提供指定区域和时段，与被征收房屋类似房屋交易平均价格方面的查询服务并出具查询结果。

第四十七条 被征收人选择房屋产权调换的，被征收房屋套内面积与所调换房屋套内面积相等部分不结算差价，对应的公摊面积不予结算费用，超出部分可分档次由被征收人以优惠价格购买，具体优惠价格由县（区）人民政府在房屋征收补偿方案中予以明确。

对被征收房屋实行异地产权调换的，应考虑调换房屋与被征收房屋土地级别与周边房屋均价等因素，可适当给予套内面积补贴，具体补贴由县（区）人民政府在房屋征收补偿方案中予以明确。

第四十八条 被征收人原住宅房屋建筑面积不足 45 平方米且只有一套住房的，按 45 平方米予以货币补偿或产权调换。

县（区）人民政府在分配公租房等保障性住房时，应当优先满足符合住房保障条件的被征收人住房需要。

第四十九条 因征收房屋造成搬迁的，应当向被征收人一次性支付搬迁费：

（一）征收住宅房屋的，选择货币补偿的每户 1000 元，选择

产权调换的每户 2000 元。

(二)征收非住宅房屋的，由房地产价格评估机构评估确定。

第五十条 被征收人选择房屋产权调换的，协议约定的过渡期不得超过 36 个月，县（区）人民政府应当在过渡期内为被征收人提供周转用房或发放临时安置费。

被征收人选择期房产权调换的，对自行过渡的被征收人在约定的过渡期内，每月临时安置费根据被征收房屋建筑面积按下列标准发放：

(一)住宅房屋每平方米不超过 25 元。具体标准由县（区）人民政府参照项目周边住宅租金水平在房屋征收补偿方案中予以明确。

(二)非住宅房屋每平方米价格由房地产价格评估机构参照项目周边非住宅租金水平评估确定。

(三)住宅房屋建筑面积不足 45 平方米的按 45 平方米计算。

选择期房产权调换的，临时安置费的发放自被征收人搬迁之日起至产权调换房屋交付公告发出之后 3 个月止；选择现房产权调换的，一次性发放 3 个月临时安置费；选择货币补偿或已提供周转用房的，不予支付临时安置费。

第五十一条 房屋征收部门应当在房屋征收补偿协议中明确产权调换房屋交付时间以及逾期交房的违约责任。因不可抗力因素或征收双方在协议中约定的其他原因需延期交付之外，实际过渡期限超过约定过渡期的，自逾期之日起，根据被征收房屋建筑面积以临时安置费为基数支付违约金，第一年、第二年、第三

年及以上的违约金比例分别为 25%、40%、50%。

第五十二条 征收非住宅房屋的，应当给被征收人停产停业损失补偿，停产停业损失补偿条件、范围按《青海省国有土地上房屋征收与补偿条例》第四章规定执行。

选择期房产权调换房屋的，停产停业损失补偿自被征收人搬迁之日起至产权调换房屋交付公告发出之后 3 个月止；选择现房产权调换房屋的，一次性发放 3 个月停产停业损失补偿；选择货币补偿的，一次性发放 6 个月停产停业损失补偿；已提供周转用房或发放临时安置费的，仅支付下列第（三）款规定的费用。

（一）停产停业期间净利润损失补偿按征收决定公告之日前上一年度税后月平均净利润或租金收益计算。停产停业期间净利润损失补偿=月平均净利润或租金收益×补偿期限（月）。

月平均净利润按房屋征收决定公告之日前上一年度实际缴纳的所得税、税率推算。租金收益由房地产价格评估机构参照项目周边非住宅租金水平评估确定。

（二）停产停业期间员工基本生活补助=员工人数×月生活补助标准×停产停业补偿期限。员工月生活补助标准参照上一年度当地最低工资标准计算。员工数量以征收公告发布前 6 个月企业在劳动保障部门备案或连续缴纳社保 6 个月以上的人数为准。

（三）可搬迁设施设备的拆除、运输、安装、调试费用及无法恢复设施设备的残余价值由房地产价格评估机构评估确定。

第五十三条 中小學生交通补助按被征收人户籍中实际學生数给予每人一次性 500 元的补助。

对征收范围内被征收人房屋所在地户籍家庭成员中持有以下合法有效证件的，经核实后按以下标准给予特殊补助（可叠加计算）：

（一）低保户、特困户，每户 2 万元；

（二）残疾人员、军残人员，每人 2 万元。

湟中区、大通县、湟源县根据实际可适当调整。

第五十四条 对房屋征收补偿方案确定期限内达成协议并在约定的时限内完成搬迁的被征收人，给予签约和搬迁奖励：

（一）签约奖励。按被征收房屋建筑面积给予每平方米 300 元的签约奖励，总额不得高于 3 万元。

（二）搬迁奖励。按被征收房屋建筑面积给予每平方米 200 元的搬迁奖励，总额不得高于 2 万元。

（三）被征收房屋建筑面积不足 45 平方米的按 45 平方米计算。

湟中区、大通县、湟源县根据实际可适当调整奖励标准。

第五十五条 被征收房屋性质为住宅，实际改为非住宅使用的，应当按原房屋性质予以评估补偿。被征收房屋房屋坐落与市场主体注册登记一致，且在征收项目公布前连续合法经营 3 年以上并能够提供相应完税凭证的，可以结合实际用途按实际经营的建筑面积给予适当的经营损失补助，具体补助标准由县（区）人民政府在房屋征收补偿方案中予以明确。

第五十六条 征收直管公房和自管公房的，应当征求公房管理机构意见。

公房的建筑面积以不动产权证书或不动产登记簿为准。未取得不动产权证书或不动产登记簿无相关记载的，以租赁证记载建筑面

积或资产账载建筑面积为准。租赁证记载建筑面积或资产账载建筑面积与实测建筑面积不符的，以实测为准（自行加建的除外）。

公租房租赁协议中对补偿有约定的从其约定。

公租房承租人已按房改标准价购买了公有住房的，应当先取得100%产权后予以补偿。

解除租赁关系后，公有住房承租人符合公共租赁住房申请条件的，可优先申请公共租赁住房解决其住房问题。

第五十七条 征收设有抵押权的房屋，抵押人与抵押权人应当按房地产抵押规定，就抵押权及其所担保债权的处理问题进行协商。抵押人与抵押权人达成书面协议的，应当按协议给予补偿。达不成协议，对被征收人实行货币补偿的，应当将补偿款依法办理提存；对被征收人实行房屋产权调换的，可以变更抵押物。征收被查封的房屋，房屋征收部门应当将征收事项通知查封机关。

第五十八条 被征收房屋为住宅，一套房屋建筑面积大于产权调换住宅房源中最大建筑面积的，被征收人可申请调换多套住宅，但用于产权调换的多套住宅总建筑面积应当与被征收房屋的建筑面积相当，且只能享受一次产权调换的优惠政策；

征收范围内被征收人（以家庭为单位）有多套住宅房屋的，选择产权调换时，按套享受产权调换的优惠政策，可合并累计建筑面积。

征收非住宅房屋，且被征收人选择房屋产权调换的，县（区）人民政府可结合产权调换房源情况，提供非住宅或住宅供被征收人选择，按房屋价值对等原则，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。

第五十九条 房屋征收补偿协议中产权调换房屋建筑面积与产权登记建筑面积发生误差的，协议有约定的从其约定。协议没有约定的，按以下原则处理：

（一）面积误差比绝对值在 3%以内（含）的，据实结算；

（二）面积误差比绝对值超出 3%时，产权登记建筑面积小于协议约定面积的，被征收人有权要求重新提供产权调换房屋或协商解决；产权登记建筑面积大于协议约定面积的，被征收人对 3%以上部分不交付差额面积价款并拥有产权。

因经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致产权调换房屋结构、户型、空间尺寸、朝向变化，造成面积差异，当事人不解除协议的，应当签署补充协议。

第六十条 被征收房屋已缴纳房屋维修资金的，在房屋办理权属注销手续后，房屋维修资金管理部门应当将被征收房屋的维修资金余额退返给被征收人。

已出售的公有住房维修资金余额应当按建设部和财政部令第 165 号《住宅专项维修资金管理办法》第九条、第二十九条规定退返给售房单位。

第六十一条 公安、教育、民政、人力资源社会保障、卫生健康等部门依据各自职责，负责相关因房屋被征收而迁出原户籍地居民的公共服务保障等工作。

第六十二条 房屋征收范围内的强弱电、供水、供气等专业设施的拆除由房屋征收部门衔接对口的行业单位或专营机构

负责拆除。

第六章 附 则

第六十三条 本实施细则中下列用语含义：

（一）被征收房屋类似房地产的市场价格，指在评估时点与被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或相似房地产的平均交易价格。

（二）重置成本价，指采用价值时点的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中的建筑物具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润。

（三）直管公房，指在由政府公房管理部门或政府授权的管理单位依法直接管理的公有住宅房屋和非住宅房屋，不包括公共租赁住房。

（四）自管公房，指国有企事业单位、社会团体投资建设且自行管理的房屋。

（五）公房承租人，指与公房管理机构或单位签订房屋租赁合同并在租赁期内享有公房使用权的自然人、法人和非法人组织。

第六十四条 根据本地经济社会发展情况，需调整本细则规定的补偿、补助和奖励等标准的，由市人民政府批准后，向社会公布施行。

第六十五条 本细则未尽事宜，由县（区）人民政府在房屋

征收补偿方案中予以明确。

第六十六条 征收房屋项目中涉及人防工程的，房屋征收部门应当在调查登记环节至国防动员部门按相关规定办理手续。

第六十七条 本细则施行前已依法作出征收决定公告的，继续沿用原有规定办理。

第六十八条 本细则自 2024 年 4 月 13 日起施行，有效期至 2033 年 12 月 31 日。