

吉县人民政府办公室文件

吉政办发〔2022〕22号

吉县人民政府办公室 关于印发吉县土地房屋征收与补偿暂行办法的 通知

各乡、镇人民政府，县直有关单位：

《吉县土地房屋征收与补偿暂行办法》已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

吉县人民政府办公室

2022年5月10日



（此件公开发布）

吉县土地房屋征收与补偿暂行办法

第一章 总 则

第一条 为了规范土地房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收土地所有权人、使用权人，房屋所有权人的合法权益，促进土地、房屋征收工作合法有序进行，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《山西省国有土地上房屋征收与补偿条例》、山西省人民政府《关于公布全省征地区片综合地价的通知》（晋政发〔2020〕16号）等有关法律、法规及文件政策精神，结合我县实际，特制定本办法。

第二条 为了公共利益的需要，实施土地征收、房屋征收，应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则，对被征收土地所有权人、使用权人、房屋所有权人（以下简称“被征收人”）给予公平、合理补偿，该办法适用于全县范围。

第三条 县人民政府负责本行政区域内的土地、房屋征收补偿工作。土地征收决定由县自然资源局报县人民政府同意并逐级上报上级人民政府批准，房屋征收决定由县自然资源局报

县政府批准并组织实施。县人民政府确定县自然资源事务服务中心为土地、房屋征收部门，县自然资源局、县住房和城乡建设管理局负责指导全县土地、房屋征收工作，各乡镇人民政府及相关单位负责组织落实土地房屋征收与补偿的具体工作。

县发改、财政、公安、市场监管、司法、税务、人社、农村农业等部门按照工作职能分工，互相配合，保障土地、房屋征收与补偿工作的顺利进行。

第四条 任何组织和个人对违反本办法的行为，都有权向有关人民政府，土地、房屋征收部门和其它有关部门举报。接到举报的有关人民政府，土地、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土地、房屋征收与补偿工作的有关部门或者单位及其工作人员的监督。

审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

第五条 对非公共利益需要的土地、房屋征收与补偿，应根据国家相关法律、法规由征收人与被征收人依法平等协商解决（可以参照本办法执行），不得采用行政征收方式。

第二章 征收程序

第一节 土地征收程序

第六条 需要征收土地，县人民政府认为符合《土地管理法》第四十五条规定的，应当发布征收土地预公告，并开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估。县人民政府依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查情况，拟定征地补偿安置方案，征求县财政、县农业农村、县人力资源和社会保障等有关部门同意后由县人民政府审查并进行公告，征地补偿安置方案确定后，组织有关部门与拟征收土地的所有权人、使用权人签订征地补偿安置协议。相关征地前期工作完成后，县人民政府方可提出征收土地申请，并依照《土地管理法》第四十六条的规定报有批准权的人民政府批准。

第七条 征收土地申请经依法批准后，县人民政府自收到批准文件之日起十五个工作日内在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内发布征收土地公告，公布征收范围、征收时间等具体工作安排。

第八条 县人民政府应当及时落实土地补偿费及其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并保证足额到位，专款专用。

第二节 房屋征收程序

第九条 需要征收房屋，县人民政府认为符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条规定的，由县级人民政府作出房屋征收决定，并开展社会稳定风险评估，县自然资源局依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查情况，拟定征地补偿安置方案，报县人民政府审查。县人民政府根据征收补偿方案、社会稳定风险评估结论和征收补偿费用到位情况等作出房屋征收决定，并在五日内进行公告。

第十条 县人民政府应当及时落实安置补助费、农村村民住宅、社会保障费用等，保证足额到位，专款专用。

第十一条 各乡镇人民政府及相关部门应当做好房屋征收与补偿的宣传解释和被征收人的思想稳定工作。被征收人对土地、房屋征收决定不服的，可以依法向上一级人民政府申请行政复议，或者依法向人民法院提起行政诉讼。

第三章 征收补偿

第十二条 土地征收

（一）集体土地征收

集体土地征收补偿包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。

征收集体土地的应遵循依法管理和使用征地费用、妥善安排好被征地群众生产生活的原则，采取货币补偿、产权调换、社会保险等方式进行安置，确保被征地农民原有生活水平不降低。集体土地征收补偿费标准按照山西省人民政府《关于公布全省征地区片综合地价的通知》（晋政发〔2020〕16号）文件规定执行。

征地区片综合地价由土地补偿费和安置补助费两部分组成，其中土地补偿费占40%，安置补助费占60%。在同一片区内，征收永久基本农田、水田、水浇地按照公布标准的1.2倍执行；在同一片区内，征收未利用地按照公布标准的0.8倍执行。

征地涉及的其他地上附着物和青苗补偿标准参照《吉县被征土地地上附着物补偿标准》执行。

征收集体土地进行安置的，按照县人大常委会审议通过的《吉县失地农民安置方案》执行。

（二）国有土地征收

征收国有土地的应遵循“先补偿，后搬迁”的原则，补偿安置资金和对被征收人安置未落实的，不得实施征收。

补偿标准为：对原行政划拨取得的土地使用权，按征收集体土地标准给予补偿；对出让取得的土地，按原取得土地用途

和土地使用剩余年限委托有资质的土地评估机构按现行的土地使用市场价值评估予以补偿。

第十三条 房屋征收

县人民政府在作出房屋征收决定后，应当对被征收人给予以下补偿：

(一)被征收房屋价值的补偿；

(二)因征收房屋造成搬迁的补偿；

(三)因征收房屋造成临时安置的补偿；

(四)因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

实行货币补偿的，按照《吉县城区规划范围内房屋征收补偿标准》执行。对标准未规定或无法达成协议的，由征收补偿实施单位聘请有资质的第三方评估机构进行评估，参照评估结果予以补偿。城区规划范围以外的房屋征收补偿委托有资质的房屋评估机构按现行的房屋市场价值评估予以补偿。补偿时明确房屋价值补偿金额、停产停业损失补偿、搬迁补助费、支付期限、搬迁期限、违约责任、解决争议的办法等。

被征收人亦可选择房屋产权调换。实行产权调换的，应当明确用于产权调换房屋的地点、户型、面积、选房顺序，被征收房屋与产权调换房屋的差价结算方式，临时安置补助费、搬迁补助费、搬迁期限、搬迁过渡方式、过渡期限、停产停业损

失补偿、违约责任、解决争议的办法等。

因旧城区改造需要征收房屋的，县自然资源事务服务中心可以在与被征收人签订的补偿协议中明确附生效条件的条款。签订附生效条件补偿协议的签约户数达到征收补偿方案确定的比例的，补偿协议生效；未达到签约户数比例的，补偿协议不生效，房屋征收决定终止。房屋征收决定终止的，县人民政府予以公告，并书面告知被征收人。

自然资源事务服务中心提供的产权调换房屋，应当符合《山西省国有土地上房屋征收与补偿条例》相关条款规定。

第四章 评 估

第十四条 被征收房屋的价值，应当由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定。

第十五条 房地产价格评估机构、房地产估价师、房地产价格评估专家委员会应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估、鉴定工作，并分别对出具的评估结果、鉴定结论负责。

第十六条 选定房地产价格评估机构应当遵循下列程序：

（一）县自然资源事务服务中心向社会发布征收评估信息；

（二）具有相应资质的房地产价格评估机构报名；

(三) 县自然资源事务服务中心，按照报名先后顺序公布房地产价格评估机构名单；

(四) 被征收人在十日内协商选定房地产价格评估机构。

被征收人在规定时间内协商不成的，由县自然资源事务服务中心组织投票或者采取摇号、抽签等方式确定。确定房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证。

房屋征收部门应当在房屋征收范围内公布由被征收人确定的房地产价格评估机构。

第十七条 房地产价格评估机构确定后，由县自然资源事务服务中心作为委托人，向房地产价格评估机构出具房屋征收评估委托书，并签订委托合同。

第十八条 承担房屋征收评估工作的房地产价格评估机构不得与一方当事人串通，损害另一方当事人合法权益；不得采取虚假宣传、恶意压低收费等不正当手段承揽房屋征收评估业务；不得将受委托的评估业务转让、变相转让或者再委托。

第十九条 房地产价格评估机构应当安排房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况，拍摄反映被征收房屋内外部状况的影像资料，做好实地查勘记录。被征收人应当配合做好查勘工作。

由于被征收人的原因不能现场核实被征收房屋内部状况

的，经县自然资源事务服务中心、房地产估价师和无利害关系的第三方见证或者公证机构公证，可以参照同类建筑中与被征收房屋位置相邻、户型结构相似、面积大小相近的房屋现场查勘情况，作为被征收房屋实物状况的参照依据，并在评估报告中说明。

第二十条 被征收人或者县自然资源事务服务中心对评估结果有异议的，可以自收到评估报告之日起十日内，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，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第二十一条 房屋征收评估费用由委托人承担；复核评估费用由原房地产价格评估机构承担；鉴定费用由申请人承担；但鉴定撤销原评估结果的，鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。

第五章 法律责任

第二十二条 被征收人获得补偿后，应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由县人民政府依法申请县人民法院强制执行。

第二十三条 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，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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十四条 被征收人采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十五条 房地产价格评估机构或者房地产估价师有下列情形之一的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- (一) 与一方当事人串通，损害另一方当事人合法权益的；
- (二) 在评估机构确定过程中以不正当手段获取评估业务的；
- (三) 将受委托的评估业务转让、变相转让或者再委托的。

第二十六条 县人民政府及其相关部门、房屋征收实施单位的工作人员在房屋征收与补偿工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由所在单位或者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。

第六章 附 则

第二十七条 本办法未尽事宜，参照国家和省、市有关规定办理。

第二十八条 本办法由县自然资源局、县住房和城乡建设管理局负责解释。

第二十九条 本办法自公布之日起三十日后施行，有效期5年。2016年12月11日吉县人民政府办公室印发的《吉县土地房屋征收与补偿暂行办法》同时废止。

附件：1、吉县城区规划范围内房屋征收补偿标准
2、吉县被征土地地上附着物补偿标准

抄送：县委办公室，人大办公室，政协办公室。

吉县人民政府办公室

2022年5月10日印发

附件1:

吉县城区规划范围内房屋征收补偿标准表

项 目		单位	补偿标准 (元)	地段位置	备注
一级一等地段 房屋	框架结构	m ²	3100	东至二道河桥 中轴线，西至扶 风桥中轴线，南 至清水河以北， 北至自然山顶以 下。	
	砖混结构现浇顶	m ²	3000		
	砖混结构预制板顶	m ²	2900		
	砖窑	m ²	2800		
	砖瓦房	m ²	2700		
一级二等地段 房屋	框架结构	m ²	2680	东至二道河桥 中轴线，西至扶 风桥中轴线，南 至自然山顶以 下，北至清水河 以南。	
	砖混结构现浇顶	m ²	2580		
	砖混结构预制板顶	m ²	2480		
	砖窑	m ²	2380		
	砖瓦房	m ²	2280		
二级一等地段 房屋	框架结构	m ²	2630	东至十里河桥 中轴线，西至二 道河桥中轴线， 南至自然山顶以 下，北清水河以 南。	
	砖混结构现浇顶	m ²	2530		
	砖混结构预制板顶	m ²	2430		
	砖窑	m ²	2330		
	砖瓦房	m ²	2230		
二级二等地段 房屋	框架结构	m ²	2580	东至扶风桥中 轴线，西至杨树 渠，南至清水河 以北，北至自然 山顶以下。	
	砖混结构现浇顶	m ²	2480		
	砖混结构预制板顶	m ²	2380		
	砖窑	m ²	2280	东至扶风桥中 轴线，西至县医 院，南至自然山 顶以下，北至清 水河以南。	
	砖瓦房	m ²	2180		
三级地段房屋	框架结构	m ²	2300	一二级地段以 外的标定区域	
	砖混结构现浇顶	m ²	2200		
	砖混结构预制板顶	m ²	2100		
	砖窑	m ²	2000		
	砖瓦房	m ²	1900		
新城区一级地段房屋		m ²	2340	十里河桥——第 一中学校	
新城区二级地段房屋		m ²	2100	第一中学校—— 恒九路口	
土窑洞		m ²	1000	不分地段	
土窑砖石旋		m ²	1500	不分地段	
商业用房		以评估公司评估为准			

附件2:

吉县被征土地地上附着物补偿标准表

项目	单位	补偿标准 (元)	备 注	项目	单位	补偿标准 (元)	备 注
院子	m ²	55	硬化, 合法证件范围以内	三项电	户	2000	
围墙	m ²	150	砖墙	通信光缆	千米	8000	6芯
	m ²	40	土墙, 2m以上		千米	10000	12芯
大门	m ²	1000	砖混, 瓷砖或水刷石面, 铁门或木门, 以顶盖面积计算		千米	12000	24芯
	个	1000	砖混, 无顶, 木门或铁门。	通信杆路	千米	12000	
	个	500	简易	通信管道	孔公里	110000	
厕所	m ²	600	现浇顶, 层高大于2.2米	宽带	户	800	
	m ²	450	现浇顶, 顶层高大于2.2米	自来水	户	750	
	处	500	简易	电力杆	根	500	
硬化道路	m ²	70	厚度达15cm以上		根	9000	水泥杆(高度10米)
室外灶台	个	150			根	10000	水泥杆(高度12米)
菜窖	个	500	砖砌		根	11000	水泥杆(高度15米)
花墙	m ²	70	砖砌		根	12000	水泥杆(高度18米)
河坝石棱 涵洞砌体	m ³	300	水泥浆砌		根	100000	钢杆
	m ³	200	灰砌体	拉线	根	1100	
	m ³	150	干砌体	电表	户	150	
河坝	m ²	100	水泥砌体	玉米青苗	亩	1000-1200	
石棱	m ³	400	水泥砌体	谷子青苗	亩	600-1000	
水窖	m ³	150	壁厚 < 0.8cm	药材	亩	3000	
	m ³	200	壁厚 ≥ 0.8cm	核桃树	株	5	当年栽
水池	m ³	500	钢筋混凝土		株	50	幼树
	m ³	350	水泥砌砖		株	100	初果
地下管道	m	80	水泥管道, 30cm以上		株	500	中果
	m	60	水泥管道, 30cm以下		株	800	盛果
	m	20	PVC		果树	株	30-50
沼气池	个	1500	株	30-100		幼树	
果窖	个	500	株	200		初果	
通信杆	根	400	株	500		中果	

吉县被征土地地上附着物补偿标准表

项目	单位	补偿标准 (元)	备 注	项目	单位	补偿标准 (元)	备 注
果树	株	900	盛果	油松	株	10-150	2年以上
	株	200-300	衰老果树	草坪	m ²	20	
杏树、枣树、桃树等	株	50	幼树	钢架春秋大棚	m ²	45	
	株	100	初果	蔬菜大棚	m ²	115	木架、土建
	株	300	中果		m ²	135	木架、砖包
	株	700	盛果		m ²	135	钢架、土建
株	30-50	幼树	m ²		155	钢架、砖包	
花椒树	株	100	初果	蔬菜	亩	12000	大棚内
	株	200-300	中果	苗圃	m ²	20	1-2年
	株	500	盛果		m ²	25	2-5年
	株	3	幼树		m ²	30	5年以上
株	200	初果	坟墓		莹	3500	旧坟（三年以上）
株	400	盛果		莹	4500	合葬旧坟（三年以上）	
梨树	株	50		幼树	莹	4500	新坟（三年内）
	株	200		初果	莹	8000	合葬新坟（三年内）
	株	400	盛果	水井	口	2000	10-20米
四旁树	株	80	幼树		口	3000	20-50米
	株	150	中树		口	350元/米	50米以上（机井）
	株	300	大树	彩钢房	m ²	130	展开面积
生态及景观树种	株	10	30cm以下	砖砌彩钢房	m ²	580	
	株	20	30cm-50cm				
	株	230	50cm以上				
退耕还林地	亩	4000					
白皮松	株	15	1年以下				
	株	20	1-2年				
	株	200	2年以上				
油松	株	3	1年以下				
	株	3-6	1-2年				

