

叶政〔2026〕9号

**六安市叶集区人民政府  
关于印发《六安市叶集区征收集体  
土地上农村村民住宅补偿安置办法》的通知**

各乡镇人民政府、街道办事处，区政府各部门、各直属单位：

《六安市叶集区征收集体土地上农村村民住宅补偿安置办法》已经2026年3月19日区政府第76次常务会议审议通过，现予印发，请遵照执行。

六安市叶集区人民政府

2026年4月1日

# 六安市叶集区征收集体土地上农村村民住宅补偿安置办法

## 第一章 总 则

**第一条 【目的和依据】**为规范我区征收集体土地上农村村民住宅补偿安置行为，保障被征收人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《安徽省土地征收及补偿安置办法》等法律、法规的规定，结合我区实际，制定本办法。

**第二条 【适用范围】**本办法适用于叶集区行政区域内征收集体土地上农村村民住宅补偿安置。

国家、省确定的重大基础设施建设项目另有规定的，从其规定；没有规定的，参照本办法执行。

**第三条 【职责分工及负责事务】**征收集体土地上农村村民住宅补偿安置实行属地管理，区人民政府为征收主体，统一领导补偿安置工作，研究、决定补偿安置工作中的重大事项。

征收主体应当建立健全征地拆迁补偿安置工作议事保障机制，根据具体工作需要，单独制定具体征收项目的补偿安置方案，并明确乡镇（街道）或房屋征收机构为征收实施单位，确保征收

工作的顺利实施。

区自然资源、发展改革、财政、人力资源社会保障、住房城乡建设、农业农村、林业等部门应当加强对土地征收相关工作的指导和监督。

## 第二章 征收工作流程

**第四条 【征收程序】**征收集体土地上农村村民住宅补偿安置工作是集体土地征收工作的组成部分，涉及发布土地征收预公告、社会稳定风险评估、组织听证、补偿登记、发布征收土地公告、作出征地补偿安置决定、作出责令交出土地决定等程序的，按照集体土地征收有关法律、法规、规章和上级有关规定执行。

**第五条 【开展现状调查】**土地征收预公告发布后，区人民政府应当组织相关部门、乡镇（街道）、农村集体经济组织、村民委员会、勘测定界单位及相关权利人，共同对拟征收范围内农村村民住宅位置、权属、面积、用途等情况开展现状调查。

**第六条 【制定征地补偿安置方案】**区人民政府应当根据社会稳定风险评估结果和现状调查情况，组织相关部门及乡镇（街道）拟定征地补偿安置方案，征地补偿安置方案应当包含住宅补偿范围、补偿对象、方式和标准、拟安置地点等内容。

征地补偿安置方案应当采取有利于社会公众知晓的方式，在拟征收土地所在的乡镇（街道）和村（居）、村（居）民小组范

围内发布，并同时在区人民政府门户网站发布，听取被征地农村集体经济组织及其成员、村（居）民委员会、村（居）民小组和其他利害关系人的意见。

**第七条 【签订征地补偿安置协议】**区人民政府依据征地补偿安置方案和土地补偿登记结果，委托征收实施单位与被征收人签订征地补偿安置协议，涉及农村村民住宅补偿的，安置协议应当包含住宅补偿方式、补偿金额、安置用房面积、拟安置地点、搬迁期限、过渡方式、过渡期限和违约责任等内容。征地补偿安置协议应当使用安徽省土地征收示范文本。

**第八条 【依法作出征地补偿安置决定】**未达成征地补偿安置协议的，区人民政府应当积极协调；经协调仍不能达成协议的，由区人民政府依法作出征地补偿安置决定，送达相关权利人，并依法组织实施。

**第九条 【腾退土地】**征地补偿安置到位后，被征收土地所有权人、使用权人应当及时腾退土地、住宅及其他地上附着物。对已签订征地补偿安置协议，但拒不按协议约定腾退的，由区人民政府作出责令交出土地的决定。

### 第三章 补偿及安置

**第十条 【不予补偿情形】**自土地征收预公告发布之日起，在拟征收范围内自行实施下列行为或者有关单位、个人办理下列

手续的，均不得作为补偿安置的依据：

（一）新批宅基地或其他集体建设用地；

（二）改变土地、住宅性质和用途；

（三）新建、改建、扩建住宅或其他建（构）筑物，办理住宅或土地流转；

（四）突击进行室内室外装修（饰）等；

（五）办理生态农业、畜牧水产养殖、休闲娱乐等经营性手续；

（六）以拟征收住宅为经营场所办理市场、税务或其他注册登记手续；

（七）抢栽抢种花卉、苗木、中药材或超正常密度补植及葬坟、修坟等；

（八）办理户口迁入和分户（立户）、子女收养等涉及户籍，人口变动的手续，但因出生、就学、婚嫁、军人退伍、政策移民、刑满释放等确需办理户口迁入且符合户籍管理规定的除外；

（九）其他不当增加补偿费用的行为。

**第十一条 【征收评估】**征收集体土地上农村村民住宅需要评估的，应当选择资质等级高、综合实力强、社会信誉好的估价机构，估价机构须经详实的实地查勘和市场调查，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，按照必要的估价程序，结合估价目的、区域区位、价值时点等因素分析和测算，充分体现真实市场价值，并对出具的正式估价报告负责。评估时点，为土地征收预

公告发布之日。

被征收人或者征收实施单位对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，书面向评估机构申请复核评估。被征收人或者征收实施单位对复核结果不服的，应当自收到复核评估报告之日起 10 日内书面向被征收住宅所在地房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

**第十二条 【户的认定】**征收集体土地上农村村民住宅的补偿安置以户为单位进行，户的认定由乡镇（街道）会同村集体经济组织或村（居）民委员会负责，并在征收项目实施之前提前做好认定工作。共同生活居住在同一宗宅基地的被征收农户人员原则上为一户，符合分户条件的可以分户。

**第十三条 【合法产权确定】**征收集体土地上农村村民住宅按照被征收人合法登记的土地、住宅权属证书载明的面积或经批准的宅基地审批表、住宅权属证明文件所载明的面积，结合现场调查确认的情况予以确定。

区城市管理部门牵头组织实施违法建筑认定，区住建、区农业农村、区自然资源部门及乡镇（街道）共同参与，区纪检监察部门全程监督。

住宅结构由区征收部门组织现场据实确定，对确定结果有异议的，以区住建部门指定的专家组鉴定的意见为准。

征收出租（出借）的住宅，对使用人不予安置和补偿，由住宅所有人自行处理好租赁关系。

涉及抵押及债务纠纷的住宅，相关权利人应当及时向征收实施单位据实反映，并自行处理好抵押及债务纠纷。

对权属有争议的住宅由区征收部门申请公证机关证据保全，待有关部门权属界定后予以确定，权属界定期间不影响住宅征收工作。

**第十四条 【张榜公示】**区人民政府组织相关部门对被征收住宅建筑面积和安置人口等认定按照程序做好公示，内容主要包括：户主姓名、被征收住宅位置、被征收住宅总建筑面积、住宅房屋结构、住宅房屋成新、拟认定安置人口姓名、安置人口数量、异议反馈渠道等。

**第十五条 【房屋、附属（着）物补偿】**征收集体土地上农村村民住宅及装潢装饰、地上附属物等补偿标准按市、区人民政府发布的标准执行。

**第十六条 【住改非补偿】**将农村村民合法住宅改作为经营、办公、仓储、生产等非住宅用途的，一律按照住宅标准给予补偿安置。依据实际经营面积及用途给予搬迁费、停产停业损失等补偿，补偿方式及标准按市、区人民政府发布的标准执行。

**第十七条 【安置方式】**征收主体应当充分尊重被征收人意愿，采取重新安排宅基地、实物住房安置（产权调换、购房券）、货币补偿等方式给予公平、合理的补偿安置。具体安置方式可根据实际情况在具体征收项目的补偿安置方案中予以明确，由被征收人自主选择。

叶集区城区范围内征收集体土地上农村村民住宅的，原则上采取实物住房安置（产权调换、购房券）、货币补偿予以安置。

叶集区城区范围外征收集体土地上农村村民住宅的，原则上采取重新安排宅基地、实物住房安置（产权调换、购房券）、货币补偿予以安置。

**第十八条 【重新安排宅基地】**被征收人选择重新安排宅基地建房的，原住宅按照重置价结合成新系数结算。征收主体应当优先在村民所属农村集体经济组织范围内安排选址宅基地。选址和安置面积应当符合国土空间规划和农村村民住宅建设的有关规定，并由乡镇（街）为实施主体，统一组织办理宅基地审批手续。选择重新安排宅基地安置的，不得再选择区内实物住房安置等其他安置方式。

**第十九条 【实物住房安置原则】**安置人口按人均 45 平方米计算安置面积。被征收住宅合法面积与应安置面积之间实行产权调换的模式。

被征收住宅合法面积与应安置面积 1:1 部分，结合被征收住宅重置价、成新系数与回迁用房重置价找补差价。被征收住宅合法面积低于人均 45 平方米的，可按回迁用房重置价增购到人均 45 平方米；被征收住宅合法面积大于人均 45 平方米的，只按人均 45 平方米计算安置面积，超出安置面积部分按被征收住宅重置价结合区位、成新系数予以结算。

符合一人户安置条件的，安置面积为 60 平方米，若与直系

亲属合并安置的，安置面积按人均 45 平方米计算。

**第二十条 【实物住房安置人口认定】**安置人口的认定以被征收范围内农村集体经济组织成员为原则。

农村集体经济组织成员因务工、经商、服役、就学等原因暂时离开集体经济组织，不影响其享有补偿安置的权利。

农村集体经济组织妇女成员不因丧偶、离婚而影响其享有补偿安置的权利。

因结婚、生育、抚养收养和政策性移民等原因加入农村集体经济组织的，应当享有补偿安置的权利。

**第二十一条 【实物住房安置（产权调换）】**被征收人选择房屋产权调换的，区人民政府应通过存量安置房或购买商品房等方式提供用于产权调换的房屋，原则上被征收人应当选择与安置面积相近的产权调换房屋。

被征收人选房面积超出应安置面积 10 平方米以内按产权调换房屋优惠价结算，10 平方米以上的按产权调换房屋市场价结算。

被征收人选房面积小于本户应安置面积时，10 平方米内（含 10 平方米）按产权调换房屋综合成本价结算，10 平方米以外按签订协议时扣除的价款结算。

产权调换房屋综合成本价、优惠价、市场价根据征收项目和市场价格据实评定，由区住建部门在房屋分配时予以公布。

**第二十二条 【实物住房安置（购房券）】**被征收人选择购

房券安置的，比照就地或就近建设安置房供被征收人安置的方式，按应安置面积等面积评估计算出安置房价格，安置房总价款扣除被征收人应承担的房屋结构差价和土地征转报批费用后，向被征收人发放同等金额的购房券。

### **第二十三条 【货币安置】**

（一）对于“住有所居”符合实物住房安置条件的被征收户自愿放弃实物住房安置的，应当综合考虑房屋区位、重置价格、成新系数等因素，据实评估宅基地和住宅的价值，一并作出补偿安置，补偿安置后在叶集区内不再享受其它安置待遇。被征收人应当与征收人签订货币补偿安置协议，协议中应载明被征收人放弃其他安置方式及宅基地分配等事项。

（二）对于整户不符合实物住房安置条件，只能享受货币安置，且在叶集区内仅拥有一处集体土地上住宅的被征收户，但确需在区内生活、置业的，应由被征收户申请，经征收主体同意，在征收过程中积极配合的，可按照“就近高套”的原则以政府代建方式给予被征收户代建面积。一人户代建面积为 60 平方米、两人户代建面积为 90 平方米、三人及以上代建面积为 135 平方米，结合被征收住宅重置价、成新系数与回迁用房优惠价找补差价；被征收住宅合法面积低于代建面积，按回迁用房优惠价增购到代建面积；被征收住宅合法面积大于代建面积，超出代建面积部分按被征收住宅重置价结合成新予以结算。

### **第二十四条 【临时安置补助费】**被征收人选择货币安置的，

一次性给予 6 个月的临时安置补助费和单次搬迁补助费。

被征收人选择安置房（期房）安置的，安置补助费的支付时限为被征收人腾退住宅之日起至期房交付之日后延 6 个月止，因政府责任，超过 36 个月逾期未安置的，自逾期之日起，按 2 倍的标准支付。搬迁补助费按两次计算。

被征收人选择重新安排宅基地安置的，一次性给予 18 个月的临时安置补助费和两次搬迁补助费。

被征收人选择购房券安置的，一次性给予 6 个月的临时安置补助费和两次搬迁补助费。

**第二十五条 【征收奖励】**被征收人在规定期限内搬迁完毕，经验收合格的，给予每户 3 万元搬迁签约奖励。其它奖励方式由征收主体根据征收项目实际情况在征收安置方案中明确。

## 第四章 法律责任

**第二十六条 【被征收人责任】**被征收人应积极履行承诺，配合征收工作。隐瞒或提供虚假信息获得收益的，应承担相应责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十七条 【征收人员责任】**征收工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依规追究相关人员责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十八条 【部门责任】**自然资源和规划、财政、审计、

公安、住建、城市管理、乡镇（街道）、村（社）及其他相关部门未履行职责的，依法依规追究主管责任人和其他直接责任人员的责任；造成经济损失的，依法予以赔偿。

## 第五章 附 则

**第二十九条** 【生效日期】本办法自 2026 年 4 月 1 日起施行，原《六安市叶集区征收集体土地房屋拆迁补偿安置办法》（叶政〔2020〕11 号）同时废止。

---

抄送：区委各部委，区人大常委会办公室，区政协办公室，区人武部，区人民法院、区人民检察院，各人民团体。

---

六安市叶集区人民政府办公室

2026 年 4 月 1 日印发

---