

洛阳市人民政府 关于国有土地上房屋征收与补偿的意见

洛政〔2025〕15号

各县区人民政府，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，对县区级人民政府房屋征收与补偿工作进行监督、指导。县区级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；县区级人民政府确定的房屋征收部门组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

洛阳市人民政府行政规范性文件

(三)市、县区级人民政府的发改、住房和城乡建设、财政、自然资源和规划、文物、公安、市场监督管理、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进行顺利。

(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、县区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.确需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、国土空间规划和专项规划，保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入市、县级国民经济和社会发展年度计划；

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.符合法定程序和法定内容的征收补偿方案。

(二)房屋征收部门拟定的房屋征收补偿方案应在房屋征收

洛阳市人民政府行政规范性文件

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，由项目所在地县区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、县区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，专款专用。

（六）涉及被征收人户数较多的房屋征收项目，在做出征收决定前，应当报经做出征收决定的市、县区级人民政府常务会议讨论决定。

（七）房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

（八）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。

洛阳市人民政府行政规范性文件

(九) 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。

(十) 房屋征收部门应当将第二条第八款、第九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

洛阳市人民政府行政规范性文件

产价格评估机构的，应当由公证机构现场公证。

（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收到复核申请 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，此结果为最终结果。

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

洛阳市人民政府行政规范性文件

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、面积原则上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、面积存在异议的，应当由市自然资源规划、市住房城乡建设行政主管部门确认。

（三）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。临时建筑及违章建筑，由自然资源规划行政主管部门调查认定。

（四）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、县区级人民政府，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。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，由作出房屋征收决定的市、县区级人民政府依法申请人民法院强制执行。

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

洛阳市人民政府行政规范性文件

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。

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，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

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构办理公证提存后实施征收。

（三）征收设有抵押的房屋，房屋征收部门、被征收人应及时书面通知抵押权人，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构办理公证提存并通知抵押权人后实施征收。

（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。

洛阳市人民政府行政规范性文件

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）本意见未尽事宜，按照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》及相关法律法规执行。

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

（四）本意见自公布之日起施行。

- 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

2025年9月12日

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、县区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。依据被征收人提供的近 3 年纳税证

洛阳市人民政府行政规范性文件

明推算的月平均利润值确定，不足 3 年的以全部生产经营期间纳税证明为依据推算确定。商业、服务性行业补偿期限为 6 个月，工业生产行业补偿期限为 8 个月。

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。安置房过渡期限原则上为 36 个月，以实际交付安置房时间为准，若实际过渡期限超过规定过渡期限的，自逾期之月起增加临时安置费。

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。非住宅按照被征收房屋证载建筑面积每平方米 10 元的标准计算，特殊情况另行协商。

三、对被征收人的政策性补助

1. 购房补助。住宅选择货币补偿方式自主购买安置房屋的，按被征收房屋分户评估价的 30% 给予购房补助；选择产权调换的，按被征收房屋分户评估价的 20% 给予购房补助。

洛阳市人民政府行政规范性文件

非住宅按被征收房屋评估价的 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 51 平方米的按 51 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（套）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

被征收人符合购买或承租保障性住房条件的，可优先购买配售型住房或承租保障性租赁住房。对征收范围内符合最低生活保障、特困供养人员标准且仅有一套人均住房面积低于 17 平方米的家庭，按照最低 51 平方米（3 口人及以下），最高 68 平方米（4 口人及以上）给予住房保障和照顾。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	1300	1300
2	石棉瓦厂房	跨度 5-9 米, 檐高 3-4.5 米	m ²	850	850
3	简易房	四面砖墙, 顶部石棉瓦、树脂瓦、彩钢瓦等, 门窗齐全, 檐高 2.2 米以上	m ²	360	360
4	钢构房 (活动房)	墙体、顶部为彩钢夹芯板	m ²		280
		墙体、顶部为单层彩钢瓦	m ²		200
5	简易棚	墙体不完整, 顶部石棉瓦、彩钢瓦、树脂瓦或油毡顶, 檐高 2.2 米以上(檐高 1 米-2.2 米的, 每平方米扣减 50 元, 檐高在 1 米以下的, 每平方米扣减 100 元)	m ²	170	170
6	低层房屋 地下室	高度 1.2 米-1.8 米	m ²	240	320
		高度 1.8 米-2.2 米	m ²	330	410
		高度 2.2 米-2.6 米	m ²	390	470
		高度 2.6 米以上	m ²		710
7	多层房屋 地下室	高度 1.2 米-1.8 米	m ²		370
		高度 1.8 米-2.2 米	m ²	460	460
		高度 2.2 米-2.6 米	m ²	590	590
		高度 2.6 米以上	m ²	850	850

洛阳市人民政府行政规范性文件

序号	项目	现状特征	单位	原标准 (元)	新标准 (元)
8	阁楼(含顶层楼梯间)	高度 1.2 米-1.8 米	m ²	240	240
		高度 1.8 米以上	m ²	330	330
9	砖石砌窑洞	洞内高度 2.2 米以上, 照明设备、门窗齐全	m ²	420	420
10	砖石砌(土)窑洞	洞内高度 1.8 米-2.2 米, 照明设备、门窗齐全	m ²	340	340
11	砖石砌(土)窑洞	洞内高度 1.8 米以下	m ²	200	200
12	门楼	按其上盖垂直投影面积	m ²	410	410
13	院大门	钢质、木质(厚度 3 厘米以上)	m ²	270	270
14	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	200	200
15	室外楼梯	砖砌或混凝土制作, 水泥抹面(斜面, 含扶手)	m ²	120	120
16	机井	机井(深 20 米; 深度每增减 1 米增减 120 元)	眼	4500	4500
17	供电线杆	水泥杆高度 8 米以上(含线路迁移)	根	按供电部门规定迁移	按供电部门规定迁移
18	热水器和空调	太阳能热水器、分体空调移位	套·次	260	260
		其他热水器、窗式空调移位	套·次	130	130
		中央空调、壁挂炉	套·次	按实际迁移费用	按实际迁移费用
19	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
20	院围墙	砖砌 24 墙	m ²	120	100
21	卷帘门	有屋门的双重门(含不锈钢、铝合金制, 有电动系统加 200 元/套)	m ²	120	120
22	地坪路面	砖铺	m ²		25
		沥青	m ²		80
		混凝土(厚度 15cm, 每增减 1cm, 单价增减 5 元/m ²)	m ²	120	120

洛阳市人民政府行政规范性文件

序号	项目	现状特征	单位	原标准 (元)	新标准 (元)
23	檐板	宽度在 60cm 以下	m ²	60	60
		宽度在 60-90cm	m ²	100	100
		宽度在 90cm 以上	m ²	200	200
备注	1. 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; 2. 本条文所称的“以上”、“以下”、“以内”均包括本数。				

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、石膏板等)	m ²	80	80
2	铝合金、塑钢双层窗户(或单独封阳台)	m ²	120	120
3	内墙壁纸、壁布	m ²	70	15
4	门(窗)套、包门	面	110	110
5	壁柜(厚度在 30 厘米以下,以墙面投影面积计算)	m ²	120	180
6	壁柜(厚度在 30-50 厘米,以墙面投影面积计算)	m ²		260
7	壁柜(厚度在 50 厘米以上,以墙面投影面积计算)	m ²	260	350
8	软包装(厚度 2 厘米以上)	m ²	70	70
9	墙裙	m ²	80	80
10	窗帘盒	米	30	30
11	复合木地板	m ²	110	110
12	花岗岩地坪	m ²	110	80
13	实木(竹)地板	m ²	170	170
14	水磨石等室内铺装地坪	m ²	60	60

洛阳市人民政府行政规范性文件

序号	项 目	单位	原标准 (元)	新标准 (元)
15	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	70	70
16	大理石、地板砖等室内铺装地坪 (规格 400 毫米 × 400 毫米至 800 毫米 × 800 毫米)	m ²	100	100
17	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	160	160
18	内、外墙体贴面 (含瓷砖、马赛克、干粘石)	m ²	70	70
19	真石漆	m ²		40
20	坐便器	个	500	500
21	陶瓷、砖砌贴瓷砖浴盆	个		500
22	蹲便器 (含水箱, 无水箱的扣减 30 元)	个		150
23	淋浴房 (整套迁移)	个		500
24	铝合金、塑钢、玻璃等隔断	m ²	120	120
25	石膏、木质等装饰线条	米	8	8
26	浴室柜 (含面盆、搬迁补贴)	套	150	150
27	水池 (陶瓷、不锈钢、砖砌)	个	50	50
28	塑料地板革	m ²	7	7
29	暖气片 (铸铁、钢制、铝合金, 搬迁补贴)	组	200	200
30	普通防盗门 (有房门的双重门)	个	500	500
31	高档防盗门 (钢板全封闭、有屋门的双重门)	个	1500	1500
32	防盗网	m ²	50	70
33	高档成套橱柜	米		400
34	普通成套橱柜	米		260

洛阳市人民政府行政规范性文件

序号	项 目	单位	原标准 (元)	新标准 (元)
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； 3. 本条文所称的“以上”、“以下”、“以内”均包括本数。			

三、洛阳市城市国有土地上房屋征收迁移树木补偿标准

序号	类别	名称	规格及特征	单位	移伐补偿	备注
1	乔木类	香樟、雪松、油松、火炬树、杉木、柏树、樱花等	胸径 ≤ 5cm	元/株	15	1. 胸径是指树木主干离地表面 1.3 米处的直径。 2. 按保留补偿的树木，归用地单位所有，补偿标准在此基础上上浮 30%。 3. 国家级、省级重点保护植物及珍贵树种一般采取保留补偿方式，补偿标准协商确定。 4. 胸径 5 厘米以下每亩最多补偿 330 株，其他乔木类树种每亩最多补偿 111 株。
			胸径 6cm-10cm	元/株	40	
			胸径 11cm-15cm	元/株	80	
			胸径 16cm-20cm	元/株	130	
			胸径 21cm-25cm	元/株	190	
			胸径 26cm-30cm	元/株	270	
			胸径 ≥ 31cm	元/株	360	
		杨树、柳树、榆树、桐树、构树、楝树、槐树、梧桐树	胸径 ≤ 5cm	元/株	10	
			胸径 6cm-10cm	元/株	30	
			胸径 11cm-15cm	元/株	60	
			胸径 16cm-20cm	元/株	90	
			胸径 21cm-25cm	元/株	120	
			胸径 26cm-30cm	元/株	180	
			胸径 ≥ 31cm	元/株	220	
2	灌木类	石楠、黄杨、海桐、南天竹、紫薇、木槿等	冠径 ≤ 20cm	元/株	6	
			冠径 21cm-50cm	元/株	20	
			冠径 51cm-80cm	元/株	30	
			冠径 81cm-100cm	元/株	60	

洛阳市人民政府行政规范性文件

序号	类别	名称	规格及特征	单位	移伐补偿	备注
			冠径 101cm-120cm	元/株	70	点保护植物及珍贵树种一般采取保留补偿方式, 补偿标准协商确定。 3. 每亩最多补偿 333 株。
			冠径 121cm-150cm	元/株	90	
			冠径 ≥ 151cm	元/株	130	
		荆条、白蜡条、紫槐	每墩曲条 ≤ 20 根	元/墩	13	
			每墩曲条 > 20 根	元/墩	20	
3	果树类	桃树、梨树、石榴树、李子树、樱桃树、苹果树、橘子树、杏树、枣树、柿子、山楂树、无花果、核桃树、板栗、果桑树等	无果期(树龄 3 年以下)	元/株	35	每亩最多补偿 111 株。
			初果期(树龄 4-5 年)	元/株	140	
			盛果期(树龄 6-25 年)	元/株	400	
			衰老期(树龄 ≥ 26 年)	元/株	170	
		葡萄	无果期(树龄 1 年以下)	元/株	15	1. 含葡萄架补偿。 2. 没有葡萄架的按苗圃价格补偿。 3. 每亩最多补偿 330 株。
			初果期(树龄 2-3 年)	元/株	70	
			盛果期(树龄 4-15 年)	元/株	130	
			衰老期(树龄 ≥ 16 年)	元/株	80	
4	其他	月季、牡丹、芍药	株龄 3 年以下	元/株	10	每亩最多补偿 1600 株。
			株龄 4 年以上	元/株	25	
		桂花树	胸径 ≤ 2cm	元/株	20	1. 胸径是指树木主干离地表面 1.3 米处的直径。 2. 每亩最多补偿 111 株。
			胸径 2cm-3cm	元/株	35	
			胸径 3cm-4cm	元/株	60	
			胸径 4cm-5cm	元/株	90	
			胸径 5cm-6cm	元/株	140	
			胸径 ≥ 6cm	元/株	200	
		竹子	直径 ≤ 1cm	元/亩	1200	

洛阳市人民政府行政规范性文件

序号	类别	名称	规格及特征	单位	移伐补偿	备注
			直径 1cm-3cm	元/亩	2000	
			直径 > 3cm	元/亩	3800	
		花椒	树龄 ≤ 3 年	元/株	15	每亩最多补偿 111 株。
			树龄 3 年-7 年	元/株	35	
			树龄 ≥ 7 年	元/株	60	