



呼和浩特市集体宅基地征收房屋补偿安置办法

(2010年9月8日呼和浩特市人民政府令第15号公布 根据2012年7月2日《呼和浩特市人民政府关于修改涉及行政强制规定的政府规章的决定》修正)

第一章 总 则

第一条 为规范和加强集体宅基地征收房屋补偿安置管理，维护当事人合法权益，保障城市建设的顺利进行，依据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市市辖区人民政府根据土地利用总体规划确定的建设用地范围，集体宅基地征收房屋及附属设施补偿和人员安置，适用本办法。

第三条 因城市建设需要，集体宅基地征收房屋应当给予补偿并保障本村村民的居住条件。

第四条 呼和浩特市人民政府房屋征收管理办公室(以下简



呼和浩特市人民政府规章

称市征收办)对本市集体宅基地征收房屋补偿安置工作实施统一监督管理。市征收办的主要职责是:

- (一) 核发房屋拆迁许可证;
- (二) 审查批准拆迁补偿安置方案;
- (三) 调解拆迁纠纷, 做出行政裁决;
- (四) 查处违法拆迁行为;
- (五) 其他涉及拆迁的管理职能。

国土、规划、建设、公安、房产、劳动和社会保障、城管、工商、土地收储、法院、检察院等相关部门和各区、乡(镇)人民政府、街道办事处, 应当配合做好集体宅基地征收房屋补偿安置工作。

第五条 市辖区人民政府负责组织实施本辖区内的集体宅基地征收房屋补偿安置工作, 市征收办予以监督管理; 市人民政府确定的重点工程的集体宅基地征收房屋补偿安置工作, 由市征收办组织实施, 辖区人民政府予以配合。

第六条 集体宅基地征收房屋补偿安置具备条件的, 辖区人民政府应当组织集体经济组织根据城市规划要求, 建设村民住宅小区安置本村村民。不具备建设村民住宅小区条件的, 应当采取回迁、异地安置等措施, 确保村民的居住条件。



第二章 拆迁管理

第七条 集体宅基地征收房屋拆迁，征收单位应当向市征收办提出征收拆迁申请，经批准发给《房屋拆迁许可证》。

第八条 申请领取房屋拆迁许可证，征收单位应当提交下列资料：

- （一）房屋拆迁申请书；
- （二）市人民政府批准征收集体土地的文件；
- （三）市土地收储中心出具的用地相关文件；
- （四）拆迁计划、拆迁补偿安置方案。

第九条 市征收办应当将《房屋拆迁许可证》、房屋征收单位、实施拆迁单位、拆迁范围、拆迁和搬迁期限等以公告形式予以公布，并现场公布拆迁补偿安置方案，接受群众监督。

征收单位与被征收人应当就房屋补偿安置等事项进行协商，并签订房屋补偿安置协议。

第十条 征收单位与被征收人达不成补偿安置协议的，经一方当事人申请，由市征收办进行调解；达不成调解协议的，市征收办应当作出裁决。

第十一条 市征收办裁决规定的搬迁期限已满，被征收人仍



未搬迁的，市征收办应当申请人民法院强制搬迁

第十二条 集体宅基地征收房屋补偿安置中，对涉及军事设施、文物古迹、古树名木、宗教场所的，依照有关法律、法规的规定办理。

第三章 拆迁补偿与安置

第十三条 集体宅基地征收房屋补偿方式可以实行货币补偿，也可以实行产权调换，具体补偿方式由征收单位与被征收人协商确定。

下列建筑物或构筑物不予补偿，一律无偿拆除：

（一）抢建、搭建、乱建的违章建筑；

（二）超过二层以上的非法建筑；

（三）占用耕地的违章建筑；

（四）用简易材料搭建的不具备居住条件和使用功能的构筑物。

第十四条 集体宅基地征收房屋货币补偿，实行房地分离以地为主的补偿方式。被征收房屋货币补偿价格由被征收房屋建筑重置成本价结合建筑容积率和被征收房屋宅基地征收价两部分组成。



第十五条 本办法所称建筑容积率是指宅基地上房屋建筑总面积与宅基地面积之比。

建筑容积率执行《呼和浩特市市辖区农村宅基地规划和用地管理办法（试行）》（呼政发〔2005〕51号）中“重点控制范围和一般控制范围内建筑容积率不得超过0.75，重点控制范围和一般控制范围外建筑容积率不得超过0.4”的规定。

第十六条 被征收房屋具有合法房屋权属证明的，其成本重置价依照产权证载明的面积，按附表一的标准补偿。合法房屋权属证载明的建筑面积小于以建筑容积率1.1确定的建筑面积部分，按本办法第十七条（一）、（二）补偿。

第十七条 被征收房屋没有合法房屋权属证明的，按下列规定补偿（见附表五）：

（一）实有建筑容积率在0.75以内的，对实有建筑面积按附表一的标准补偿，对容积率不足0.75面积的部分给予400元/m²的补偿，并再对容积率0.75至1.1之间的面积按300元/m²予以补偿；

（二）实有建筑容积率在0.75-1.1之间的，对0.75以内的实有面积按附表一的标准补偿，对剩余实有面积按400元/m²补偿，对不足1.1的部分按300元/m²补偿；



(三) 实有建筑容积率超过 1.1 的，对 0.75 以内的面积按附表一的标准补偿，对 0.75 至 1.1 之间的部分按 400 元 / m² 补偿，对超过 1.1 的部分按 200 元 / m² 予以补偿。

第十八条 被征收宅基地补偿标准，按照宅基地使用证明载明的面积乘以宅基地地类补偿标准（附表二）予以确定。没有宅基地使用证明的，按实际测量的面积乘以宅基地地类补偿标准予以确定。

市辖区人民政府可以根据宅基地所在区位、环境、交通等因素对地类补偿标准作适当调整。

第十九条 被征收房屋每平方米的建筑成本重置价（附表一）和宅基地区片划分（附表四）及宅基地征收地类补偿标准（附表二）由市人民政府公布，并适时调整。

第二十条 集体宅基地征收中涉及的办公用房、商业用房、工厂、加工车间等生产经营性用房按产权产籍所载明的房屋用途进行评估予以补偿。擅自改变土地或房屋使用用途的，拆除时仍按原批准使用用途予以补偿。

第二十一条 被征收房屋实行产权调换的，宅基地面积小于等于 204 m² 的，按照建筑容积率 0.75 确定的建筑面积进行产权调换，剩余的房屋建筑面积按 200 元 / m² 予以补偿。宅基地面积



大于 204 m²的，按照宅基地 204 m²以建筑容积率 0.75 确定的面积进行产权调换；宅基地大于 204 m²的部分和剩余的房屋建筑面积按照本办法第十七条确定的标准进行货币补偿。

前款规定实行产权调换的，不再对宅基地予以补偿。回迁村民住宅小区的，双方互不找差价；回迁经济适用住房和商品房的，双方视情况互找差价。

第二十二条 村民私自转让宅基地或院落，没有合法手续的，对买受人的购置、建设、修缮的支出费用予以补偿。其宅基地不予补偿。

对私自买卖宅基地的村民，不再另行安排宅基地。

第二十三条 征收人应当向被征收人支付搬家补助费（见附表三）。

实行产权调换的，在过渡期限内，被征收人自行安排住处的，征收单位应当支付过渡费；被征收人使用征收单位提供的周转房的，不支付过渡费。在批准的延长过渡期限内，对自行安排住处的被征收人，征收单位应当在逾期之月起，双倍发给过渡费。

第二十四条 被征收人积极配合集体宅基地征收房屋补偿安置工作，并在规定期限内搬迁的，征收房屋单位应当予以奖励。

第二十五条 征收集体土地的土地补偿费，由征收单位与村



民委员会依据国家、自治区及本市的有关规定另行协商确定。

第四章 附 则

第二十六条 市征收办应当对集体宅基地征收房屋补偿安置工作进行现场监督检查，执法人员在执行公务时，应当出示执法证件。

第二十七条 市征收办的管理人员，应当严格依法履行监督管理职责，文明、规范执法。

管理人员有下列行为之一的，由所在单位和上级主管部门对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）对野蛮拆迁等违法行为不予查处或者查处不力的；
- （二）玩忽职守、以权谋私、索贿、受贿的；
- （三）与当事人串通故意侵害另一方利益的。

第二十八条 房屋权属证载明的面积有争议的，以实际测量并经辖区人民政府确认为准。

第二十九条 能够证明被征收宅基地和房屋权属合法的材料有：

- （一）持有《村镇房屋所有权证》或《房屋所有权证》的；



呼和浩特市人民政府规章

(二) 1982年12月31日前建成的房屋，持有区人民政府建设年份证明的；

(三) 1983年1月1日至1991年8月31日建成的房屋，持有市或城建（建设）部门批准的村镇房屋准建（许可）证和土地使用证明的；

(四) 1991年9月1日至2001年4月30日建成的房屋，持有区人民政府、市或区土地部门批准的土地使用证明和市或区城建（建设）部门批准的村镇房屋准建（许可）证的；

(五) 2001年5月1日以后建成的房屋，持有市规划主管部门批准的建设工程规划许可证明和市土地部门批准的土地使用证明的。

(三)、(四)、(五)项涉及的村镇房屋若建设年份不清的，由区人民政府确认其建设年份。

第三十条 本办法自2010年10月15日起施行。本市其他集体宅基地征收房屋补偿安置规定与本办法的规定不一致的，以本办法为准。

附表一：

被征收房屋每平方米的建筑成本重置价

项目	补偿标准
----	------



呼和浩特市人民政府规章

砖混结构	760 元 / m ²
砖木结构	700 元 / m ²
土木结构	620 元 / m ²
备注：1、房屋应当具备基本的居住功能或使用功能。 2、对结构有轻度损害或房屋质量较差的，补偿标准可下调 10%。	

附表二：

宅基地地类单位补偿价

地 类	补偿标准
一类	730 元 / m ²
二类	580 元 / m ²
三类	360 元 / m ²

三类以外的区片，各辖区人民政府可根据实际情况确定宅基地补偿价，但不得低于三类补偿价的 30%。

附表三：

搬家补助费、附属设施和附属物补偿标准

项 目	单 位	补偿金额	备注
搬家补助费	平方米	10 元 / m ²	以房屋产权证 明建筑面积或



呼和浩特市人民政府规章

			建筑容积率确定的房屋面积为准。
过渡费	月	600 元 / 月	
门楼	个	500-1000 元 / 个	
菜窖	个	500-1000 元 / 个	
围墙	延长米	高 0.8-1 米 50 元 / 延长米; 高 1 米以上的 100 元 / 延长米	
自来水	户	300 元 / 户	
压水井	眼	500 元 / 眼	
机 井	眼	3000 元 / 眼	
土暖气	平方米	30 元 / m ²	
成果树 (胸径 5-8cm)	株	200-500 元 / 株	
畜圈	个	300-1000 元 / 个	
葡萄	架	500-1000 元 / 架	
有线电视	户	500 元 / 户	



呼和浩特市人民政府规章

坟头	个	600-1000 元 / 个	
坟 帐	个	6000 元 / 个	
三相电	可按每千瓦给予适当补偿		

附表四：

宅基地地区片划分

一类地区：

新城區：府兴营村、麻花板村、三合村、一家村、南店村。

回民区：什拉门更村、四合兴村、西龙王庙村、小府村、厂汉板村、塔布板村、青山村、攸攸板村、刀刀板村、倘不浪村、孔家营村。

玉泉区：碱滩村、南茶坊村、西菜园村、辛辛板村、五里营村、西水磨村、南八里庄村。

赛罕区：大台什村、东瓦窑村、黑兰不塔村、后巧报村、前巧报村、如意和村、双树村、讨号板村、小厂库伦村、小台什村、徐家沙梁村。

二类地区：

新城區：毫沁营村、三卜树村、塔利村、郑沙梁村、上新营村、下新营村、代洲营村。

回民区：坝口子村、北一间房村。



呼和浩特市人民政府规章

玉泉区：当浪土牧村、前八里庄村、后八里庄村、西瓦窑村、南营子村、范家营村、西二道河村、章盖营村、小黑河村、大库伦村、后桃花村、沟子板村、东二道河村、姜家营村、讨卜齐村、前桃花村、贾家营村。

赛罕区：坝堰村、黑土凹村、前罗家营村、后罗家营村、前不塔气村、后不塔气村、合林村、辛家营村、西把栅村、保全庄村、东喇嘛营村、什兰岱村、西喇嘛营村、正喇嘛营村、帅家营村、东黑河村、格尔图村、后白庙村、天平营村。

三类地区：

新城區：哈拉沁村、生盖营村、甲兰板村、脑包村、古路板村、讨思浩村、乌兰不浪村、哈拉更村、红山口村、水磨村、西铺窑村、奎素村、大窑村、野马图村、保和少村、庄子村、水泉村。

回民区：东乌素图村、西乌素图村、元山子村、东棚子村、段家窑村、毫濑沟村。

玉泉区：新河营村、一间房村、沙良子村、田家营村、姚府村、西庄村、兴旺庄村、杨家营村、郭家营村、西地村、百什户村、寇家营村、新胜村、讨尔号村、东甲兰村、班定营村、新村、茂林太村、达赖庄村、后本滩村、南台什村、密密板村、乌兰巴



图村、后毛道村、连家营村、民案村、前毛道村。

赛罕区：西黑河村、乔家营村、滕家营村、白塔村、圪老板村、舍必崖村、大厂库伦村、东把栅村、六犏牛村、东古楼村、西古楼村、八拜村、南舍必崖村、新营子村、前白庙村、旭尼板村、南地村、茂盛营村、郭家营村、太平庄村、保素村、黑沙图村、郜独利村、五路村、辛庄子村、添密湾村、集贤村、后三富村、添密梁村、前三富村、东讨速号村、西讨速号村、沙梁村、格此老村、西黄合少村、麻什村、根堡村、章盖营村、碾格图村、四间房村、泉子什村、南毫沁营村、曙光村、陶卜齐村、阳曲窑村、古力半村、土梁村、潮岱村、后乃莫板村、前乃莫板村、苏木沁村、口可板村、红旗村、二十家村、新脑包村、东达赖营子村、西达赖营子村、窑子村、朋松营村、羊盖板村、河湾村、小一间房村、大一间房村、西黑炭板村、西梁村、东黑炭板村、甲拉营村、七圪太村、板定营村、什不斜气村、色肯板村、美岱村、榆林村。

三类以外地区：

赛罕区：东干丈村、二道河村、什犏窑村、三道沟村、石门沟村、新地沟村、河南村、前尔什村、红吉讨号村、三应窑子村、苏计村、后窑子村、石人湾村、五犏窑村、老丈窑村、赛音不浪



呼和浩特市人民政府规章

村、东五十家村、西五十家村、朱亥村、东黄合少村。

附表五：

呼和浩特市征收集体土地房屋

拆迁补偿计算表

类别	容积率	补偿情况
一	宅基地房屋建筑面积在 0.75 以内的	房屋建筑面积×建筑成本单价
		不足 0.75 部分（未建部分）： $(\text{宅基地面积} \times 0.75 - \text{房屋建筑面积}) \times 400 \text{ 元} / \text{m}^2$
		0.75-1.1 部分（未建部分）： $\text{宅基地面积} \times (1.1 - 0.75) \times 300 \text{ 元} / \text{m}^2$
二	宅基地房屋建筑面积在 0.75-1.1 之间的	宅基地面积×0.75×建筑成本单价
		0.75-1.1 部分（已建部分）： $(\text{房屋建筑面积} - \text{宅基地面积} \times 0.75) \times 400 \text{ 元} / \text{m}^2$
		不足 1.1 部分（未建部分）： $(\text{宅基地面积} \times 1.1 - \text{房屋建筑面积}) \times 300 \text{ 元} / \text{m}^2$
三	宅基地房屋建筑面积在 1.1	宅基地面积×0.75×建筑成本单价
		0.75-1.1 部分（已建部分）： $\text{宅基地面积} \times (1.1 - 0.75) \times 400 \text{ 元} / \text{m}^2$



呼和浩特市人民政府规章

	以上的	1.1 以上部分（已建部分）按 200 元 / m ² 补偿
--	-----	---