岫岩满族自治县国有土地上房屋征收

与补偿实施办法

（再次征求意见稿）

第一章 总则

**第一条** 为规范我县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，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《条例》）、《国有土地上房屋征收评估办法》，结合我县实际，特制定本办法。

**第二条** 在岫岩满族自治县城市规划区（包括各建制镇）内国有土地上的房屋，实施房屋征收与补偿，适用本办法。

**第三条** 国有土地上房屋征收与补偿工作，遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

**第四条** 县政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作，研究确定征收项目、征收范围和补偿政策等事项。

县住房和城乡建设局作为房屋征收管理部门（以下简称房屋征收部门）负责组织实施县域内房屋征收与补偿工作。

房屋征收部门可以委托被征收房屋所有地的乡镇政府等单位做为房屋征收实施单位，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。

县纪委监委机关、公安局、发改局、审计局、财政局、自然资源局、生态环境局、住建局、街道办事处、建制镇、不动产登记中心、住房和城乡建设综合行政执法队等有关部门和单位，按照职责分工，支持、配合、监督房屋征收与补偿工作，确保房屋征收与补偿工作顺利进行。

第二章 征收决定

**第五条** 根据《条例》规定，因下列公共利益需要，确需征收房屋的，由县政府作出房屋征收决定。

（一）国防建设和外交的需要；

（二）由县政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；

（三）由县政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；

（四）由县政府组织实施的保障性安居工程的需要；

（五）由县政府组织实施的旧城区改建的需要；

（六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

**第六条** 确需征收房屋的各项建设活动，县政府应当组织发改、自然资源和住建等部门进行论证，确保各项建设活动符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入县国民经济和社会发展年度计划。

**第七条** 征收范围确定后，房屋征收部门应当发布调查登记通知和封区公告，任何单位和个人不得在征收范围内从事新建、改建和扩建房屋及附属物，改变房屋和土地用途、房屋析产、户口迁入迁出、办理营业执照、抢载果树树木等不当增加补偿费用的活动，违反规定实施的，不予补偿。不得通过新增工商登记或税务登记、房屋租赁和进行房屋装修等行为，提高和增加补偿费用。征收范围确定后，房屋征收部门应当书面通知自然资源、住建、公安、市场监督管理和税务等相关部门暂停办理相关手续，并载明暂停期限，暂停期限最长不超过1年。

**第八条** 房屋征收决定作出前，房屋征收部门组织对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记，被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

房屋的权属、性质、用途、建筑面积等，按照房屋权属证书记载为准。房屋权属证书记载与登记机关房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

**第九条** 县政府应当组织住建、自然资源和住建综合执法大队等有关部门，对征收范围内未经登记的房屋进行调查、认定和处理。

对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，应当给予补偿。未超过批准期限的临时建筑，按照建筑物重置成本结合成本予以补偿。经认定为违法建筑和超期临时建筑的房屋不予补偿，县政府组织相关部门予以拆除。

**第十条** 征收设有抵押权的房屋，抵押人应与抵押权人依据相关规定，就抵押权及担保、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，按协议对被征收人补偿。达不成协议的，房屋征收部门对被征收人实行货币补偿的，应当将补偿款向公证部门办理提存。对被征收人实行产权调换的，抵押权人可以变更抵押物。

**第十一条** 房屋征收部门拟定征收补偿方案上报县政府。征收补偿方案一般应包括：房屋征收范围、征收时限、补偿方式、安置地点、补偿标准、奖励政策、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项。

县政府应当组织相关部门对征收补偿方案进行论证后，在征收范围内予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于30日。

被征收人提交意见的，应当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。

**第十二条** 县政府应将征求意见情况，以及根据公众意见修改后的征收补偿方案，在征求意见结束后予以公布。因旧城区改建需要征收房屋的，超过50%的被征收人认为征收补偿方案不符合《条例》规定的，县政府应组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况进一步修改方案。

**第十三条** 县政府作出房屋征收决定前，应当按照有关规定进行社会稳定风险评估。房屋征收决定涉及被征收人300户以上的，应当经县政府常务会议审议决定。

**第十四条** 房屋征收决定作出前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

**第十五条** 房屋征收部门要将被征收人调查登记情况、征收补偿方案、征收成本测算情况，县发改、住建和自然资源等部门出具的计划批复和审核文件、社会稳定风险评估报告等报县政府，由县政府作出房屋征收决定。

**第十六条** 房屋征收决定作出后应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。房屋征收部门和征收实施单位应当向被征收人做好宣传、解释工作。

**第十七条** 房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第三章 征收补偿

**第十八条** 对被征收人给予的补偿包括：
　　（一）被征收房屋价值的补偿；
　　（二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
　　（三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

**第一节 被征收房屋价值的补偿**

**第十九条** 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被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋及附属物的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。
　　**第二十条** 房地产价格评估机构的选定按下列办法产生：

（一）房屋征收部门将征收范围、评估内容等信息在公众媒体发布，公开邀请评估机构，接受邀请的评估机构名单在征收范围内和公众媒体上公示。

（二）由征收实施单位在征收范围内向被征收人发放评估机构选择征求意见单，征求意见期限为15天。如收回的反馈意见单超过被征收人总数的50%且占收回的反馈意见单50%以上的被征收人选择同一家接受邀请的评估机构的，该评估机构即被确定为此次房屋征收项目的房地产价格评估机构;

（三）通过上述方式没有确定出评估机构的，征收实施单位应当在5天内，通过公开抽签或摇号的方式随机确定评估机构，并邀请公证机关现场公证。

（四）征收实施单位应当在7日内在征收范围内公布评估机构选择结果。

征收实施单位应将评估机构提供的分户初步评估结果在征收范围内公示，被征收人对评估结果有异议的，可以向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** 被征收人不在被征收房屋居住且下落不明的，由征收实施单位在省级以上报纸发布公告，公告期30日，如公告到期仍无法取得联系的，或者被征收人拒绝进行评估工作的，由征收实施单位组织社区、公证处等单位，首先进行第一次评估，评估外部可视资产并公示。公示日期截止后，由房屋征收部门报请县政府作出征收补偿决定，征收补偿决定可以不包括房屋内部设施价值评估和不可见附属物价值评估。依法强制执行时，房屋征收实施单位会同社区、法院、公证处等相关部门应当对被征收房屋内部设施和不可见附属物进行勘察记录，采用录音、录像、拍照等方式保全证据，并由评估机构依法对该部分价值进行二次评估，两次评估价值一并补偿给被征收人。

**第二十二条** 对被征收房屋价值的补偿，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

**第二十三条** 被征收人选择货币补偿的，补偿标准不低于房地产评估机构的评估价格。对房屋附属物等应予补偿的财产，以评估机构出具的评估报告为准给予补偿。

**第二十四条** 被征收人选择房屋产权调换的，被征收人的住宅房屋按原房屋权属登记面积最低1:1的比例予以安置房屋，应补偿面积部分被征收人不拿房屋价值的差价。

因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，房屋征收部门应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

**第二十五条** 用于产权调换的安置包括原址安置和异地安置。安置用房由县政府负责建设或采购，经县政府会议研究决定并通过公开招标方式确定安置房源，县政府和开发商签署购买协议，协议中约定购买安置房的套数、面积、户型、楼层差价、采购价格及被征收人增加面积价格、交付期限等要件。

**第二十六条** 安置用房具备交付条件后，由实施单位通知被征收人办理回迁手续，补齐房款差价及结算过渡期房租后交付安置用房。

**第二十七条** 具有一个所有权证，3间以上（含3间）的连脊住宅房屋，所有权人与其父母或子女独立生活且是唯一住房，房屋具备独立生活条件并按自然间生活的，可以分户奖励或补偿，连脊住宅房出租或改变用途的不予分户奖励。

**第二十八条** 对于唯一有照的房屋，原房屋面积加各项附属物折算后产权调换面积不足46平方米的，无偿补偿到46平方米，其他方面按本办法第三十条执行。对享受以上唯一住宅补偿政策的，无偿补到46平方米的被征收人也可以选择货币补偿，选择货币补偿的家庭成员5年内不得申请公共租赁用房保障。

**第二十九条** 被征收房屋产权证上标明非住宅的房屋（商业、商服、厂房、仓库、公建等)，按照产权证标明的房屋使用性质进行安置和补偿。选择产权调换的，产权证合法有效部分“动一还一”原址回迁，不找结构差价并按评估价给予装修部分补偿，选择其他区域回迁的结清产权调换差价，再增加面积按销售价购买。

**第三十条** 下列未经登记的房屋，由所在街道（镇）、房屋征收部门及相关部门认定后，报房屋征收领导小组讨论决定，向社会公示无异议后，在规定期限内签约可以给予以下补偿：

（一）有土地使用手续独门独院长期在此居住的唯一住房。人均居住面积在20平方米以下的，房屋檐高在2.2米以上、建筑面积在15平方米以上、具备独立生活条件的，可以按有产权证房屋安置。

（二）有土地使用证，无房屋产权证，一个院内有两户以上房屋，且唯一住房本人长期居住，有区域内户口，房屋檐高在2.2米以上、建筑面积在15平方米以上、具备独立生活条件的，给予46平方米公租房安置或给予相应房租补助。

（三）由政府民政等部门援建的房屋，因各种原因没有办理相关手续，有确切证明材料的，可以按有照房屋补偿。

**第二节 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿**

**第三十一条** 征收住宅房屋，应当给予下列补助费用：

一次性搬迁补助费：按每户1200元给予补助。

临时安置补助费：选择产权调换方式补偿的，自行解决过渡用房的，发放过渡期租房补助费，每户每月按有照面积10元/平方米标准补助，不足800元/月的按800元/月计算。原址回迁或异地期房安置的，过渡期以征收补偿方案中确定的期限为准，过渡期内未回迁或安置的，租房补助费在原标准的基础上增加50%。

异地现房安置的，过渡期租房补助费按6个月计算。

**第三节 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿**

**第三十二条** 给予停产停业损失补偿的被征收人，应当符合以下条件：

（一）具有房屋权属证书，或者经依法认定为合法建筑；

（二）具有有效的工商营业执照、税务登记证书；

（三）正常生产经营，能够提供征收决定发布一个月前的有效完税证明。

**第三十三条** 产权证上标明非住宅的房屋（商业、商服、厂房、仓库、公建等)，因征收造成停产停业的，应当向被征收人支付停产停业损失，停产停业损失补偿标准按被征收房屋评估价10%确定。

如果被征收人、公有房屋承租人认为其停产停业损失超过被征收房屋的评估价10%的，应当向房屋征收部门提供房屋征收前三年的平均收益、停产停业期限等相关证明材料，房屋征收部门应当委托房地产评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果给予补偿。

生产、经营者依法承租房屋进行生产经营的且承租合同未到期的房屋被征收的，其停产停业损失补偿应当依照生产经营者与被征收人的约定分配。无约定的，房屋征收部门可将停产停业损失直接补偿给被征收人，由被征收人与生产经营者自行协商解决。选择产权调换超过规定的过渡期后按本区域门市房平均出租价格给予房租补助，本区域门市房平均出租价格经评估机构出具的书面评估报告为准。

**第三十四条** 用合法住宅房屋从事生产经营的（含窗改门），均按照产权证标明的房屋的使用性质进行补偿安置。在规定的征收时间内，因征收造成停产停业的，有营业执照，按照核定的在册职工人数（职工人数以依法签订的用工合同或依法缴纳社会养老保险职工平均数为准），以上一年度我县该行业职工月平均工资额为标准，一次性付给3个月补助费。没有营业执照不予补偿。

第四章 补偿协议

**第三十五条** 征收实施单位与被征收人依据征收补偿方案，就补偿方式、补偿金额和支付时限，产权调换房屋的地点和安置面积，搬迁补助费、临时安置补助费、停产停业损失，以及搬迁期限、过渡方式和期限等事项，签订征收补偿协议。

征收补偿协议签订后，被征收人应当在补偿协议约定的搬迁期限内完成搬迁。一方当事人不履行征收补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第五章 补偿决定及强制执行

**第三十六条** 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县政府依照本办法的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。
　　补偿决定应当公平，包括本条例第三十三条第一款规定的有关补偿协议的事项。
　　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。
　　　**第三十七条**　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，由县政府依法申请人民法院强制执行。

第六章 审核监督

**第三十八条** 房屋征收部门对征收安置与补偿费用实行总额控制，征收实施单位在房屋征收补偿过程中不得擅自突破补偿标准和成本费用，确需追加的报请县政府审批。

**第三十九条** 征收补偿协议签订后，被征收人、公有房屋承租人应当将土地使用证、房屋所有权证、房屋租赁凭证等相关资料一并上交房屋征收部门。房屋征收部门对征收实施单位签订的征收补偿协议及时进行审核后，联合人大、政协、审计、财政等部门对被征收房屋及财物进行现场复核并将全过程视频资料予以保存，在审核复核无异议后，被征收房屋方可正常拆扒。房屋征收部门汇集征收补偿协议、房屋产权证照、复核视频资料等内容存档，永久保存。

**第四十条** 征收实施单位应当在房屋拆除后30日内，到土地和房屋登记管理部门办理注销手续。征收实施单位应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

**第四十一条** 征收实施单位对征收房屋残值应通过评估后公开拍卖，拍卖所得上缴县财政。可以委托房屋拆除企业对已征收房屋进行拆除，并同电力、通信、自来水、热力、排水、煤气等有关部门进行联系，确定上述设施的拆除、排迁方案，保证设施的安全。确认在不影响其地面及地下管线设施的前提下，方可实施房屋拆除工作，各主管部门对拆除现场进行监管。

**第四十二条** 县审计局应当加强对征收项目的资金使用管理，对征收项目的安置补偿成本费用进行审计。

**第七章 附 则**

**第四十三条** 依据本办法实施征收补偿过程中，遇到集体土地及村民住宅掺杂其中时，由房屋征收部门牵头，县自然资源局做为征收管理部门依据相应的征收补偿安置办法开展工作。

**第四十四条** 在征收补偿遇到本办法未规定情形，可由房屋征收领导小组采取一事一议方式决定。

**第四十五条** 本办法自公布之日起施行。2017年制定的《岫岩满族自治县国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》同时废止。本办法实施前已下发征收决定的国有土地上房屋征收的项目，继续沿用原有的征收方案办理。

**第四十六条** 本办法由县住房和城乡建设局负责解释。