

图们市人民政府办公室 关于印发图们市国有土地上房屋征收 与补偿实施细则的通知

图政办发〔2021〕43号

各镇政府、街道办事处，市政府各办、局：

《图们市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

图们市国有土地上房屋征收与补偿实施细则

第一章 总 则

第一条 为了规范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(以下称被征收人)的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《吉林省国有土地上房屋征收与补偿办法》及有关法律、法规的规定，结合本市实际制定本细则。

第二条 为了公共利益的需要，在本市行政区域内国有土地上的房屋征收与补偿活动适用本细则。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

第四条 市人民政府负责本市行政区域的房屋征收与补偿工作。市房屋征收经办中心作为本市房屋征收部门负责组织实施本市行政区域的房屋征收与补偿工作。

市人民政府的有关部门应当依照本办法的规定和市人民政府规定的职责分工相互配合，做好房屋征收与补偿工作。

第五条 房屋征收部门可以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，所需费用按第六条标准，根据项目进度由委托单位拨付。房屋征收部门对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负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

第六条 组织实施房屋征收过程中发生的人员、办公等费用纳入财政预算，计入征收成本。

第二章 征收决定

第七条 市人民政府应当对拟征收房屋项目的公共利益属性进行论证。

对符合法律、行政法规规定的公共利益情形的确需征收房屋的建设活动，发展改革、自然资源等部门应当分别对是否符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划和专项规划情况进行审查，并出具书面审查意见。

保障性安居工程建设、旧城区改造、改建征收房屋的，应当纳入市级国民经济和社会发展规划；对未纳入年度计划确需实施的，应当依法调整并纳入国民经济和社会发展规划。

第八条 因旧城区改造、改建需要征收房屋的，应当符合危房集中、基础设施落后等条件，经市人民政府组织有关部门认定后方可实施。具体认定条件和程序由市人民政府制定，并予以公布。

第九条 市人民政府应当组织自然资源、住房城乡建设等部门，根据国土空间规划和专项规划以及现场踏查等情况确定房屋征收范围，并予以公布。

第十条 房屋征收范围确定并公布后，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，以及抢栽抢种等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

市人民政府应当将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停期限最长不得超过1年。

市人民政府应当在暂停期限内作出房屋征收决定，未按期作出的，暂停期限届满后，暂停事项自动解除。

第十一条 房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，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。

第十二条 房屋征收部门拟定征收补偿方案，报市人民政府。市人民政府应当组织相关部门对征收补偿方案的合法性、可行性等进行论证，征求公众意见。征求意见期限不得少于30日。

市人民政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

第十三条 因旧城区改造、改建需要征收房屋，半数以上(不含半数)的被征收人认为征收补偿方案不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》和本细则规定的，市人民政府应当组织召开由被征收人和公众代表参加的听证会，根据听证会情况修改征收补偿方案，并及时公布。

第十四条 市人民政府作出房屋征收决定前，由市人民政府确定的部门或者委托的第三方专门机构，按照有关规定进行社会稳定风险评估，并根据评估结论制定相应的风险化解措施和应急处置预案。未经社会稳定风险评估或者评估结论为不可实施的，不得作出房屋征收决定。

第十五条 市人民政府作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

第十六条 市人民政府应当在作出房屋征收决定后3日内予以公告。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。房屋征收决定自公告之日起生效。房屋征收决定及征收补偿方案应当报房屋征收部门备案。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

被征收人对房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第十七条 房屋征收部门应当加强房屋征收工作的信息化建设，鼓励应用房屋征收信息系统加强对房屋征收工作的监督和管理。

第三章 征收评估

第十八条 被征收房屋的价值，应当由房地产价格评估机构评估确定。价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

第十九条 房屋征收范围公布后，房屋征收部门应当通过市人民政府网站、媒体或在征收范围内公开发布征收评估报名公告。报名后，应当将符合条件的房地产价格评估机构及其业绩情况、估价师执业情况等信息向被征收人公布，由被征收人在5日内协商选定房地产价格评估机构。

经协商未达成一致意见的，由房屋征收部门组织被征收人投票确定，或者采用抽签、摇号等方式随机选定。采用投票方式确定时，选定的房地产价格评估机构得票数应当超过被征收人总数的50%。采用抽签、摇号等随机方式选定时，应当组织被征收人代表、基层组织代表及评估机构代表参加，邀请公证机构进行公证并全程录像。

房屋征收部门不得以任何方式和理由限制房地产价格评估机构参与房屋征收评估活动。

房地产价格评估机构选定或者确定后，一般由房屋征收部门作为委托人，向房地产价格评估机构出具房屋征收评估委托书，并与其签订房屋征收评估委托合同。

第二十条 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成员应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估、鉴定工作，并对出具的评估、鉴定意见负责。

任何单位和个人不得干预房屋征收评估、鉴定活动。与房屋征收当事人有利害关系的，应当回避。

第二十一条 被选定的房地产价格评估机构应当确定至少2名注册房地产估价师负责该房屋征收评估项目，注册房地产估价师确定后无特殊原因不得更换。

注册房地产估价师应当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照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。

房屋征收部门、被征收人和注册房地产估价师应当在实地查勘记录上签字或者盖章确认。被征收人拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的，应当由房屋征收部门、注册房地产估价师和无利害关系的街道(社区)工作人员见证，有关情况应当在评估报告中说明。

第二十二条 房屋征收部门应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示。公示期间，房地产价格评估机构应当安排注册房地产估价师对分户的初步评估结果进行现场说明解释。分户初评结果存在错误的，房地产价格评估机构应当予以修正。

公示期满，房地产价格评估机构应当将被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告送交房屋征收部门，由房屋征收部门向被征收人转交分户评

估报告。

第二十三条 征收评估报告应当符合《房地产估价规范》，《国有土地上房屋征收评估办法》等规定。整体评估报告和分户评估报告应当由负责房屋征收评估项目的至少2名注册房地产估价师签字，并加盖房地产价格评估机构公章。不得以印章代替签字。

第二十四条 被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10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，应当自收到复核评估结果10日内，向上级房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第二十五条 住房城乡建设主管部门应当依照有关法律、法规和本办法的规定，对房地产价格评估机构的房屋征收评估行为等情况实施监督检查，并将检查发现的违法违规行为以及处理情况依法向社会公开。

房屋征收部门应当加强对征收评估委托合同实施情况的监督检查，对房地产价格评估机构、房地产估价师在房屋征收评估中不按要求查勘现场、制作评估报告、现场答疑、复核评估的，应当督促其履行合同并遵守相关法律、法规规定。

第二十六条 房地产价格评估机构和房地产估价师不得有下列行为：

(一)违反房地产估价资质要求，以分支机构名义承揽房地产估价业务或者出具评估报告；

(二)转让、或者允许他人利用房地产估价资质从事房屋征收补偿评估；

(三)出具虚假评估报告；

(四)违反规范规定，出具重大差错评估报告；

(五)与当事人或利害关系人串通，损害国家或被征收人合法权益；

(六)违反职业道德的其他行为。

第四章 征收补偿

第二十七条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

作出房屋征收决定的市人民政府应当给予被征收人以下补偿：

- (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。

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。被征收房屋价值中包括房屋装饰装修价值、附属设施价值及附属于该房屋的国有土地使用权的价值。

第二十八条 被征收房屋的建筑面积与房屋用途的认定，以房屋登记机构颁发的房屋所有权证标注的面积和用途为准；房屋所有权证未标注的或者标注的与房屋登记簿不一致的，以房屋登记簿标注的面积和用途为准。

第二十九条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

第三十条 被征收人选择货币补偿的，被征收房屋价值的补偿，由选定的房地产价格评估机构，按照房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产市场价格评估确定。

第三十一条 被征收人选择产权调换的，按以下方式进行。

被征收房屋产权证(不动产登记证)标注的使用性质为商业的，选择产权调换时，结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

被征收房屋产权证(不动产登记证)标注的使用性质为住宅平房的，选择产权调换(以下称回迁安置)时，以回迁安置楼房的住宅一层为准，按照“征一还一，合理扩大面积”的原则，选择其他楼层按照征收补偿安置方案中公布的楼层价格，结算楼层差价款。

被征收房屋产权证(不动产登记证)标注的使用性质为住宅楼房选择产权调换(回迁安置)的,以回迁安置楼房的住宅一层为准,按照“征一还一,合理扩大面积”的原则。选择相同楼层不结算差价,选择其他楼层按照征收补偿安置方案中公布的楼层差价,结算楼层差价款。

第三十二条 征收住宅房屋造成搬迁的,向被征收人一次性支付搬迁补助费每证2000元。征收非住房房屋造成搬迁的,核定搬、运、安、调试等发生的实际费用,按实际发生的费用一次性支付。

第三十三条 被征收人自行安置过渡房屋,自被征收人签订房屋征收补偿协议并腾退房屋之日起至产权调换房屋交付使用时止,支付临时安置费。

第三十四条 房屋征收部门提供回迁安置用房或临时周转用房的,不发放临时安置费。

第三十五条 对因征收住宅房屋兼做或改做经营的,符合下列条件的,适当给予停产停业损失补助。(一)具有合法、有效的工商营业执照(从事特种行业的必须持有特种行业经营许可证),载明的经营地址与被征收房屋一致;(二)已办理税务登记并具有纳税证明;(三)在征收决定公告之日仍在持续生产经营。对于被征收房屋停产停业损失,按被征收房屋评估价格的20%、15%、10%三种标准给予一次性货币补助。对因征收非住房房屋造成停产停业损失补偿,按照《图们市人民政府办公室关于印发图们市国有土地上非住房房屋停产停业征收补偿办法的通知》图政办发〔2019〕35号)执行。

第三十六条 被征收人在征收决定公告规定的签约期限内腾退房屋的,每证奖励500元,具体标准及办法在房屋征收补偿安置方案中载明。

征收住宅房屋，被征收人选择回迁安置的，在规定的签约期限内，签订协议并按期腾退房屋完成搬迁的，按照被征收房屋建筑面积的20%给予面积奖励。被征收人自回迁安置房屋交付使用之日起6个月内，未办理相关手续并结算回迁楼房差价款的，不保留回迁房源，按货币补偿方式处理。

第三十七条 房屋征收部门与被征收人按相关规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限，用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费、停产停业损失费、搬迁期限和过渡期限等事项，订立补偿协议。

补偿协议订立后，双方当事人应当认真遵守。房屋征收部门不履行协议规定的义务的，被征收户可以提起诉讼；被征收户未按照约定履行义务，经催告后仍不履行的，房屋征收部门将报请图们市人民政府作出处理决定。

第三十八条 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征收补偿协议或被征收房屋所有权人不明确的，由征收部门报请市人民政府作出房屋征收补偿决定，并在征收范围内予以公告。

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。

第三十九条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。按补偿方案规定的标准给予被征收人补偿后，被征收人要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。

第四十条 被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼的，在补偿决定规定的期内又不搬迁的，由市人民政府依法申请人民法院强制执行。

第五章 法律责任

第四十一条 房屋征收主管部门及征收机构的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本办法规定的职责，或滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由市人民政府责令改正，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。

第四十二条 采取暴力、威胁或违反规定中断供水、供热、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁的，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，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，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。

第四十三条 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。

第四十四条 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；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，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第四十五条 房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定执行。