

# 通化县人民政府关于印发 通化县国有土地上房屋征收与补偿办法的通知

通政发〔2021〕9号

县政府有关部门：

《国有土地上房屋征收与补偿办法》经县政府十七届三十六次常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

通化县人民政府

2021年10月18日

# 通化县国有土地上房屋征收与补偿办法

## 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人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》《吉林省国有土地上房屋征收与补偿办法》等相关规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 为公共利益的需要，我县行政区范围内，对国有土地上的房屋实施征收与补偿活动，适用本办法。

第三条 征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下简称“被征收人”）给予公平补偿。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 县政府负责本行政区范围内的房屋征收与补偿工作。县政府应当将房屋征收与补偿工作经费纳入县财政预算。

第五条 县住建主管部门是国有土地上房屋征收与补偿工作的主管部门（以下简称“房屋征收部门”），负责组织实施我县行政区范围内房屋征收与补偿工作。

县发改、自然资源、财政、审计、税务、监察、住建、公安、民政、市场监管、社区等部门按照规定的职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作顺利开展。县政府应当建立房屋征收联席会议制度。

被征收房屋所在的乡镇政府、社区，应当配合做好房屋征收与补偿工作。

第六条 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。

房屋征收部门负责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予以监督，并对其行为后果承担法律责任。

第七条 从事房屋征收与补偿的工作人员应当具备房屋征收与补偿工作的能力。

第八条 房屋征收单位、房屋征收实施单位应当依法建立房屋征收补偿档案管理制度。

第九条 监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的单位及其工作人员的监察。

## 第二章 征收决定

第十条 县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，县发改、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、旧城区改建征收房屋的，应当纳入国民经济和社会发展年度计划；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年度计划。

第十一条 县政府应当组织县自然资源、住建等部门，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。

第十二条 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。

房屋征收部门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。

县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。

第十三条 房屋征收部门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。调查结果在房屋征收范围内向被征收人公布。

第十四条 房屋征收部门应当根据前期调查结果拟定征收补偿方案，报县政府。

第十五条 县政府组织有关部门对征收补偿方案的合法性、可行性等进行论证并予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于30日。

第十六条 因旧城区改建需要征收房屋，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》《吉林省国有土地上房屋征收与补偿办法》和本办

法规定的，县政府应当组织有关部门举行由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会的形成意见修改方案。

第十七条 房屋征收决定涉及被征收人超过500户（含500户）的，应当经县政府常务会讨论决定。

第十八条 房屋征收决定前，县政府按照有关规定进行社会稳定风险评估。

第十九条 房屋征收部门应当按照县政府批准的征收补偿安置方案，制定房屋征收补偿资金度预算。

作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位。

第二十条 县政府应当在作出房屋征收决定后3日内予以公告。公告应载明以下内容：

（一）征收的目的和依据。  
（二）征收的地点和范围。  
（三）征收补偿方案。  
（四）达不成协议或者被征收房屋所有权人不明确的处理办法。

（五）被征收人的行政复议、行政诉讼权利。

（六）房屋征收实施单位名称。

（七）其它应当公告的事项。

第二十一条 房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第二十二条 被征收人对县政府作出的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。

### 第三章 征收评估

第二十三条 房屋征收范围公布后，房屋征收部门应当通过县政府或者征收部门网站公开发布房屋征收房地产价格评估机构报名公告。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。

第二十四条 评估机构不得转让或者变相转让受托的房屋征收评估业务。

第二十五条 被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

评估机构应当安排注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况，并取得影像资料，做好实地查勘

记录。

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。

被征收人应当配合注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，提供或者协助搜集被征收房屋价值评估所必需的情况和资料。

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。因被征收人的原因不能对被征收房屋进行实地查勘或者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第三人见证，有关情况应当在评估报告中说明。

第二十六条 被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素。

第二十七条 房屋征收评估前，明确评估对象。评估对象应当全面、客观不得遗漏、虚构。房屋征收部门应当向受托的评估机构提供征收范围内房屋情况。对于未经登记的建筑应当按照县政府的认定、处理结果进行评估。

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。

对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以《不动产权证书》（房屋权属证书）和《不动产登记簿》（房屋登

记簿）的记载为准；《不动产权证书》（房屋权属证书）与《不动产登记簿》（房屋登记簿）的记载不一致的，除有证据证明《不动产登记簿》（房屋登记簿）确有错误外，以《不动产登记簿》（房屋登记簿）为准。

第二十八条 被征收房屋及其附属物的价值、用于产权调换房屋的价值，由评估机构评估确定。被征收房屋室内装饰装修、机器设备、物资，以及停产停业损失等搬迁费用，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

第二十九条 评估机构应当按照房屋征收评估委托合同的约定，向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。分户的初步评估结果应当包括评估对象的构成及其基本情况和评估价值、评估基本方法。房屋征收部门应当将分户的初步评估结果在房屋征收范围内向被征收人公示。公示时间不得少于 5 日。

公示期间，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。存在错误的，评估机构应当修正。

分户初步评估结果公示期满后，评估机构应当向房屋征收部门提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。房屋征收部门应当向被征收人转交分户评估报告。

第三十条 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，向原评估机构提出书面复核评估申请书，并具体说明对评估报告的异议内容。

原评估机构应当自收到复核评估申请书之日起 10 日内对评估结果进行复核。复核后改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

第三十一条 被征收人或者房屋征收部门对原评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向通化市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

通化市房地产价格评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起 10 日内，对申请鉴定评估报告的评估技术问题进行审核，并出具书面鉴定意见。经通化市房地产价格评估专家委员会鉴定，评估报告不存在技术问题的，应当维持原评估报告；评估报告存在技术问题的，出具评估报告的评估机构应当改正错误，重新出具评估报告。

第三十二条 房屋征收评估、鉴定费用由委托方承担。复核评估费用由原评估机构承担。鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由原评估机构承担。房屋征收评估、鉴定费用按照物价部门规定的收费标准执行。

## 第四章 征收补偿

第三十三条 县政府对被征收人给予的补偿包括：

- (一) 被征收房屋的价值补偿。
- (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。

县政府对符合本办法规定的被征收人给予补助和奖励。

第三十四条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

第三十五条 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。

第三十六条 被征收人选择房屋产权调换的，县政府应当提供用于产权调换的房屋。

第三十七条 被征收人选择房屋产权调换的，用于产权调换安置楼房最小户型房屋建筑面积不低于50平方米。

第三十八条 对公有住宅房屋，合法承租户可在征收前、后自愿进行房改。不办理房改的，产权调换后可继续保持租赁关系。

第三十九条 住宅房屋被征收人补助部分按照下列规定执行：

(一) 被征收人选择货币补偿的，在被征收有照房屋评估价格基础上增加 20% 的补助。

(二) 被征收人选择产权调换的，在被征收有照房屋面积基础上增加 20% 的补助。增加 20% 的补助后，不足 50 平方米的，按 50 平方米补偿。按 50 平方米补偿后，不再享受 20% 的补助。

被征收人选择产权调换的，再给予被征收有照房屋面积每平方米 1500 元的补助。

第四十条 非住宅房屋被征收人补助部分按照下列规定执行：

(一) 被征收人选择货币补偿的，在被征收有照房屋评估价

格基础上增加 20%的补助。

(二) 被征收人选择产权调换的，在被征收房屋有照面积基础上增加 20%的补助，再增加面积部分按市场价结算差价。

第四十一条 因征收房屋造成搬迁的，搬迁补偿费按照下列规定执行：

(一) 征收住宅房屋的，每户按照被征收房屋征收有照面积每平方米10元的标准计算给予被征收人补偿。分户安置的只支付一户搬迁补偿费。被征收房屋有照面积不足50平方米，按50平方米计算搬迁补偿费。

(二) 征收非住宅房屋，根据设备拆装、运输所发生的费用，由房屋征收部门与被征收人协商确定；协商不成的，可以委托评估机构评估确定。

(三) 被征收房屋室内的电话、有线电视、燃气、互联网等配套设施、设备的迁移费及报停费，按照行业相关收费标准规定给予被征收人补偿。

第四十二条 因征收住宅房屋造成的临时安置的补偿按照下列规定执行：

(一) 过渡期限，安置多层楼房为24个月，安置高层楼房为36个月。

被征收人选择产权调换的，在过渡期限内，临时安置补偿费按被征收房屋有照面积每月每平方米10元计算，被征收房屋有照面积不足50平方米，按50平方米计算临时安置补偿费。

(二) 需要越冬的，每户每冬季按1500元标准发放越冬补助费。

(三) 被征收人选择房屋产权调换的，被征收人自找过渡房，临时安置补偿费按上述标准，先发放6个月。6个月后，一直发放至产权调换房屋竣工验收交付为止。

(四) 因房屋征收部门的责任，超出过渡期限尚未安置房屋的，自逾期之日起增发临时安置补偿费。逾期安置补偿费按被征收房屋所有权证标注的建筑面积每月每平方米15元计算。

(五) 房屋征收部门提供临时安置用房或者房屋征收部门负责搬迁的，不向被征收人支付临时安置补偿费。

第四十三条 征收营业执照记载为经营场所的非住宅房屋，被征收人依法纳税且因征收房屋造成停产停业损失的，停产停业损失补偿按下列规定执行：

(一) 被征收人能够提供税务部门出具的相关纳税凭证的，按照下列方式计算临时安置费和停产停业损失：

临时安置费按照选定或确定的评估机构确定的被征收房屋每月每平方米租金额乘以被征收房屋建筑面积乘以过渡期限(按月计算)。

停产停业损失按照上年度应纳税后所得额除以12个月乘以6个月。

(二) 被征收人不能提供税务部门出具的相关纳税凭证，或者提供的相关纳税凭证不能真实反映停产停业损失的，按照下列

公式计算临时安置费和停产停业损失：

临时安置费按照选定或确定的评估机构确定的被征收房屋每月每平方米租金额乘以被征收房屋建筑面积乘以过渡期限(按月计算)。

停产停业损失按照选定或确定的评估机构确定的被征收房屋每月每平方米租金额乘以被征收房屋建筑面积乘以6个月。

被征收的非住宅房屋出租经营的，停产停业损失补偿给承租人，临时安置费支付给被征收人。非住宅房屋征收时闲置的，只给予临时安置费，不给予停产停业损失补偿。

第四十四条 非住宅房屋选择货币补偿的，一次性发放6个月停产停业损失补偿。

第四十五条 住宅房屋用于经营活动的，按照住宅房屋补偿，在房屋征收部门书面通知有关部门暂停办理相关手续前已依法取得工商营业执照和纳税凭证的（免税的应有免税凭证），对用于经营的建筑面积部分按照下列标准给予房屋所有权人一次性补助：

(一)从事商业、服务业等经营活动的，按照房屋评估金额的40%补助。

(二)从事办公、生产等经营活动的，按照房屋评估金额的30%补助。

(三)从事仓储等其他经营活动的，按照房屋评估金额的20%补助。

停产停业损失按照选定或确定的评估机构确定的被征收房屋每月每平方米租金额乘以被征收房屋建筑面积乘以6个月。

房屋用于出租经营的，停产停业损失补偿给承租人。

第四十六条 被征收房屋院内的经济作物、林木、果树、三相电、大型设备搬迁等，根据实际发生情况可以协商确定，协商不成的经有资质等级部门评估后予以补偿。

第四十七条 征收房屋对被征收人实行奖励制度。

被征收人在房屋征收决定公告之日起30日内签订补偿协议、搬迁并交房的，按照被征收房屋有照面积给予每平方米500元奖励；自房屋征收决定公告之日起31日至60日内签订补偿协议、搬迁并交房的，按照被征收房屋有照面积给予每平方米200元奖励。自房屋征收决定公告之日起60日后签订补偿协议的，一律不再给予任何奖励。

第四十八条 被征收人选择房屋产权调换的，县政府应当在房屋征收范围内集中统一安置或异地安置。

楼号、楼层、户型、面积的选择，以被征收人与征收人签订协议时约定的为准。

第四十九条 征收租赁房屋的，由房屋征收部门对被征收房屋所有权人补偿，被征收房屋所有权人负责将租赁房屋腾空。被征收房屋所有权人与承租人依据相关法律、法规处理租赁关系。

第五十条 房屋征收决定作出前，因自然灾害等不可抗力因素造成房屋灭失，并因拟进行房屋征收等原因未能恢复重建的，

应当结合不动产权证书载明的用途、面积等信息及相关影像资料给予补偿。

房屋征收决定作出后，非因被征收人过错造成房屋灭失的，应当对房屋价值给予补偿。

第五十一条 被征收房屋所有权人不明确的，县政府可以根据房屋买卖协议、遗嘱以及社区、邻里等提供的材料作为开展征收补偿工作的证据材料。

第五十二条 房屋征收部门与被征收人依照本办法的规定，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、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第五十三条 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。补偿决定应当在签约期限届满之日起6个月内作出。

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。

第五十四条 房屋征收行政文书以及分户评估报告送达时，被征收人拒绝接收的，可以邀请社区或者所在单位的代表到场说

明情况，在送达凭证上载明拒收事由和日期，由送达人、见证人签名或者盖章，或者采用拍照、录像等方式记录送达过程。

其他方式无法送达时，采用公告送达的，应当在房屋征收部门或者政府网站上进行公告，同时在房屋征收范围内醒目位置予以张贴，并邀请社区等代表到场见证。

**第五十五条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。**

县政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当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。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

**第五十六条 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，由县政府依法申请法院强制执行。**

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

实施强制搬迁前，房屋征收部门应当就拆除房屋的有关事项向公证机关办理证据保全。实施强制搬迁后，房屋征收部门应书面通知当事人在规定期限内领取物品；逾期不领取的，可以向公证机关申请办理提存。

**第五十七条 房屋征收部门应当将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。**

审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

第五十八条 任何单位和个人不得擅自改变本办法规定的补偿标准，如需要变更，应由房屋征收部门报县政府决定。

## 第五章 法律责任

第五十九条 房屋征收部门工作人员在房屋征收与补偿过程中，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予行政处分；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十条 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等违法方式迫使被征收人搬迁，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；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第六十一条 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。

第六十二条 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，并予以警告；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。

第六十三条 被征收人采取伪造文书、恶意串通等违法方式

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

## 第六章 附则

第六十四条 本办法自2021年12月1日起施行。本办法施行前已实施的征收项目，继续按照原有的规定执行。