

辉南县人民政府关于印发辉南县国有土地上房屋征收与补偿办法的通知

辉政发〔2021〕4号

各乡镇人民政府、街道办事处，吉林辉南经济开发区管委会，县政府各办局、各直属机构：

《辉南县国有土地上房屋征收与补偿办法》已经2021年6月29日县政府第4次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真按照执行。

辉南县人民政府
2021年6月30日

辉南县国有土地上房屋征收与补偿办法

第一章 总 则

第一条 为了规范县域内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》、《吉林省国有土地上房屋征收与补偿办法》等相关法律、法规、规章，结合我县实际，制定本办法。

第二条 为了公共利益的需要，在本县行政区域内，对国有土地上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。

第四条 房屋征收与补偿遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

第五条 县人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

县住房和城乡建设局（以下称房屋征收部门），负责组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

县房屋征收部门授权县房屋征收经办机构作为房屋征收实施单位。主要职责是：

（一）委托房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工

作；

（二）拟定征收补偿方案，并报县人民政府；

（三）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，并公布调查结果；

（四）组织征求意见、听证、论证、公示及对被征收房屋的拆除，书面通知有关部门暂停办理房屋征收范围内的新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等相关手续；

（五）就征收与补偿具体问题与被征收人协商、签订补偿协议；

（六）对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确定的，报请县人民政府作出补偿决定；

（七）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。

第六条 县人民政府有关部门应当依照本办法的规定和职责相互配合，做好房屋征收与补偿相关工作。

被征收房屋所在地的乡（镇）人民政府、街道办事处应配合做好房屋征收与补偿相关工作。

第七条 房屋征收与补偿工作经费纳入县人民政府本级财政预算。

第八条 任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向有关人民政府、县房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举

报的有关人民政府、县房屋征收部门和其他有关部门应当及时核实、处理。

第二章 征收决定

第九条 县人民政府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、旧城区改建征收房屋的，应当纳入县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县国民经济和社会发展年度计划。

第十条 因旧城区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，经县人民政府组织有关部门认定后方可实施。

第十一条 县人民政府组织自然资源、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、分割、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。

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。

主要包括：

(一)核发、变更工商营业执照及办理营业执照所需的卫健、教育、环保等各项前置手续；

(二)房屋的转让、分户、租赁手续；

(三)新建、扩建、改建房屋手续；

(四)房屋和土地改变用途及产权抵押登记手续；

(五)临时建筑审批手续；

县人民政府应当在暂停期限内做出房屋征收决定，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。

第十四条 县人民政府作出房屋征收决定前，应当组织自然资源、住房城乡建设、市场监管、税务等有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。

第十五条 房屋征收部门拟定征收补偿方案，需报请县人民政府审查。县人民政府应当组织住房城乡建设、发改、财政、自然资源、市场监管、税务等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。

征收补偿方案应当包括以下主要内容：

(一) 房屋征收的目的;

(二) 房屋征收范围与实施时间;

(三) 被征收房屋的基本情况;

(四) 房屋征收补偿方式、补偿标准和计算方法, 补助、奖励标准和计算方法, 产权调换房屋的基本情况, 停产停业损失补偿标准和计算方法, 搬迁期限、过渡方式和过渡期限等;

(五) 征收补偿协议的签约期限;

(六) 其他需要明确的内容。

第十六条 房屋征收部门将征求意见情况和根据公众意见修改的情况进行公布。

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》和《吉林省国有土地上房屋征收与补偿办法》及本办法规定的, 房屋征收部门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。

第十七条 县人民政府作出房屋征收决定前, 由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。房屋征收决定涉及被征收人数超过 300 户的, 应当经县人民政府常务会议讨论决定。

第十八条 县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。

第十九条 县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。

第三章 征收评估

第二十条 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。

第二十一条 房屋征收范围公布后，房屋征收部门通过县人民政府网站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，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半数以上。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。

第二十二条 房地产价格评估机构、房地产估价师应当独立、

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。

第二十三条 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。

第二十四条 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。

第二十五条 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。

第二十六条 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，向被征收房屋所在地房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房地产价格评估机构或者专家委员会应当自收到申请之日起 10 日内完成复核或者鉴定工作。对经复核改变原评估结果或者经鉴定存在技术问题的，房地产价格评估机构应当在 10 日内重新出具评估报告。

第二十七条 房屋征收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。

第四章 征收补偿

第二十八条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

县人民政府作出的房屋征收决定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。

被征收房屋价值中应当包括房屋装饰装修价值、附属设施价值以及附属于该房屋的国有土地使用权价值。

第二十九条 被征收人应当在补偿协议约定的搬迁期限内完成搬迁。

在征收补偿方案确定的签约期限内签约并完成搬迁的被征收人给予奖励，具体标准在该区域补偿方案中确定。

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。

第三十条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。被征收房屋地段不具备房屋产权调换条件的，可以在其他地段提供产权调换房屋，同时应当考虑地段差异，给予合理补偿。

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，县人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第三十一条 住宅房屋被征收人选择货币补偿的，参照具有相应资质的房产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。被征收人享受有照房屋补偿款 **20%**的奖励。

第三十二条 住宅房屋被征收人选择产权调换的，被征收房屋的建筑面积与产权调换房屋建筑面积相等部分不结算差价。

用于产权调换的多层住宅房屋最小户型建筑面积为**45**平方米；高层住宅房屋最小户型建筑面积为**50**平方米。住宅房屋被征收人选择产权调换的，应当按签订协议时间先后公开排序，优先选择户型、楼层、楼号。签订协议后在规定的搬迁时间内不搬迁的，不再享有原优先选择的安置房号。

征收区域内住宅房屋选择产权调换的补助部分具体如下：

（一）安置住宅房屋的，每户无偿增加**8**平方米，享受**5**平方米的建筑安装工程造价，再增加面积部分，按市场价格结算。

被征收房屋建筑面积小于产权调换最小户型房屋建筑面积（多层住宅建筑面积**45**平方米；高层住宅建筑面积**50**平方米）的部分，按建筑安装工程造价结算差价，再增加面积按市场价格结算。

（二）选择产权调换的被征收人也可以自愿选择被征收房屋有照面积的**20%**作为政策补助，但不享受无偿增加**8**平方米和**5**平方米建筑安装工程造价及补足最小户型的政策补助。

（三）被征收人为低保户，选择房屋产权调换的，经县房屋征收部门核对确认后，产权调换房屋在最小户型面积以内（多层住宅建筑面积**45**平方米；高层住宅建筑面积**50**平方米）的部分不结算差价，再增加面积按市场价格结算。

住宅房屋建筑安装工程造价按县住建局公布的上年度标准

执行。

第三十三条 征收的住宅房屋实际用于经营的，按照住宅房屋进行补偿，给予适当的经济补助，具体补助办法在征收补偿方案中确定。

第三十四条 征收范围内非住宅房屋补偿、停产停业损失补偿标准、搬迁损失补偿、无照房屋界定及补偿等，均结合该区域实际在具体补偿方案中确定。

第三十五条 因征收住宅房屋，被征收人选择产权调换造成临时安置的，按照下列规定给予补偿：

（一）在过渡期限内，临时安置补偿费按被征收房屋不动产权证记载建筑面积每月每平方米 **10** 元计算。被征收房屋不动产权证记载建筑面积不足 **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 **1000** 元标准发放越冬补助费。

（三）未按照约定期限交付产权调换房屋的，自逾期之日起按照被征收房屋不动产权证记载建筑面积每月每平方米 **15** 元发放临时安置补偿费，或按照协议约定产权调换房屋建筑面积每月每平方米 **10** 元发放临时安置补偿费。

第三十六条 因征收房屋造成停产停业，且同时符合以下条件的，应当给予停产停业损失补偿：

（一）不动产权证书记载或者经认定，房屋用途为生产、经营

用房等非住宅房屋；

(二) 具有合法、有效的营业执照，且营业场所为被征收房屋；

(三) 房屋征收决定公告之日仍正常生产经营的；

(四) 法律、法规等另有规定的除外。

第三十七条 被征收房屋已经登记的，其性质、用途和建筑面积一般以不动产权证书和不动产登记簿的记载为准，不动产权证书与不动产登记簿不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准；未经登记的县人民政府组织有关部门认定、处理的结果进行评估。

第三十八条 未经登记建筑经认定为合法建筑的，应当给与补偿；对未超过批准期限的临时建筑，按照建设成本结合新旧程度予以补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

第三十九条 房屋征收决定作出前，因自然灾害等不可抗力造成房屋灭失，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。

第四十条 被征收房屋所有权人不明确的，房屋征收部门可以根据房屋买卖协议、遗嘱以及街道、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。

第四十一条 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，可以邀请街道（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，并邀请街道（社区）等代表到场见证。

第四十二条 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，由县人民政府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。

第四十三条 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，由县人民政府依法申请县人民法院强制执行。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。

第四十四条 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。

第四十五条 县房屋征收部门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。

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。

第五章 法律责任

第四十六条 违反本办法规定的行为，法律、行政法规、已规定法律责任的，依照其规定执行。

第四十七条 违反本办法规定，有关部门有下列行为之一的，由县人民政府责令改正，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：

(一)对不符合法定条件的房屋征收项目作出房屋征收决定的；

(二)违反公示、公布、公告、征求意见、听证、评估等房屋征收法定程序实施房屋征收与补偿的；

(三)违反房屋征收法定补偿范围、内容、标准实施房屋征收与补偿的；

(四)违反规定办理应当暂停办理相关事项手续的；

(五)非法干预评估活动和评估结果的；

(六)违法组织实施强制搬迁的；

(七)未及时核实、处理投诉、举报的；

(八)其他不履行法定职责，或滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的。

第六章 附 则

第四十八条 本办法自公布之日起施行，《辉南县国有土地上房屋征收补偿办法（试行）》辉政发[2013]10号同时废止。本办法施行前已作出房屋征收决定的项目，继续沿用原有规定。

第四十九条 本办法由县住房和城乡建设局负责解释。