《长春市国有土地上房屋征收与补偿条例》实施办法

（2022年7月1日长春市人民政府令第90号公布,2024年2月23日市政府令第95号第一次修改）

第一条 为了规范本市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《长春市国有土地上房屋征收与补偿条例》，结合本市实际，制定本办法。

第二条 市、县（市）区房屋征收部门应当编制年度房屋征收计划，报本级人民政府批准后组织实施。

县（市）区房屋征收部门应当将批准后的年度房屋征收计划于10个工作日内报市房屋征收部门。

第三条 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。

已经登记的被征收房屋，其权属、区位、用途、建筑面积等情况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。

房屋征收部门在组织调查登记时，可以向有关单位和个人调取资料、了解情况，有关单位和个人应当予以配合。

第四条 市、县（市）区人民政府作出房屋征收决定前，应当经政府常务会议讨论。

第五条 市人民政府负责市本级项目的征收范围的确定工作；县（市）区人民政府负责县（市）区本级项目的征收范围的确定工作。

市、县（市）区人民政府应当组织房屋征收、规划和自然资源、建设、住房保障和房屋管理等有关部门和单位，根据国土空间规划、专项规划等进行现场踏查。

参与现场踏查的各部门和单位应当根据现场踏查情况对拟征收范围进行会商并组织专家论证，由房屋征收部门组织将会商意见、专家论证结论和拟确定的征收范围图纸，报本级人民政府决定。

因特殊原因，确需调整房屋征收范围的，应当按照原房屋征收范围的确定程序由本级人民政府确定。

项目施工需要临时用地的，按照相关规定办理。

第六条 征收决定下达前，市、县（市）区人民政府在对征收范围内未经登记建筑进行调查、认定、处理的过程中，各有关部门应当履行下列职责：

（一）房屋征收部门负责对未经登记建筑进行调查，并将调查结果在征收范围内进行公布；

（二）规划和自然资源部门负责对未经登记建筑是否取得规划和土地手续进行核查，并出具书面核查意见;

（三）住房保障和房屋管理部门对认定为合法建筑的房屋且被征收人选择产权调换的，及时办理不动产权证书;

（四）其他相关部门依法履行相关职责,配合未经登记建筑调查、认定、处理工作。

对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

第七条 在房屋征收过程中，涉及资产评估的，应当由具备相应资产评估资质的评估机构予以评估。

第八条 采用抽签、摇号等随机方式选定房地产价格评估机构的，备选的评估机构不得少于 3 家。

第九条 被选定的房地产价格评估机构的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。

任何单位或者个人不得以入户调查登记替代现场实地

查勘。注册房地产估价师在实地查勘过程中如发现查勘结果与调查登记结果不一致，应当及时与房屋征收部门共同核对实地查勘和调查登记结果。双方应当确保评估对象一致，不得漏项。

第十条 被征收人不在被征收房屋居住且下落不明的，房屋征收部门应当采取现场调查、社区走访、媒体公告、户籍查询等手段寻找被征收人，并留存相关查寻资料。

由于被征收人的原因不能现场核验被征收房屋内部状况的，经房屋征收部门、注册房地产估价师和公证机构公证，可以参照同类建筑中与被征收房屋位置相邻、户型结构相似、面积大小相近的房屋现场查勘情况，作为被征收房屋实物状况的参照依据，并在评估报告中说明。

因被征收人原因无法调查、评估被征收房屋装饰装修价值的，补偿决定可以不包括对被征收房屋装饰装修价值的补偿。依法实施强制执行时，房屋征收部门应当对被征收房屋装饰装修情况作出勘察记录，采用录音录像拍照等方式保全证据，由房地产价格评估机构另行评估确定被征收房屋的装饰装修价值。

第十一条 市住房保障和房屋管理部门负责对在本市从事征收评估的房地产价格评估机构进行信用评价和监督管理，根据注册房地产估价师执业及评估机构经营等情况，建立房地产价格评估机构信用名录，及时向社会公布，并适时

动态调整。

县（市）区房屋征收部门应当将房地产价格评估机构及注册房地产估价师的违法违规行为及履行征收评估委托合同的真实情况及时报送市房屋征收部门；市房屋征收部门应当将报送信息及时向市住房保障和房屋管理部门通报。市住房保障和房屋管理部门应当将通报信息作为信用评价的重要依据。

第十二条 在本市市区范围内（不含双阳区、九台区，下同）建设用于产权调换的房屋，应当符合住宅建筑设计规范的相关规定，建筑层数不得高于18层，标准户型类型的建筑面积应当不低于如下标准：2室54平方米、2.5室64平方米。

房屋征收部门应当对新建用于产权调换房屋的建筑层高、户型设计、使用面积及使用功能进行全过程监督。

第十三条 住宅房屋被征收人选择产权调换的，按照被征收房屋的建筑面积就近上靠产权调换房屋标准户型进行调换，被征收房屋建筑面积与产权调换房屋建筑面积相等部分的价值，不结算差价；产权调换房屋建筑面积超出被征收房屋建筑面积部分，按照建设主管部门最新公布的住宅建筑安装工程造价交纳增加面积款，产权归被征收人所有；被征收人要求按照超过标准户型建筑面积进行产权调换的，超过标准户型建筑面积部分按照产权调换房屋的市场价格结算。

被征收房屋建筑面积超过可供被征收人选择最大标准户型建筑面积的，可以按照标准户型选择分套调换，或者对超出标准户型建筑面积部分进行货币补偿。分套调换合并计算的建筑面积，超出被征收房屋建筑面积部分按照产权调换房屋的市场价格结算。被征收人不同意分套调换或货币补偿，可协商选择其他房源进行安置。

住宅房屋被征收人选择产权调换的，应当依据搬迁时间先后公开排序，回迁时由被征收人依次自主选择。

第十四条 产权调换房屋的建筑面积与征收补偿安置协议约定建筑面积产生误差的，实行多退少补。产权调换房屋面积少于协议约定面积的，房屋征收部门应当按照产权调换房屋的市场价格返还被征收人不足面积款；产权调换房屋面积超过协议约定面积的，被征收人应当按照征收决定公布之日前建设主管部门最新公布的住宅建筑安装工程造价交纳增加面积款，超过协议约定面积产权归被征收人所有。

第十五条 在本市市区范围内，住宅房屋被征收人选择货币补偿的，应当根据被征收房屋建筑面积实际情况给予价格补助、上靠标准户型补助或者面积补助。

价格补助适用于所有选择货币补偿的住宅房屋被征收人，计算方式为：被征收住宅房屋评估金额乘以补助比率，补助比率根据被征收住宅房屋的建筑面积确定。建筑面积不足 25 平方米的，比率为 40%；建筑面积 25 平方米以上（含

25 平方米)、不足 33 平方米的，比率为 35%；建筑面积 33 平方米以上（含 33 平方米)、不足 41 平方米的，比率为 30%；建筑面积 41 平方米以上（含 41 平方米)、不足 54 平方米的，比率为 25%；建筑面积 54 平方米的以上（含 54 平方米)，比率为 20%。

上靠标准户型补助适用于选择货币补偿的被征收住宅房屋建筑面积小于 64 平方米的被征收人，计算方式为：被征收住宅房屋就近或同类地段新建普通商品住房均价与建设主管部门最新公布的住宅建筑安装工程造价的差值乘以被征收住宅房屋与就近上靠标准户型面积的差值。

对于选择货币补偿的被征收住宅房屋建筑面积小于 54 平方米的被征收人，在给予价格补助、上靠标准户型补助的基础上，还应当给予面积补助，计算方式为：建设主管部门最新公布的住宅建筑安装工程造价乘以被征收房屋建筑面积与 54 平方米的差值。

第十六条 在本市市区范围内征收住宅房屋，对在规定期限内搬迁的被征收人，应当按照被征收房屋建筑面积乘以就近地段新建普通商品住房均价的 20%给予货币奖励；对在规定的搬迁期限内以单元、楼栋、组块或者项目为单位的整体搬迁率达到 100%的，给予该单位内每户住宅房屋被征收人搬迁奖励 3 万元。

超过规定期限搬迁的被征收人不予货币奖励。

第十七条 在本市市区范围内，临时安置补偿费按照被征收住宅房屋实际建筑面积计算，低于 54 平方米的按照 54 平方米计算。单位面积的具体补偿标准由市房屋征收部门定期公布。临时安置补偿费的发放按照下列规定执行:

（一）被征收人选择货币补偿的，一次性发放 3 个月。

（二）被征收人选择产权调换的，按实际过渡期限计算，每 6 个月向被征收人发放一次（每 6 个月的第一个月发放），不足半个月的按照半个月发放，超过半个月不足一个月的按照 1 个月发放。

（三）房屋安置过渡期限原则上不超过 24 个月。非因被征收人原因超过过渡期限的，自逾期之日起增发临时安置补偿费。逾期不足 3 个月的，每月增发 50%；逾期超过 3 个月的，每月增发 100%。

提供周转用房的，不向被征收人支付临时安置补偿费

第十八条 在本市市区范围内，对符合城镇住房制度改革政策规定的公有房屋，应当先进行公有房屋出售，再实施房屋征收。公有房屋的所有权人不得以任何理由予以限制，公有房屋的承租人应当在规定的期限内完成相关手续办理。

对暂不具备公有房屋出售条件，被征收人选择产权调换的，用于产权调换的房屋由承租人继续承租，重新签订房屋租赁合同。

对暂不具备公有房屋出售条件，被征收人选择货币补偿

的，租赁关系终止。对住宅房屋，应当按照被征收房屋评估金额的 20%补偿被征收人，其他补偿金额给付公有房屋承租人；对非住宅房屋，应当按照被征收房屋评估金额的 40%补偿被征收人，其他补偿金额给付公有房屋承租人。

第十九条 在本市市区范围内，非住宅房屋的被征收人，选择产权调换的，房屋征收部门应当提供与被征收房屋评估价值相等的一处或者多处房屋调换。如被征收人选择与被征收房屋相同面积或超面积房屋，按照被征收房屋和产权调换房屋的市场评估结果计算，结清产权调换的差价。

第二十条 在本市市区范围内，用于经营的非住宅房屋因征收造成停产停业，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、有效的营业执照或者行业主管部门颁发的经营许可，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。

第二十一条 因征收非住宅房屋造成停产停业损失的补偿，由征收当事人根据评估咨询价值协商确定；协商不成的，可以委托依法选定的房地产价格评估机构根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素通过评估确定。

非住宅房屋被征收人选择房屋产权调换的，停产停业期限按照实际过渡期限计算。停产停业期限不足1个月的，按1个月计算。

非住宅房屋被征收人选择货币补偿的，一次性给予被征收人3个月停产停业损失。

第二十二条 在本市市区范围内，征收住宅房屋造成搬迁的，补偿标准由市房屋征收部门定期公布。

征收非住宅房屋的搬迁补偿金额，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。

第二十三条 被征收房屋内的电话、有线电视、燃气、互联网等配套设施、设备的迁移费，按照有关收费标准，给予被征收人补偿。

第二十四条 房屋征收部门应当按照下列规定组织被征收房屋的拆除工作:

(一)依法委托具备相应资质的施工企业并与其签订拆除施工合同;

(二)组织制定符合安全、环保等相关技术标准的拆除施工组织方案;

(三)负责监督拆除工程现场的安全及文明施工;

(四)符合法律、法规规定的其他要求。

第二十五条 市房屋征收部门应当会同有关部门对县

（市）区征收部门实施的下列行为进行监督考核，每年不得少于1次:

（一）房屋征收计划执行情况;

（二）依法履行公告、公示、送达、备案、报送等征收程序执行情况;

（三）房屋征收补偿资金管理及使用情况;

（四）对征收投诉案件的处理情况;

（五）征收现场管理情况;

（六）需要监督考核的其他行为。

第二十六条 本办法自2022年8月1日起施行。《长春市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》同时废止。

县（市）、双阳区、九台区人民政府按照《长春市国有土地上房屋征收与补偿条例》制定相关补偿、补助、奖励标准。

本办法施行前已依法作出征收决定的项目，继续延用原有的规定办理。