

通化市国有土地上房屋征收与补偿条例

(2022年6月30日通化市第九届人民代表大会常务委员会第三次会议通过 2022年11月30日吉林省第十三届人民代表大会常务委员会第三十七次会议批准 2023年1月1日起施行 根据2025年9月2日通化市第九届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过 2025年9月23日吉林省第十四届人民代表大会常务委员会第十九次会议批准的《通化市人民代表大会常务委员会关于修改〈通化市地方立法条例〉等5部地方性法规的决定》修正)

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的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于东昌区、二道江区范围内国有土地上房屋征收与补偿活动。

第三条 为了公共利益需要，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 市、区人民政府负责本行政区域内的房屋征收与补偿工作。

第五条 市房屋征收经办机构是市人民政府确定的房屋征收部门（以下称房屋征收部门），负责组织实施由市人民政府作出征收决定的房屋征收与补偿工作。

区人民政府确定的房屋征收部门，负责组织实施本区域内的房屋征收与补偿工作。

发展和改革、自然资源、城市管理行政执法、财政、税务、公安、民政、市场监督管理、审计等部门按照职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作顺利开展。

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

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。委托事项一般包括：协助进行调查、登记，协助编制征收补偿方案，协助进行房屋征收与补偿政策的宣传、解释，就征收补偿的具体问题与被征收人协商、签订安置补偿协议，协助组织征求意见、听证、论证、公示以及组织对被征收房屋的拆除等工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的。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。

房屋征收部门可以依法委托具备相应资质或者能力的

单位承担测绘、评估、房屋拆除、法律服务等专业性工作。

委托费用从征收与补偿工作经费中列支，不得挤占被征收人的补偿费。

第七条 市、区人民政府应当将房屋征收与补偿工作经费纳入本级预算。

第八条 市人民政府应当加强对区人民政府房屋征收与补偿工作的监督。

市房屋征收部门应当加强对区房屋征收部门房屋征收与补偿工作的监督和指导。

第九条 房屋征收部门、房屋征收实施单位应当建立和完善房屋征收与补偿档案管理制度，以征收项目为单位，按照一户一档的要求，做好房屋征收与补偿档案的收集、整理、归档、移交等工作。

第十条 任何组织和个人对违反本条例规定的行为，有权向有关人民政府、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、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

第二章 征收决定

第十一条 市、区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确需征收房屋的建设活动，发展和改革、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，应当纳入市、区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。

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，经市、区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、区人民政府制定，并予以公布。

第十二条 市、区人民政府应当组织自然资源、住房和城乡建设等部门，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。

第十三条 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，书面通知应当载明暂停期限，暂停期限最长不得超过 1 年。

市、区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。

第十四条 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

收人和相关部门应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

市、区人民政府作出房屋征收决定前，应当组织自然资源、城市管理行政执法、住房和城乡建设、市场监督管理、税务等有关部门以及街道办事处、乡（镇）人民政府依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。具体认定标准由市、区人民政府依法确定，并予以公布。

第十五条 房屋征收部门拟定征收补偿方案，报送同级人民政府。

市、区人民政府应当组织住房和城乡建设、发展和改革、财政、自然资源、市场监督管理、税务等有关部门对征收补偿方案的合法性、可行性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）征收补偿费用筹集情况；
- （四）被征收房屋的基本情况；
- （五）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和交付时间，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；
- （六）征收补偿协议的签约期限；
- （七）其他需要明确的内容。

第十六条 市、区人民政府应当将拟定的征收补偿方案征求意见和修改的情况及时公布。

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本条例规定的，市、区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。

第十七条 市、区人民政府作出房屋征收决定前，由本级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量较多的，应当经同级人民政府常务会议讨论决定。

房屋征收部门应当按照人民政府批准通过的征收补偿方案，制定房屋征收补偿资金额度预算。

市、区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。

第十八条 市、区人民政府应当在作出房屋征收决定后3日内予以公告，房屋征收决定自公告之日起生效。公告应当载明以下内容：

- （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人不明确的解决办法；

- (五) 申请行政复议、行政诉讼权利;
- (六) 房屋征收部门及房屋征收实施单位名称;
- (七) 征收办公地点和联系方式;
- (八) 监督举报方式;
- (九) 其他应当公告的事项。

区人民政府房屋征收决定及征收补偿方案应当报市人民政府房屋征收部门备案。

第十九条 房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

被征收人对市、区人民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。

第二十条 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

第二十一条 房屋征收范围公布后，房屋征收部门应当通过本级人民政府或者部门网站公开发布征收评估报名公告。房地产价格评估机构（以下称评估机构）报名后，房屋征收部门应当将符合条件的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评估机构参与房屋征收评估活动。

第二十二条 评估机构选定或者确定后，由房屋征收部门作为委托人，向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。

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。

第二十三条 被征收房屋及用于产权调换房屋的价值，应当由评估机构评估确定。被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

被选定的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。

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。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）工作人员签字见证，有关情况应当在评估报告中说明。

第二十四条 被征收房屋价值评估应当综合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。

第二十五条 房屋征收部门应当将分户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。

公示期满，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送达分户评估报告。

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，自收到评估报告之日起 10 日内，可以向评估机构提出复核评估申请书，并具体说明对评估报告的异议内容。

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。

第二十七条 被征收人或者房屋征收部门对评估机构

的复核结果有异议的，自收到复核结果之日起 10 日内，可以向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

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程序、评估依据、评估假设、评估技术路线、评估方法选用、参数选取、评估结果确定方式等评估技术问题进行审核，并出具书面鉴定意见。经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在 10 日内重新出具评估报告。被征收人对补偿仍有异议的，按照本条例第四十七条规定处理。

第二十八条 房屋征收评估、鉴定费用由委托人承担。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、鉴定费用按照有关部门规定的收费标准执行。

第二十九条 评估机构、估价师、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相关工作人员，应当回避。

第四章 征收补偿

第三十条 作出房屋征收决定的市、区人民政府对被征收人应当给予以下补偿：

- (一) 被征收房屋价值的补偿;
- (二) 因征收房屋产生搬迁、临时安置的补偿;
- (三) 因征收房屋产生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、附属设施价值以及归属于该房屋的国有土地使用权的价值。

第三十一条 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。

第三十二条 被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的,市、区人民政府应当提供用于产权调换的房屋。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,作出房屋征收决定的市、区人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。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。

第三十三条 被征收人选择房屋产权调换的,市、区人民政府提供的用于产权调换房屋的建筑面积应当不小于被征收房屋的建筑面积,但被征收人要求小于被征收房屋建筑面积的除外。

产权调换安置多层楼房最小户型的住宅房屋建筑面积不低于 45 平方米;产权调换安置高层楼房最小户型的住宅房屋建筑面积不低于 50 平方米。

房屋征收部门发布房屋征收决定公告时,公有住宅房屋应当先进行公有住房出售,再实施房屋征收;暂不具备出售

条件的，产权调换后合法承租户可继续保持租赁关系。

第三十四条 住宅房屋被征收人选择产权调换的，市、区人民政府应当按照以下办法结算差价：

（一）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；

（二）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（多层楼房建筑面积 45 平方米；高层楼房建筑面积 50 平方米）的部分，按建筑工程质量安全成本指标结算差价，建筑工程质量安全成本指标按省住房和城乡建设厅公布的上年度标准执行；

（三）选择产权调换房屋建筑面积超出应得面积的，增加面积部分按照市场价格结算差价；

（四）被征收房屋面积超出 70 平方米需分户安置的，分户后不享受本款第（二）项规定，只有一户享受本条例第四十九条第二款规定。

住宅房屋被征收人选择产权调换的，先签订补偿协议的优先选择户型、楼层、楼号。在规定期限内未签订补偿协议的，不享有优先选择的权利。

第三十五条 被征收人为城乡低保对象或者特困人员，选择产权调换的，需由被征收人提供最低生活保障或者特困供养证明，经房屋征收部门核对确认后，安置多层住宅楼房 45 平方米内或者安置高层住宅楼房 50 平方米内不结算差价。增加面积部分按照市场价格结算差价。

第三十六条 非住宅房屋被征收人选择产权调换的，市、

区人民政府应当按照以下办法结算差价：

（一）被征收房屋与产权调换房屋为相同建筑结构，原面积部分不结算结构差价，增加面积部分按照市场价格结算差价；

（二）被征收房屋与产权调换房屋为不同建筑结构，原面积按房屋价值结算结构差价，增加面积部分按照市场价格结算差价。

第三十七条 因征收房屋产生的搬迁费按照下列规定执行：

（一）征收住宅房屋搬迁费，由评估机构评估确定；

（二）征收非住宅房屋搬迁费，根据机器设备拆装、运输等费用，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，根据行业收费标准确定。

房屋征收部门负责搬迁的，不支付搬迁费。

第三十八条 住宅房屋被征收人选择产权调换，临时安置费按照下列规定执行：

（一）安置多层楼房的过渡期限不超过 18 个月，安置高层楼房的过渡期限不超过 30 个月；

（二）临时安置费按照评估机构确定的每月每平方米评估金额和被征收房屋不动产权证书、不动产登记簿记载的建筑面积计算，被征收房屋不足 50 平方米，按 50 平方米计算；

（三）需要越冬的，每户每冬季按照评估机构确定的评

估结果发放越冬补助费；

（四）过渡期限内的临时安置费按签订补偿协议日期结算，安置多层楼房的结算时间为 12 个月、安置高层楼房的结算时间为 24 个月，后 6 个月在办理安置房屋手续时结算。过渡期限不足半个月按半个月计算，超过半个月但不足 1 个月按 1 个月计算。过渡期限内安置房屋的不再支付临时安置费。

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，逾期安置费按临时安置费的 1.5 倍计算。

房屋征收部门提供周转用房的，不向被征收人支付临时安置费。

第三十九条 因征收房屋停产停业，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。

第四十条 停产停业损失补偿应当按照省人民政府制定的标准执行。

临时安置费按照评估机构确定的被征收房屋租金、建筑面积、过渡期限确定。

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。

第四十一条 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，依法取得营业执照且正在经营并依法纳税的，除按住宅房屋补偿外，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 45%补助；

（二）从事办公、生产等经营活动的，按照房屋评估金额的 25%补助；

（三）从事仓储等其他经营活动的，按照房屋评估金额的 15%补助。

用于经营活动的住宅房屋的停产停业损失按照市、区人民政府制定的补偿标准执行；临时安置费按照本条例第三十八条规定计算。

第四十二条 被征收房屋用于出租的，由房屋征收部门对被征收人补偿，被征收人负责将房屋腾空。

第四十三条 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，应当按照市、区人民政府组织有关部门调查、认定、处理的结果进行评估。

第四十四条 未经登记建筑经认定为合法建筑的，应当

给予补偿；未超过批准期限的临时建筑，按照评估机构评估价值予以补偿；认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

第四十五条 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。

第四十六条 房屋征收部门与被征收人依照本条例的规定，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义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第四十七条 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，或者被征收人不明确的，由作出房屋征收决定的市、区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。

补偿决定应当公平，包括本条例第四十六条第一款规定的有关事项。

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。

第四十八条 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。

第四十九条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

作出房屋征收决定的市、区人民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。在签约期限内签约并在约定期限内搬迁的，应当给予奖励。具体奖励政策由市、区人民政府在征收补偿方案中明确，并在征收范围内向被征收人公布。区人民政府制定的奖励政策应当报市人民政府审定。

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。

第五十条 被征收人在法定期限内既不申请行政复议也不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内不搬迁的，由作出房屋征收决定的市、区人民政府依法申请人民法院强制执行。

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。

第五十一条 实施强制搬迁前，房屋征收部门应当就被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，房屋征收部门应当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。

第五十二条 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。

第五章 法律责任

第五十三条 违反本条例规定的行为，法律法规已规定法律责任的，依照其规定执行。

第五十四条 违反本条例规定，市、区人民政府及其有关部门有下列行为之一的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，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，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的。

第六章 附 则

第五十五条 本条例自 2023 年 1 月 1 日起施行。本条例施行前依法做出房屋征收决定并公告的，继续按照原有的规定执行。