

吉林市国有土地上房屋征收与补偿条例

(2013年3月29日吉林市第十五届人民代表大会常务委员会第三次会议通过 2013年7月26日吉林省第十二届人民代表大会常务委员会第三次会议批准 2022年9月20日吉林市第十七届人民代表大会常务委员会第五次会议修改 2023年5月30日吉林省第十四届人民代表大会常务委员会第四次会议批准)

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，根据有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内国有土地上房屋征收与补偿活动适用本条例。

第三条 县（市）、区人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作；确需市人民政府征收的，由市人民政府负责房屋征

收与补偿工作。

在各类开发区管理的区域征收房屋的，由开发区所在地的县（市）、区人民政府负责房屋征收与补偿工作。

第四条 市住房和城乡建设行政主管部门是市人民政府确定的房屋征收部门，负责监督管理和协调指导全市房屋征收与补偿工作，并组织实施由市人民政府负责的房屋征收与补偿工作。

县（市）、区人民政府确定的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。

市、县（市）、区发展改革、规划和自然资源、财政、公安、城市管理行政执法等部门按照职责分工共同做好房屋征收与补偿工作。

第五条 房屋征收实施单位经市房屋征收部门审核同意后，方可以受委托从事房屋征收与补偿业务。房屋征收实施单位不得以营利为目的，不得转让受托的房屋征收与补偿具体工作。

第六条 市房屋征收部门对房屋征收实施单位实行业绩考核和年度审核，并建立全市统一的房屋征收实施单位信用档案管理系统，考核结果和年度审核结果由市房屋征收部门统一在吉林市住房和城乡建设局网站向社会公布。

从事房屋征收工作的人员应当接受法律政策和专业知识的业务培训，经市房屋征收部门定期考核合格后方可上岗。

第二章 征收决定

第七条 按照有关法律、法规的规定确需征收房屋的，由市、县（市）、区人民政府作出房屋征收决定。市人民政府作出的房屋征收决定涉及被征收人数 500 户（含本数）以上，县（市）、区人民政府作出的征收决定涉及被征收人数 200 户（含本数）以上的，应当经本级人民政府常务会议讨论决定。

第八条 确需征收房屋的各项建设活动，由市、县（市）人民政府组织编制房屋征收专项计划，并由市、县（市）、区人民政府组织实施。

未列入房屋征收专项计划的，不得组织实施房屋征收。

第九条 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。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

被征收人对调查结果有异议的，应当在调查结果公布之日起 3 日内，向房屋征收部门书面提出复核申请。房屋征收部门应当组织复核，并公布复核结果。

第十条 市、县（市）、区人民政府作出房屋征收决定前，房屋征收部门协调有关部门对房屋征收范围内未经登记的建筑

按照下列规定进行调查、认定和处理：

（一）由未经登记建筑的当事人在规定时间内出具相关资料，填写《未经登记的建筑认定和处理申请表》，并承诺对申请事项和相关证据承担法律责任。

（二）未经登记的建筑所在地的街道办事处核实情况并如实出具书面核实证明。

（三）市、县（市）人民政府实施房屋征收的，由市、县（市）规划和自然资源主管部门提出认定处理意见；区人民政府实施房屋征收的，由市规划和自然资源主管部门责成其派出机构提出认定处理意见。

（四）认定处理意见在住房和城乡建设局网站和房屋征收范围内公示，公示期限为 7 日；公示期满并且没有投诉或者举报的，由房屋征收部门送达当事人。公示期间有投诉或者举报的，房屋征收部门应当对投诉或者举报的问题进行调查核实，并再次公示调查核实结果。

当事人对认定处理意见不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第十一条 房屋征收范围内未经登记的建筑有下列情形之一的，认定为合法建筑：

（一）1984 年 1 月 5 日（国务院《城市规划条例》施行时

间)前建造的,有市、县(市)、区人民政府及其有关部门出具的合法有效的历史文件(包括审批文件、规划批件附图、处罚文书、文字档案、测绘资料等);

(二)1984年1月5日以后建造的,已依法取得建设工程规划许可证并按照其规定建造的建筑;

(三)由铁路部门、解放军和武警部队自行管理的合法建筑。

第十二条 房屋征收部门根据房屋征收专项计划拟定征收补偿方案,报本级人民政府通过。经区人民政府通过的房屋征收补偿方案还应当征得市人民政府同意。

市、县(市)、区人民政府组织对征收补偿方案征求公众意见时,被征收人应当以书面形式提交意见。

因旧城区改建需要征收房屋,50%以上被征收人认为征收补偿方案不符合本条例相关规定的,房屋征收部门应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会,并根据听证会情况修改方案。

征收补偿方案应当包括下列事项:

- (一)房屋征收的区域范围;
- (二)房屋价值的确定原则及程序;
- (三)补偿方式;
- (四)补助及奖励政策;
- (五)搬迁费、安置费标准;

- (六) 经济损失补偿标准;
- (七) 房屋所有权人认定方式;
- (八) 房屋性质、用途、面积确定方式;
- (九) 无法达成协议的处理方式;
- (十) 其他事项。

第十三条 区人民政府的房屋征收补偿方案修改后，报市人民政府备案，由区人民政府组织实施。

第十四条 房屋征收部门应当按照经人民政府最终通过、同意、批准的征收补偿方案，概算房屋征收补偿资金额度。

房屋征收补偿资金包括征收补偿费用和征收他项费用。

征收补偿资金应当足额到位，并存储到市、县（市）人民政府开设或者授权开设的专用账户后，由市、县（市）、区人民政府作出征收决定。

区人民政府作出的房屋征收决定，须报市人民政府备案。

第十五条 市、县（市）、区人民政府作出房屋征收决定后，3日内在吉林市住房和城乡建设局网站和房屋征收范围内公告。公告应当载明下列事项：

- (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) 房屋征收实施单位名称;
- (五) 行政复议、行政诉讼权力;
- (六) 其他应当公告的事项;

第十六条 自征收补偿方案公示之日起,不得在该范围内实施下列不当增加补偿费用的行为:

(一) 新建、扩建、改建房屋(依法鉴定为危房采取排危措施除外);

(二) 已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕房屋的续建

(三) 房屋析产、分割;

(四) 改变房屋、土地用途以及土地使用权有偿使用续期;

(五) 以被征收房屋为注册地址办理市场主体设立登记、住所(经营场所)变更登记;

(六) 其他不当增加补偿费用的行为。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知规划和自然资源、市场监管等部门暂停办理相关手续,并在吉林市住房和城乡建设局网站和房屋征收范围内公布。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限,暂停期限最长不得超过一年。暂停期限届满或者中止房屋征收的,房屋征收部门书面通知有关部门恢复办理相关手续。实施不增加房屋补偿费用的继承、拍卖等行为,房屋权利人持合法证件向房屋征收部门提出申请后,由房屋征收部

门书面通知规划和自然资源等部门办理房屋权利人变更手续。

第三章 评估

第十七条 房屋征收部门应当将拟征收项目的名称、范围、户数、建筑面积、联系方式等相关情况通过吉林市住房和城乡建设局网站予以公布。具有相应资质的房地产价格评估机构自公布之日起**15**日内，可以向房屋征收部门报名参加房屋征收评估活动。

报名之后，房屋征收部门应当在吉林市住房和城乡建设局网站和房屋征收范围内，公布申请参加该项目评估的具有相应资质评估机构名单、基本情况。

第十八条 评估机构由房屋征收部门组织被征收人协商选定。房屋征收部门应当提前**3**日将协商选定评估机构的时间、地点、程序等相关事项告知被征收人。被征收人应当持房屋权属证书，在规定时间内到规定地点参加协商。参加协商的被征收人数量不得少于被征收人总数的三分之二，**50%**以上参加协商的被征收人选择的评估机构为该项目选定的房地产价格评估机构。

协商选定不成的，由房屋征收部门组织通过摇号或者抽签的方式确定评估机构，并由公证机关现场公证。

第十九条 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。

房屋征收部门应当将受委托的评估机构资质证书、营业执照、注册房地产估价师本人签名的资格证书复印件在吉林市住房和城乡建设局网站和房屋征收范围内公布。

第二十条 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。

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

市住房和城乡建设行政主管部门组织成立由房地产估价师以及价格、住房保障和房地产、国土资源、城乡规划、法律等方面专家组成的市房地产价格评估专家委员会。

第二十一条 评估机构应当安排注册房地产估价师对被征收房屋入户进行实地查勘，调查被征收房屋状况，并通过拍摄等方式取得影像资料，做好实地查勘记录。

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入户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鉴证，有关情况应当在评估报告中说明。

第二十二条 被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑面积、结构、楼层、朝向、新旧程度、共用设施设备以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素。

第二十三条 被征收房屋及其附属物的价值、用于产权调换房屋的价值、被征收房屋室内装饰装修的价值，由评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。评估时点为房屋征收决定公告之日。

第二十四条 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。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。同时，以适当方式向被征收人介绍评估的基本方法。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并修正其存在的错误后，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。

第二十五条 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。

第二十六条 被征收人或者房屋征收部门对原房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自得知复核结果之日起 **10** 日内，向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

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。

鉴定后，被征收人对补偿仍有异议的，可以依法申请行政复

议或者提起行政诉讼。被征收人或者房屋征收部门在规定时限内未申请复核评估或者未对复核结果申请鉴定的，视同对评估结果或者复核结果无异议。

第二十七条 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。

第二十八条 超出受委托房地产价格评估机构资质范围的机器、设备、设施等对象需要评估的，委托具备相应资质的评估机构评估。对本条所指评估机构的选定、确定及其评估、复核结果的认定以及鉴定等，按照国家、省、市有关规定执行；没有规定的，参照本条例第十七条、第十八条、第十九条、第二十一条、第二十四条、第二十五条、第二十六条规定执行。

第四章 补偿

第二十九条 被征收房屋的价值构成、补偿方式及住房保障的特殊规定按照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》执行。

被征收人选择货币补偿的，补偿额度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 住宅房屋的被征收人选择在改建地段进行房屋

产权调换的，负责房屋征收工作的人民政府应当提供改建地段或者就近地段的产权调换房屋。

第三十一条 新建用于产权调换的住宅房屋，设计户型的套内建筑面积，一室不得低于**40**平方米，二室不得低于**54**平方米，三室不得低于**69**平方米。

第三十二条 住宅房屋被征收人选择房屋产权调换、在签约期限内签订协议并按期搬迁的，按照下列规定予以补偿和奖励：

（一）产权调换房屋的套内建筑面积比被征收房屋增加**10%**，**10%**的面积不足**9**平方米的，增至**9**平方米；被征收人无需交付原面积部分的差价款和增加面积部分的价款。

（二）被征收房屋为被征收人在本市唯一住所的，按照本款第（一）项规定确定的产权调换房屋套内建筑面积未达到一室设计最小户型面积的，无偿增至一室设计最小户型面积。

（三）产权调换房屋土地级别每低于被征收房屋土地级别一级，套内建筑面积除按照本款第（一）项、第（二）项规定执行外，再无偿增加**5%**，**5%**面积不足**5**平方米的，增至**5**平方米。

（四）按本款第（一）项、第（二）项、第（三）项规定计算出被征收人应得产权调换房屋的面积后，被征收人可以选择大于且最接近该面积的设计户型（即就近上靠），也可以选择小于该面积的户型。选择就近上靠的，对户型面积超过应得面积部分，

按照套内建筑面积每平方米 2000 元标准交付价款；依法享受城市居民最低生活保障的被征收人，免交上述款项。对户型面积少于应得面积部分，由房屋征收部门按小于部分的面积进行补偿。

按照前款规定结清差价后，还应当按照房屋所有权证每户给予 8000 元奖励。

第三十三条 住宅房屋被征收人选择房屋产权调换，按照本条例的规定确定产权调换房屋的面积后，仍需增加面积的，应当书面向房屋征收部门提出申请。房屋征收部门同意其申请的，被征收人对增加部分按照该房屋价值交付价款，产权归被征收人所有。

按照本条例确定产权调换住宅房屋的面积超过最大设计户型的，被征收人可以选择分套调换，也可以选择对该部分面积给予货币补偿；确定的产权调换住宅房屋面积未超过最大设计户型，被征收人选择分套调换的，应当书面向房屋征收部门提出申请，房屋征收部门同意的可以分套调换。

分套调换合并计算的面积超出按照本条例确定的产权调换住宅房屋面积部分，被征收人按照该部分房屋价值交付价款。

第三十四条 产权调换住宅房屋的安置层位，由被征收人按照签订补偿协议顺序自主选择。

被征收人在补偿协议约定的期限内未履约，或者市、县

(市)、区人民政府作出补偿决定的，由房屋征收部门指定安置层位。

第三十五条 非住宅房屋被征收人选择房屋产权调换的，产权调换房屋建筑面积不得小于被征收房屋建筑面积。依据有关法律、法规以及规划要求，需要改变产权调换地点、安置层位的，由房屋征收部门与被征收人协商解决。

第三十六条 非住宅房屋被征收人选择房屋产权调换，在期限内签订协议并按期搬迁的，按以下办法计算、结清差价：

(一) 被征收房屋与产权调换房屋为相同建筑结构的，原建筑面积部分互不结算差价；对产权调换房屋建筑面积超出应得面积部分，由被征收人与房屋征收部门按照该房屋的价值结算差价。

(二) 产权调换房屋建筑结构优于被征收房屋的，对原建筑面积部分，被征收人按每平方米 1000 元交付差价；对产权调换房屋建筑面积超出应得面积部分，由被征收人与房屋征收部门按该房屋价值结算差价。

第三十七条 用于产权调换的房屋由作出征收决定的市、县(市)、区人民政府组织选址、设计、建设或者购置。

未经作出征收决定的人民政府同意，不得为用于产权调换的房屋办理商品房预销售许可和现售备案手续；旧城区改建时，用于产权调换的房屋优先建设后，方可建设其他房屋。

产权调换房屋的建设应当符合国家建筑设计规范和标准，经竣工验收合格后方可交付使用。阁楼、地下一层、采光间距不符合规划和设计标准的住宅房屋，不允许用于产权调换。

第三十八条 产权调换房屋的竣工测绘面积少于补偿协议约定面积的，少于面积不超过**3%**的，缺少部分由房屋征收部门按该部分房屋价值货币补偿被征收人；少于面积超过**3%**的，被征收人有权要求重新提供产权调换房屋，也可以协商解决。产权调换房屋的竣工测绘面积超过补偿协议约定面积的，超出面积在**3%**以下（含本数）的，被征收人按该部分房屋价值交付价款；超出面积在**3%**以上的，被征收人对**3%**以上部分不交付价款并拥有产权。

第三十九条 被征收房屋的面积、性质、用途的认定，以房屋权属证书记载的为准；房屋权属证书未记载或者与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿的记载确有错误外，以房屋登记簿记载的为准。被征收住宅房屋的房屋权属证书、登记簿未标注套内建筑面积的，由房屋征收部门委托房地产测绘机构测绘确定。

第四十条 征收未超过批准期限的临时建筑，按照建筑安装工程造价结合剩余使用年限给予货币补偿；对违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿。

征收持有市人民政府核发的浮房权属证书的住宅房屋，由房屋征收部门按照合法建筑给予补偿。

征收公益事业用房，房屋征收部门应当依照有关法律法规和城市规划的要求予以重建，或者给予货币补偿。

对被征收房屋的附属物，按照评估价值给予货币补偿。

供热、通信、电力、燃气、给排水等公用设施被拆除的，按照评估价值给予货币补偿。国家、省、市另有规定的从其规定。

第四十一条 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。

第四十二条 征收属于国有委托产、国有拨用产、执行政府规定租金标准的单位自管产的住宅房屋，房屋承租人可以在房屋征收决定公告之日起**15**日内按照房改政策购置被征收房屋并在补偿协议签订前办结房改手续后，由房屋征收部门对其补偿。

前款所述房屋的承租人未在规定期限内按照房改政策购房的，实行房屋产权调换。用于产权调换的房屋所有权归被征收人所有；因产权调换发生相关费用由被征收人承担；产权调换房屋交付使用后，被征收人应当与承租人重新签订租赁合同。

第四十三条 征收属于国有拨用产非住宅房屋，应当实行产

权调换，所有权性质不变；不适宜产权调换的，可以实行货币补偿，货币补偿金额的 50%补偿给使用权人，50%补偿给国有拨用房产管理人。

第四十四条 被征收房屋由两个以上单位或者个人共有的，共有人共同作为被征收人。

第四十五条 征收宗教团体或者宗教活动场所的房屋，房屋征收部门应当与该宗教团体协商，并征求有关宗教事务部门的意见。协商同意的，房屋征收部门应当对被征收的房屋予以重建，或者根据国家有关规定按照被征收房屋的市场评估价值予以补偿。

第四十六条 征收设有他项权利的房屋，由设定他项权利的当事人依据相关法律法规的规定协商确定补偿方式及补偿对象。

第四十七条 被征收房屋已通过买卖、赠与等民事行为发生权属变更、转移，但未依法办理房屋权属变更、转移登记的，被征收房屋权属证书登记的产权人为被征收人。法定权利人向房屋征收部门提交已发生法律效力的法律文书并经确认为新的房屋权属人的，该法定权利人为被征收人。

第四十八条 自被征收人搬迁之日起至产权调换房屋交付使用之日止，为被征收人的过渡期限。过渡期限按照产权调换房屋设计层数确定，6层以下不得超过18个月，7层以上18层

以下不得超过 24 个月，19 层以上不得超过 30 个月（均含本数）。

被征收人选择房屋产权调换的，市、县（市）、区人民政府应当在过渡期间为其提供周转用房或者发放临时安置费。

第四十九条 房屋征收部门应当按照下列规定向被征收人支付搬迁费：

（一）征收住宅房屋，每次搬迁按照被征收房屋建筑面积每平方米 17 元标准发放搬迁费；被征收房屋建筑面积不足 60 平方米的，按照 60 平方米计算。被征收人选择房屋产权调换的，发放两次搬迁费；被征收人选择货币补偿的，发放一次搬迁费。

（二）征收非住宅房屋，机器设备、物资等搬迁费用，由房屋征收部门与被征收人协商确定；协商不成的，可以委托评估机构通过评估确定。

房屋征收部门负责搬迁的，不支付搬迁费。

第五十条 征收住宅房屋，房屋征收部门应当按照下列规定向被征收人支付临时安置费（含越冬采暖补助费）：

（一）过渡期限内按照被征收房屋建筑面积每月每平方米 14 元标准发放。

（二）因房屋征收部门的责任延长过渡期限的，自逾期之月起，按月发放违约金。标准为按照被征收房屋建筑面积，第 1 月

至第 12 个月，每月每平方米 5 元；第 13 个月至第 24 个月，每月每平方米 8 元；第 25 个月及以上的，每月每平方米 10 元。

（三）被征收房屋建筑面积不足 60 平方米的，按照 60 平方米计算。

（四）货币补偿的或者产权调换房屋为现房的，一次性发放 3 个月临时安置费。

房屋征收部门提供周转用房的，不支付临时安置费。

第五十一条 依法取得营业执照记载的营业场所为住宅房屋，正在经营且依法纳税的，除按照住宅房屋予以补偿外，房屋征收部门还应当按照下列规定向被征收人支付一次性停产停业损失补偿：

（一）对从事商业、服务业的，在签约期限内签订协议并搬迁的，按照被征收房屋价值的 20% 补偿；未在签约期限内签订协议或者未按期搬迁的，按照被征收房屋价值的 5% 补偿。

（二）对从事生产加工工业的，在签约期限内签订协议并搬迁的，按照被征收房屋价值的 15% 补偿；未在签约期限内签订协议或者未按期搬迁的，按照被征收房屋价值的 3% 补偿。

（三）对从事公司办公、仓储等其他经营性活动的，在签约期限内签订协议并搬迁的，按照被征收房屋价值的 10% 补偿；未在签约期限内签订协议或者未按期搬迁的，按照被征收房屋价

值的 1%补偿。

第五十二条 征收营业执照载明的营业场所以外的其他非住宅房屋，房屋征收部门按照下列规定向被征收人支付临时安置费（含越冬采暖补助费）：

（一）临时安置费=被征收房屋价值×5‰×过渡期限（月）

（二）因房屋征收部门的责任延长过渡期限的，自逾期之月起，按月计发违约金，标准为被征房屋价值的 2%；

（三）货币补偿或者产权调换房屋为现房的，按过渡期限 3 个月支付一次性临时安置费。

房屋征收部门提供周转用房的，不支付临时安置费。

第五十三条 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，房屋征收部门应当按照下列规定向被征收人支付停产停业损失补偿：

（一）停产停业损失补偿费=（应纳税月平均所得额-月平均纳税额）×过渡期限（月）；

（二）使用被征收房屋获得的应纳税所得额或者纳税额不能依法确定的，停产停业损失补偿费=被征收房屋价值×8‰×过渡期限（月）；

（三）因房屋征收部门的责任延长过渡期限的，自逾期之月起，按月计发违约金，标准为被征收房屋价值的 3%；

(四) 实行货币补偿、房屋征收部门提供周转用房、产权调换房屋为现房的，按停产停业 3 个月支付一次性损失补偿费。

第五十四条 在过渡期限内，停产停业损失补偿费、临时安置费按照季度或者补偿协议约定时间支付。过渡时间出现不足整月的天数时，不足 15 日的（含本数），按照半个月计算；15 日（不含本数）至 30 日的，按照 1 个月计算。

因房屋征收部门的责任，未按期支付停产停业损失补偿费、临时安置费的，从逾期之月起，房屋征收部门按照未按期支付额度的 5% 向被征收人逐月另行支付违约金。

第五十五条 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、停产停业损失补偿费、搬迁期限和过渡期限等事项，订立补偿协议。

负责房屋征收的人民政府依法作出补偿决定时，补偿决定书应载明前款列出的事项。区人民政府作出的补偿决定应当报市人民政府备案。

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申请行政复议、提起行政诉讼或者按照协议约定申请仲裁。

征收补偿协议示范文本由市房屋征收部门统一印制。

第五十六条 签订补偿协议时，被征收人应当将被征收房屋权属证书或者国有拨用房屋使用证以及土地使用权证等交付房屋征收部门。房屋征收部门应当在房屋拆除后 30 日内，持征收决定、征收补偿协议或者征收补偿决定，到房屋、土地登记机构依法办理注销手续。

有关行政管理部门应当依据被征收人的申请将物业专项维修资金的结余款退还被征收人。

第五十七条 房屋征收部门与被征收人无法取得联系的，应当按照相关法律的规定公告处理。

第五十八条 征收补偿决定等行政文书的送达按照相关法律的规定执行。

第五十九条 被征收人凭征收补偿协议或者补偿决定向公安、邮政、电信、公用事业、教育等部门或者单位办理户口迁移、电话迁移、停水、停电、停热、停气以及转学等手续的，相关部门或者单位应当依法按照有关规定办理。

第六十条 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，由作出房屋征收决定的市、县（市）、区人民政府依法申请人民法院强制执行。

被征收房屋所有权人不明确，在补偿决定规定的行政诉讼期

限内仍无法定权利人依法主张权利的，由作出房屋征收决定的市、县（市）、区人民政府依法申请人民法院强制执行。被征收房屋所有权人明确后，房屋征收部门应当按照补偿决定对被征收人予以补偿。

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、面积等材料。

第六十一条 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，并在房屋征收范围内公布审计结果。

第六十二条 市、县（市）人民政府可以根据本级国民经济和社会发展状况予以调整并公布差价结算、临时安置费（含越冬采暖补助费）、停产停业损失补偿费、搬迁费、搬迁奖励、违约金等标准。

第五章 法律责任

第六十三条 市、县（市）、区人民政府及房屋征收部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本条例规定的职责，或者擅自实施征收、委托不具备相关资格的单位和个人承担房屋征

收与补偿具体工作、擅自提高补偿标准等滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，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；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

行政机关及其工作人员有违法参与征收与补偿工作、拒不执行市、县（市）、区人民政府依法作出的决定，以及其他造成严重后果等行为的，依据有关法律法规规定处理。

第六十四条 房屋征收实施单位及其工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本条例规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、擅自提高补偿标准、擅自转让或者变相转让受托房屋征收业务的，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；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

征收实施单位业绩考核和年度审核不合格的，由市房屋征收部门责令限期整顿；房屋征收实施单位在限定期限内未进行整顿，或者整顿后仍不合格的，由市房屋征收部门取消委托。

从事房屋征收与补偿具体工作的人员定期考核不合格的，市房屋征收部门可以暂停其从业资格，并组织重新培训；培训后仍

不合格的，市房屋征收部门应当停止其从业。

第六十五条 采取暴力、威胁、违法拆除房屋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，以及非房屋征收部门和房屋征收实施单位或者个人实施房屋征收行为，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，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；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

第六十六条 采取聚众闹事、妨害交通、影响党政机关正常工作秩序、暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

第六十七条 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尚不构成犯罪的，依法给予处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

第六十八条 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，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

第六十九条 评估机构或者估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，由发证机关责令限期改正，给予警告，对评估机构并处 5 万元以上 20 万元以下罚款，对估价师并处 1 万元以上 3 万元以下罚款，并记入信用档案；情节严重的，由有权处置的部门吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

第六章 附则

第七十条 本条例所称被征收房屋的类似房地产，是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。

本条例所称套内建筑面积，是由套内房屋使用面积，套内墙体面积，套内阳台建筑面积三部分组成。

本条例所称房屋的附属物，是指经规划和自然资源主管部门批准的，与房屋主体功能配套的建（构）筑物。

本条例所称签约期限的起始时间为房屋征收部门在房屋征收范围内公布分户评估报告之日。

本条例所称浮房，是指于 1989 年至 1996 年期间，经确认属于住房困难户自建、审批手续不完备，因维护社会稳定的需要，

由吉林市人民政府核发房屋所有权证的住宅房屋。

第七十一条 因房屋征收，需要收回依法取得的国有土地使用权的，被征收房屋以及其他建（构）筑物等占地，作为房屋、建（构）筑物等价值评估时应当考虑的影响价值因素，不予单独补偿。

第七十二条 吉林市人民政府可以根据经济和社会发展情况调整对被征收人的补助和奖励办法。

第七十三条 本条例由吉林市人民代表大会常务委员会负责解释。

第七十四条 本条例自 2013 年 10 月 1 日起施行。本条例施行前已依法取得房屋拆迁许可证或者市、县（市）、区人民政府已依法作出征收决定的项目，继续沿用原有的规定办理。

□