

鹿邑县人民政府文件

鹿政文〔2015〕58号

鹿邑县人民政府 关于印发鹿邑县国有土地上房屋征收与补偿 暂行办法的通知

各乡（镇）人民政府，各办事处，县产业集聚区（农场）管委会，
县政府各部门：

《鹿邑县国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》已经县政府
第32次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2015年12月2日

鹿邑县国有土地上房屋征收与补偿暂行办法

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工作，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）和住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）等相关法律、法规，结合我县实际，制定本暂行办法。

第二条 为了公共利益的需要，征收我县城区国有土地上单位、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。

第三条 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 县人民政府负责我县行政区域的房屋征收与补偿工作。

县住建局为我县国有土地上房屋征收部门（以下简称房屋征收部门），组织实施我县行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。

各乡（镇）人民政府、各办事处、产业集聚区（农场）管委会（以下简称各乡镇）根据县政府计划安排，负责辖区内建设项目的国有土地上房屋征收与补偿具体工作。

第五条 房屋征收部门原则上委托属地乡（镇）政府及相关单位作为房屋征收实施单位，承担其所辖区域的房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收实施单位不得转包房屋征收实施任务，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。房屋征收部门实施委托应当向上述房屋征收实施单位出具房屋征收与补偿委托书。

第六条 县发改、住建、国土、财政、工商、税务、监察、审计、信访等部门按照工作职能分工，相互配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

第七条 县房屋征收、住建、国土、财政等部门及属地乡（镇）政府负责项目征收范围内房屋建筑合法性的调查、认定工作。对未取得规划手续、土地手续的建筑物，建筑面积按照宅基地面积 \times 容积率不大于1.44确定（最高不超过240平方米），按评估价格给予补偿；对征收房屋超出部分的建筑物按评估价格的60%给予补偿。项目所在地居（村）委会等部门应予以配合；县住建部门负责做好认定违法建筑的处理工作；县发改部门负责定期、不定期分区域公布新建普通商品住宅市场销售平均价以及存量房交易平均价格，提供房屋征收评估相关技术参数；县公安部门负责提供征收范围内被征收人户籍资料，依法维护正常征收工作秩序；房屋征收部门负责组织听证、代理诉讼及司法强制执行衔

接工作，法制部门负责协助和把关；工商、税务部门负责提供征收范围内经营单位或经营户营业执照发放、税务登记及税费缴纳情况；国土、住建部门负责提供征收范围内被征收人土地使用权和房屋所有权登记情况。

第二章 征收决定

第八条 为了公共利益的需要，确需征收房屋的，由项目主管部门向房屋征收部门提出房屋征收书面申请，并提交以下资料：

（一）县发改部门出具建设项目符合国民经济和社会发展规划的批准文件；

（二）县国土资源部门出具的拟征收范围内土地用途符合土地利用总体规划的批准文件及土地所有权性质的书面证明；

（三）县规划部门出具的拟征收范围内用地符合城乡规划和专项规划的批准文件；

（四）县财政部门或金融机构出具的征收补偿资金到位证明；

（五）保障性安居工程和旧城区改建项目应提供纳入县国民经济和社会发展年度计划的相关文件；

（六）需要提交的其他相关材料。

第九条 房屋征收部门应当组织有关部门对拟征收范围内的房屋权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，并对未经产权登记的建筑组织调查、认定、处理。相关部门和被征收人

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。

第十条 房屋征收部门拟定房屋征收补偿方案，报县政府。征收补偿方案应当包括项目名称、征收范围、补偿方式、补偿政策、补助和奖励办法，安置房地点和面积，安置房价格、搬迁过渡方式和过渡期限等事项。

县政府组织县发改、财政、国土、住建、审计、监察等相关部门对房屋征收补偿方案进行论证、征求公众意见，并在房屋征收范围内予以公布，征求意见期限不得少于 30 个工作日。

被征收人提交意见的，应持本人身份证明和房屋权属证明在征求意见期限内以书面形式向房屋征收部门提交。

县政府应将征求意见情况和根据公众意见修改情况及时公布。

第十一条 因旧城区改建需要征收房屋，二分之一以上被征收人认为征收补偿方案不符合征收条例的，房屋征收部门应组织由被征收人代表和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。参加听证会的公众应包括：被征收房屋所在地政府代表及基层组织代表、人大代表和政协委员代表等。

第十二条 县人民政府作出房屋征收决定前，应完成以下工作：

（一）按照有关规定进行社会稳定风险评估；

（二）房屋征收涉及被征收人 500 户以上或情况复杂的，应经县政府常务会议讨论研究决定；

(三) 房屋征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

第十三条 县人民政府作出房屋征收决定后，应当及时在征收范围内公告。公告应当载明征收范围、实施单位、征收补偿方案、签约期限和行政复议、行政诉讼权利等事项。房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第十四条 房屋征收范围确定后，房屋征收部门应当书面通知有关部门在征收范围内暂停办理下列事项：

(一) 审批新建、扩建、改建房屋；

(二) 办理户口的迁入和分户，（但因婚姻、出生、回国、军人退伍转业、高校毕业生户籍回迁、刑满释放和解除劳动教养等必须办理户口迁入和分户的除外）；

(三) 办理以被征收房屋为注册地址的工商注册登记手续；

(四) 改变房屋、土地用途；

(五) 房屋的转让、租赁和抵押；

(六) 已依法取得建房批准手续但尚未建造完毕的房屋的续建；

(七) 为不当增加补偿费用实施的其他行为。

暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限、暂停办理期限,最长不得超过1年。

被征收人在房屋征收范围确定后，为不当增加补偿费用，违反规定实施前款所列事项的，不予补偿。

第十五条 被征收人凭补偿安置协议和房屋征收部门统一办

理的安置证明，向公安、邮政、电信、公用事业、教育等部门或单位办理户口迁移、邮政传递、电话迁移、停水、停电及转学、转托等手续，相关部门或单位应当依法按照有关规定及时办理。

第三章 房屋评估

第十六条 被征收房屋的价值，由具有相关资质的房地产价格评估机构按照相关规定评估确定。房地产价格评估机构应当独立、客观、公正、公开地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

第十七条 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。

第十八条 房屋征收决定公布后，房屋征收部门应当将具有相应资质的拟参与房屋征收评估工作的房地产价格评估机构在征收范围内公布，供被征收人选择。被征收人在评估机构公布之日起7个工作日内自行协商选定房地产价格评估机构；被征收人无法在期限内通过协商方式选定评估机构，房屋征收部门组织向被征收人发放评估机构选择征求意见表，并根据收回的有效意见表中多数人的选择意见确定评估机构；通过上述方式仍无法确定的，采取摇号、抽签等随机方式确定评估机构。

第十九条 房地产价格评估机构选定后，房屋征收部门应当向该评估机构出具房屋征收评估委托书，并与其签订书面房屋征收评估委托合同。

第二十条 房地产价格评估机构应对被征收房屋进行实地查

勘,通过拍照、录像等方式取得反映被征收房屋状况的相关资料。房屋征收部门、征收实施单位、被征收人和注册房地产估价师应当在实地查勘。

逐户出具初步评估报告并公示,公示期限不少于7个工作日,公示期限内房地产价格评估机构应当安排房地产估价师解答被征收人对评估报告的异议。

被征收人应当配合评估机构开展评估工作,拒不配合的,自行承担相应后果。

第二十一条 分户初步评估结果公示期满后,评估机构出具正式整体评估报告和分户评估报告。被征收人对评估报告有异议的,可在收到评估报告之日起10个工作日内向作出评估报告的房地产价格评估机构书面申请复核,房地产价格评估机构应当在7个工作日内出具复核结果。

被征收人对复核结果有异议的,可在收到复核结果之日起10个工作日内,向房地产价格评估专家委员会书面申请鉴定。房地产价格评估专家委员会应当在7个工作日内出具鉴定结果,鉴定费用由委托鉴定人承担;但鉴定改变原评估结果的,鉴定费用由原评估机构承担。

第四章 补偿安置

第二十二条 被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。对被征收人的补偿包括:

(一) 被征收房屋价值的补偿;

(二) 因房屋征收造成的搬迁, 临时安置费的补偿;

(三) 因房屋征收造成停产、停业损失的补偿;

(四) 营业经营用房由国土、规划、工商、税务、住建等部门进行认定;

(五) 被征收人接受货币安置的, 在 2017 年 12 月 31 日前期限内购买城市规划区内房地产商品房的, 被征收人提供购买商品房的合同及当地身份证、户口本等相关合法证件, 按户籍人口数量每人给予 5000 元的购房补助奖励。

对在房屋征收补偿方案确定的期限内搬迁和符合有关规定的被征收人, 县政府应给予补助、奖励。

第二十三条 被征收房屋的性质、建筑面积以房屋权属证书及权属档案的记载为准; 房屋权属证书与权属档案记载不一致的, 除有证据证明房屋权属档案的记载确有错误外, 以房屋登记簿为准; 对于未经登记的房屋, 以县住建、规划部门认定、处理结果为准。

被征收人对被征收房屋的性质、建筑面积有异议的, 应当向房屋征收相关部门提出书面确认申请。

被征收房屋合法土地使用权性质、用途和面积, 以土地使用权证书载明的为准, 未领取土地使用权证的, 以国土资源部门确认的为准。

第二十四条 被征收房屋的价值, 由具有相应资质的房地产价格评估机构按照相关规定评估确定。

第二十五条 因征收房屋造成的搬迁的补偿按照以下标准执行。

征收生产用房，按合法建筑面积每平方米给予 30 元搬迁补偿；

征收商业经营用房，按合法建筑面积每平方米给予 25 元搬迁补偿；

征收仓储用房，按合法建筑面积每平方米给予 20 元搬迁补偿；

征收办公用房的，按合法建筑面积每平方米给予 15 元搬迁补偿；

征收住宅房屋，按合法建筑面积每平方米给予 10 元搬迁补偿。

第二十六条 因征收房屋造成临时安置的补偿按照以下标准执行。

被征收人选择多层住宅期房产权调换并自行过渡居住的，过渡期限在 18 个月以内的，按照被征收房屋合法建筑面积每平方米每月 6 元标准给予被征收人临时安置补偿；过渡期超过 18 个月的，从第 19 个月开始，按照被征收房屋合法建筑面积每平方米每月 10 元标准给予补偿。

被征收人选择小高层、高层住宅期房产权调换并自行过渡居住，过渡期限在 24 个月以内的，按照被征收房屋合法建筑面积每平方米每月 6 元标准给予被征收人临时安置补偿；过渡期超过 24 个月的，从第 25 个月开始，按照被征收房屋合法建筑面积每平方米每月 10 元标准给予补偿。

被征收人选择货币补偿和现房产权调换的，按照被征收房屋

合法建筑面积每平方米每月 8 元标准给予被征收人 6 个月临时安置补偿。

第二十七条 对被征收非住宅房屋造成停产、停业损失的补偿，可以委托对被征收房屋价值进行评估的同一评估机构通过评估确定。

第二十八条 被征收人选择产权调换的，应按照该征收项目补偿安置方案公布的安置房相近套型选择产权调换房。房屋征收部门应当与被征收人计算、结清被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价。

产权调换房屋的价值，由对被征收房屋价值进行评估的同一评估机构按照同一时间、相同方法评估确定，并以此作为结算产权调换差价的依据。

产权调换房屋为保障性住房或政府限价房的，其价格按县人民政府有关规定执行。

第二十九条 因旧城区改造征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行产权调换的，县人民政府应当提供改建地段或就近地段的房屋。根据城市规划不具备回迁安置条件的房屋征收项目，可以提供异地安置房屋用于被征收人产权调换。

第三十条 超过批准期限的临时建筑和批准建设时限定如遇规划调整应无条件拆除的临时建筑，征收时不予补偿。

征收未超过批准期限的临时建筑，按剩余使用期限分摊的建造成本给予补偿。

对具有合法国有土地使用权证的单处住宅，但未经批准而私自建设的房屋，对 240 平方米以内的面积按评估价扣除应补缴的规费后给予补助，对超出 240 平方米的部分按评估价的 60% 给予补助。

第三十一条 房屋征收部门和被征收人应当按照房屋征收补偿相关规定，订立房屋征收补偿协议。房屋征收补偿协议采用县房屋征收部门拟定统一印制的协议文本。

第三十二条 房屋征收部门和被征收人在房屋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人民政府，按照房屋征收补偿方案做出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对补偿决定不服的，可依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第三十三条 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，同时在补偿决定规定的期限内拒不搬迁的，由作出房屋征收决定的县人民政府依法申请当地人民法院强制执行。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、面积等材料。

第三十四条 被征收房屋存在产权争议而无法签订补偿协议的，房屋征收部门应当在媒体上予以公告，并将相当于被征收房屋价值的货币补偿金额向公证机关办理公证提存后，实施征收。

第三十五条 征收设有抵押权的房屋，被征收人签订补偿协

议之日起 30 日内，不能提前清偿或者变更抵押权的，房屋征收部门应当将相当于债权担保部分的货币补偿金额向公证机关办理公证提存后，实施征收。

第三十六条 实施房屋拆除作业的单位应当持有县房屋征收部门颁发的房屋拆除资质证书，方可进行被征收房屋的拆除施工。

房屋拆除施工现场应当采取必要的安全措施，文明施工，除尘除噪，保持环境清洁，并与委托人签订协议，承担责任。

房屋征收部门应当对被征收房屋拆除施工活动加强监督和管理。

第三十七条 签订房屋征收补偿协议后，被征收人应当将被征收房屋的房屋所有权证、土地使用权证一并缴回，有关部门应当及时办理注销手续。

在房屋征收与补偿安置工作结束之日起 60 日内，用于产权调换的安置房屋的建设项目责任单位应当向房屋征收部门申请统一办理安置证明。

征收拆迁后，土地用于建设公益事业项目无法进行产权置换的，不予置换安置，只作货币补偿；土地用于其他建设项目可以实施产权置换安置的，按等价置换原则进行。

第五章 附则

第三十八条 本办法自公布之日起施行。之前出台的文件与本办法不一致的，以本办法为准。其他任何单位和个人不得擅自

进行强制拆迁。

