附件1

蕉岭县国有土地上房屋征收与补偿规定

（征求意见稿）

1. 总 则

第一条 为规范本县行政区域内国有土地上房屋征收与补偿行为，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人（以下简称“被征收人”）的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）和《关于实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>有关具体问题的通知》（粤建房〔2013〕26号）及其它有关规定，结合本县实际，制定本规定。

第二条 房屋征收与补偿工作遵循决策民主、程序正当、结果公开、补偿公平的原则。

第三条 县人民政府负责本行政区域内房屋征收与补偿工作。蕉岭县人民政府设立“蕉岭县土地房屋征收安置中心”（以下简称“房屋征收部门”)，组织实施本县行政区域内房屋征收与补偿工作。

房屋征收部门可委托各镇人民政府（园区管委会）负责辖区内建设项目所涉及的房屋征收与补偿具体工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的，不得转委托或变相转委托房屋征收与补偿工作。房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托权限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。

第四条 县发改、财政、公安、住建、自然资源、公安、城综、市场监管、税务、民政、人社、不动产登记中心、审计、纪委监委、供电、水务燃气、通讯等有关部门应当按照各自职责分工，互相配合，共同做好房屋征收与补偿工作，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

第二章 征收决定

第五条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由县人民政府作出房屋征收决定:

（一）国防和外交的需要;

（二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；

（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；

（四）由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要;

（五）由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危旧房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；

（六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

 确需征收房屋的各项建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设和危旧房集中、基础设施落后等地段旧城区改建,应当纳入国民经济和社会发展年度计划。

第六条 房屋征收项目确定后，房屋征收部门应当在征收范围内发布房屋征收告知书，并组织征收实施单位通过调取户籍资料、入户调查等方式对征收范围内房屋的权属、区位、用途建筑结构、建筑面积、成新、装饰装修及附属物、家庭成员状况等情况进行调查登记，被征收人及相关工作人员应当对调查和登记结果签字确认。征收实施单位对房屋和装饰装修及附属物现状进行拍照建档时，被征收人应当予以配合，不予配合的，根据房屋产权档案进行登记。

在房屋征收调查工作启动时，如被征收房屋未经登记，由县自然资源、住建、城综等部门对其合法性、用途、面积等情况进行调查和依法认定。对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿；对认定为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；在申请临时建设工程规划许可证时，已承诺在批准期限内因城市规划建设需要无偿拆除的，不予补偿。

调查结束后，房屋征收部门应当将调查结果在征收范围内以公告形式公布。被征收人对调查结果有异议的，可以申请复查，房屋征收部门自收到申请之日起5个工作日内组织复查，并将复查结果通知申请人。

第七条 城综部门应当依法加强对建设活动的监管和处理。对违反城乡规划建设的，依法予以处理。

第八条 房屋征收调查结果发布的同时，征收部门应书面通知相关部门暂停办理征收范围内相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限和征收范围，暂停期限不得超过一年。

房屋征收调查公告发布后，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等不当增加补偿费用的行为,违反规定实施的，不予补偿。

第九条 房屋征收部门拟定征收补偿方案，报县人民政府。

县人民政府组织有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布，征求公众意见，征求意见期限为30日。征求意见情况和根据公众意见修改情况应及时公布。

旧城区改建项目征求意见时，多数以上被征收人认为征收补偿方案不符合有关规定的，应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。参加听证会的公众代表包括被征收房屋所在镇、村(居)委组织代表、人大代表、政协委员、法律工作人员等。

第十条 县人民政府作出房屋征收决定前，房屋征收部门及征收项目所在镇人民政府应组织开展社会稳定风险评估并作出评估报告。

作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户专存、专款专用。

第十一条 单个项目房屋征收决定涉及被征收人户数超过100户的，作出房屋征收决定前，应当经县人民政府常务会议讨论决定。

第十二条 县人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明项目名称、征收范围、征收补偿方案、征收实施单位、签约期限、监督举报电话、行政复议、行政诉讼权利等事项。房屋征收部门和征收实施单位应当做好宣传、解释工作。

房屋被依法征收的，被征收房屋宗地范围内国有土地使用权同时收回。

第三章 补 偿

第十三条 房屋征收补偿以房地产登记簿记载事项为依据。

（一）县人民政府作出房屋征收决定前，应当由房屋征收部门组织有关部门依法对征收范围内未经登记、房地产登记簿记载事项不明确或者与现状不符的建筑物进行调查、认定、登记和处理。县住建、自然资源、不动产登记中心等部门要在7 个工作日内，对建筑物的合法性进行认定并出具书面认定意见。

对认定为合法建筑的，应当给予补偿；对未超过批准期限的临时建筑，结合剩余年限给予适当补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

（二）被征收房屋的权属、结构、用途，以房地产权证或土地使用权证、房屋所有权证记载为准。涉及房屋产权争议的，先由公证部门进行现场证据保全，再依法律程序确定权属。确定权属期间不影响征收工作进行。

第十四条 房屋征收补偿方式包括：

（一）货币补偿；

（二）房屋产权调换；

（三）货币补偿和房屋产权调换相结合的方式；

（四）其他法律法规规章规定的补偿方式。

第十五条 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；

（四）对被征收人给予的补助和奖励。

第十六条 第十五条第一项补偿标准，由具有相应资质的房地产价格评估机构在征收方案公布时，按照房屋征收评估办法评估确定。第十五条第二、三、四项补偿和奖励标准由房屋征收部门按照有关规定另行确定。

第十七条 同一征收项目的评估工作原则上由一家评估机构承担,由被征收人在规定时间从房地产评估机构库中协商选定；协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人按少数服从多数原则投票决定或采取摇号、抽签等随机方式确定。评估机构选定或确定后，房屋征收部门应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委托的房屋征收评估业务。房屋征收评估费用由委托人承担。

第十八条 评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，并对出具的评估意见负责，任何单位和个人不得干预。

第十九条 被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。用于产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

第二十条 对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以权属证书和房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。对于未经登记的房屋，以有关部门认定、处理结果为准。

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，由县自然资源部门提出意见。

第二十一条 房屋征收部门负责对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况，做好实地查勘记录，并由被征收人签字或者盖章确认。拍摄反映被征收房屋内外部状况的照片等影像资料，妥善保管并进行备案。

被征收人应当协助查勘人员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需的资料。

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或征收实施单位、注册房地产估价师和无利害关系的第三人见证，有关情况应当在评估报告中说明。

在房屋征收评估过程中，房屋征收部门或者被征收人不配合、不提供相关资料的，评估机构应当在评估报告中说明有关情况。

第二十二条 房屋征收部门或征收实施单位应当将分户的初步评估结果在征收范围内公示，并及时向被征收人送达分户评估报告。公示期间，应当安排相关人员对分户的初步评估结果进行现场说明解释。存在错误的，应当修正。

第二十三条 对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以在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, 在收到复核结果之日起10日内可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第二十四条 征收住宅房屋的，按被征收房屋合法建筑面积给予被征收人 10元/㎡的搬迁补偿。选择货币补偿的，计算一次搬迁补偿费；选择房屋产权调换的，计算两次搬迁补偿费。本条标准可根据实际情况在各征收项目确定的征收补偿方案时适时调整。

第二十五条 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给予被征收人6个月每月6元/㎡临时安置补偿。

被征收人选择期房产权调换并自行过渡居住的，6个月过渡期限内，按照被征收房屋合法建筑面积标准给予被征收人每月6 元/㎡临时安置补偿，6个月后按安置换房的建筑面积给予被征收人每月6元/㎡临时安置补偿,至接到征收部门安置房收房通知3个月止。每月临时安置补偿低于500元的，按500元补偿。本条标准可根据实际情况在各征收项目确定的征收补偿方案时适时调整。

第二十六条 对因征收非住宅房屋造成停产停业损失的，应当给予停产停业损失补偿。可委托有资质的评估机构根据相关规定通过评估确定。

被征收房屋的生产、经营单位或个人不是被征收人的，被征收人负有清退被征收房屋的责任。被征收人与生产、经营单位或个人有合同约定的，依照约定分配停产停业损失补偿；没有约定的，由被征收人与生产、经营单位或个人协商分配。

工厂企业生产设施、设备和库存产品搬迁或报废的费用通过评估方式确定。

房屋征收决定公告之日前已停产停业的不给予停产停业损失补偿；被征收人擅自将住宅改变为经营性用房的,征收时不给予停产停业损失补偿；擅自改变非住宅房屋用途的，按照原用途计算停产停业损失。

第二十七条 使用被征收房屋从事的生产经营活动不符合国家、省产业政策，房屋征收后不允许恢复原生产经营活动的,按照国家、省产业政策调整相关规定执行。

第二十八条 征收住宅房屋的被征收人可以选择货币补偿或房屋产权调换。因旧城区改建征收个人住宅的，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，应当提供改建区域或者就近区域的房屋。

第二十九条 征收个人住宅，被征收人选择货币补偿后申请购买经济适用房、租住公租房或廉租房，符合申请条件的，住房保障管理部门可优先安排。

第三十条 实行房屋产权调换的，按以下原则办理：

（一）县人民政府可在本行政区域内自行建设一定储量的安置房或在出让土地及“三旧改造”项目时要求房地产开发公司预留一定比例的套房作为安置房，供被征收人以现行成本价格按 1：1 比例回购；

（二）由房屋征收部门与被征收人根据已有安置房的地段协商确定安置地点。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，应当提供改建地段或者就近地段的房屋；

（三）房屋征收部门与被征收人应当计算被征收房屋的补偿金额加上征收奖励、搬迁时限奖励与所调换房屋的市场价格,结清差价；

（四）产权调换房屋交付前，被征收人自行安排住处的，房屋征收部门应当支付临时安置补助费；被征收人使用房屋征收部门提供的周转用房的，不支付临时安置补助费;

（五）征收房屋的附属物，不作产权调换，由房屋征收部门给予货币补偿。

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

第三十一条 住宅房屋被征收人选择回购安置房的，被征收人按照“面积近似”的原则选择安置房屋，具体规定如下:

（一）凡在征收期限内签订征收补偿协议的，按签订征收补偿协议的时间顺序优先选择安置房；

（二）安置房建筑面积多于（或少于）核定的被征收人房屋建筑面积的，多于（或少于）部分按安置房市场单价进行结算;

（三）安置房建设统筹规划了车位，被征收人可按照签订征收补偿协议的时间顺序，选择租赁车位。

具体回购办法在各征收项目征收补偿方案中明确。

第三十二条 征收国有直管公房非住宅房屋和单位自管房屋，房屋征收部门只对产权人给予补偿。

第三十三条 征收经规划批建的车棚、车库，征收时按市场价补偿，安置时根据所选安置小区车棚、车库或车位的规划配建情况由被征收人按市场价选购。具体方案在各征收项目征收补偿方案中明确。

第三十四条 选择货币补偿的，对按期签订征收补偿安置协议并同时按期搬迁交房的被征收人，给予一定的奖励，具体奖励办法在各征收项目征收补偿方案中明确。

第三十五条 被征收人在征收决定公告的签约期内按期签约并且按期搬迁交房的，被征收人凭征收补偿协议和房屋交接单领取一次性奖励，具体奖励办法在各征收项目的补偿方案中明确。

第四章 征收搬迁

第三十六条 房屋征收部门和被征收人应当按照本办法的规定，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、搬迁补偿、临时安置补偿、停产停业损失补偿、搬迁期限和过渡期限等事项，签订补偿协议。

补偿协议签订后，一方当事人不履行约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第三十七条 征收补偿协议履行时，被征收人应将被征收的房屋所有权证、土地使用权证、不动产权证、建设工程规划许可证等证照交房屋征收部门，由房屋征收部门到原发证机关申请登记注销；对非全部征收的房屋或土地，由房屋征收部门到原发证机关办理变更登记，并将变更登记后的证照交还被征收人。

第三十八条 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，由房屋征收部门报请县人民政府，按照本办法规定和征收补偿方案由县人民政府作出补偿决定，补偿决定应送达被征收人，并在房屋征收范围内予以公告。

第三十九条 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。

被征收人对补偿决定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人民法院强制执行。申请人民法院强制执行前，房屋征收部门或征收实施单位应当向公证机构办理被征收房屋的证据保全。

第四十条 房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户签约情况、补偿单价、方式、奖励情况等在房屋征收范围内向被征收人公布。

第五章 审计监察及法律责任

第四十一条 审计、纪委监委、财政部门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。

第四十二条 纪委监委、审计部门应当加强对房屋征收与补偿工作全过程的监管，以及对参与房屋征收与补偿工作的属地政府和有关部门、单位及其工作人员的监察。

第四十三条 任何组织和个人有权向各级人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报违反房屋征收法律法规以及本办法的行为。各级人民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报情况应当及时核实、处理。

第四十四条 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办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，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。

第四十五条 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任；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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十六条 采取暴力、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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十七条 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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第四十八条 被征收人已出租的住宅、商业用房，由被征收人负责解除租赁关系。

第四十九条 征收设有抵押权的房屋，按照国家有关担保的法律执行。

第五十条 法律、法规对征收军事设施、华侨房屋、教堂、寺庙、文物古迹、历史文化保护区内的建筑等另有规定的,依照法律、法规执行。

征收农村村民住宅补偿参照此规定执行。

第五十一条 本规定自印发之日起施行，有效期五年。如本办法与国家、省、市出台有关规定不一致的，按上级有关规定执行， 2018年9月29日印发的《蕉岭县人民政府关于印发蕉岭县国有土地上房屋征收与补偿暂行办法的通知》（蕉府〔2018〕33号）同时废止。