东阳市国有土地上房屋征收与补偿办法

(征求意见稿）

一、为规范我市行政区域内国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》，结合本市实际情况，制定本办法。

二、我市行政区域内国有土地上的房屋，因公共利益需要实施征收与补偿的，适用本办法。

三、房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则。

四、市房屋征收服务中心为房屋征收部门，负责组织实施全市国有土地上房屋征收与补偿工作，以及房屋征收与补偿工作的指导和协调。

市住房和城乡建设局为本市国有土地上房屋征收与补偿工作的主管部门，负责会同有关部门对本市国有土地上房屋征收与补偿具体工作进行监督管理。

市发改局、市公安局、市民政局、市财政局、市人力社保局、市自然资源和规划局、市农业农村局、市生态环境局、市综合行政执法局、市应急管理局、市住建局、市审计局、市市场监管、市税务局等部门、单位及各镇街应当按职责分工、互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

五、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：

（一）对征收范围内的房屋及其附属设施进行登记；

（二）与被征收人就房屋征收补偿进行协商；

（三）组织被征收人选取房地产价格评估机构；

（四）依法组织拆除被征收的房屋及其附属设施；

（五）房屋征收部门委托的其他房屋征收补偿工作。

房屋征收实施单位不得以营利为目的，其实施房屋征收与补偿工作所需经费由财政予以保障。

房屋征收部门在委托房屋征收实施单位具体承担房屋征收与补偿工作时，应与房屋征收实施单位签订授权委托协议，明确委托范围、工作职责和工作目标。

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。

六、国有土地上房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

**七、**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，由市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。

非因前款所列情形，不得对国有土地上房屋进行征收。

**八、**符合本办法第七条规定的公共利益情形，确需征收房屋的，由建设活动组织实施单位向所在地房屋征收部门提出申请，并提交下列材料：

（一）拟征收房屋范围；

（二）符合公共利益具体情形的说明；

（三）征收补偿资金和平面式产权调换房屋情况的说明。

**九、**房屋征收部门收到房屋征收申请后，应当书面征求发展改革、自然资源和规划等有关部门的意见。

建设活动符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划的，有关部门应当按照下列规定向房屋征收部门提供证明文件；不符合的，应当书面说明理由：

（一）发展改革主管部门提供建设活动符合国民经济和社会发展规划的证明文件；因保障性安居工程建设、旧城区改建需要征收房屋的，还应当提供建设活动符合国民经济和社会发展年度计划的证明文件；

（二）自然资源和规划主管部门提供建设活动符合国土空间规划的证明文件。

（三）法律、法规、规章规定和房屋征收部门认为应当提供的其他材料。

十、房屋征收部门经审查认为房屋征收符合法律、法规规定的，报市人民政府。市人民政府认为符合公共利益，确需征收房屋的，应当根据规划用地范围和房屋实际状况确定房屋征收范围，并予以公布。

十一、房屋征收范围确定后，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。

房屋征收部门应当在房屋征收预公告发布当日，书面通知发改、经信、民政、自然资源和规划、住建、市场监督管理、税务等部门，依法暂停办理房屋征收范围内下列手续：

（一）新建、扩建、改建房屋及其附属物；

（二）改变房屋和土地用途；

（三）房屋权属分割、过户或者抵押；

（四）房屋装饰装修；

（五）新增市场主体设立登记或者其他社会组织登记；

（六）其他可能导致不当增加补偿费用的行为。

暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限自房屋征收预公告发布之日起不得超过一年。

十二、因旧城区改建需要征收房屋的，房屋征收范围确定后，房屋征收部门应当组织征询被征收人的改建意愿；百分之九十以上（含）被征收人同意改建的，方可进行旧城区改建。

十三、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、面积等情况组织调查登记，原则上依据不动产产权登记档案予以确认。

十四、被征收人的确定

(一)被征收房屋已登记的,按权属证书或登记簿记载的产权人确认(权属证书与登记簿记载不一致的，以登记簿记载为准)。

(二)人民法院判决、裁定，或者仲裁机构裁决的,按人民法院生效判决、裁定，或者仲裁机构裁决的房屋产权人确认。

(三)原房屋产权人死亡，且公证部门出具过继承公证文书的，按公证部门出具的继承公证文书确认。

(四)产权人不明确的，由项目领导小组组织相关职能部门调查、认定和处理。

十五、被征收房屋面积和用途认定

被征收房屋的建筑面积和用途按权属证书或登记簿记载的为准（权属证书与登记簿记载不一致的，原则上以登记簿记载为准）。《房屋所有权证》与《土地使用证》、《不动产权属证书》记载的内容不一致的，由市自然资源和规划局审核并出具书面意见，作为房屋征收与补偿的依据。

被征收人对权属证书记载的内容有异议的，提出申请复核，由市自然资源和规划局、房屋征收部门、房屋征收实施单位等单位调查、认定、审核后，出具书面意见，作为房屋征收与补偿的依据。

未经产权登记的房屋，被征收人应提供合法的房地权属来源依据和身份证明，由市自然资源和规划局、房屋征收部门、房屋征收实施单位等单位调查、认定、审核后，出具书面意见，作为房屋征收与补偿的依据。

十六、被征收房屋调查认定结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。对认定为违法建筑的，不予补偿。

被征收人对调查认定结果有异议的，应当自调查认定结果公布之日起10个工作日内以书面形式向房屋征收部门提出。房屋征收部门应当自收到被征收人异议之日起10个工作日内予以核查，并书面答复被征收人。

十七、房屋征收部门应当根据调查认定结果，拟定征收补偿方案，报市人民政府。

房屋征收补偿方案应当包括以下内容：

（一）房屋征收事由和目的；

（二）房屋征收范围和被征收房屋情况；

（三）被征收房屋总价值补偿标准和补偿方式；

（四）用于平面式产权调换房屋的基本情况和交付时间；

（五）补助标准（含搬迁费、临时安置费、和停产停业损失等补偿标准）；

（六）奖励标准；

（七）房屋征收补偿的签约期限和搬迁期限；

（八）其他事项。

十八、市人民政府对征收补偿方案论证后，在房屋征收范围内予以公布并征求意见，征求意见期限不得少于30日。

在征求意见期限内，被征收人如对征收补偿方案有意见的，应当向房屋征收部门以书面形式提出，并附本人身份证复印件和房屋权属证书复印件。

十九、因旧城区改建需要征收房屋，半数以上被征收人认为征收补偿方案不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》和本办法规定的，市人民政府组织由被征收人代表和公众代表参加的听证会。听证工作由市人民政府确定的部门或者机构具体负责。

报名参加听证会的被征收人为10人以上的，被征收人代表由报名参加听证会的被征收人通过推举或者抽签等方式确定，确定的被征收人代表不少于10人；报名参加听证会的被征收人不足10人的，均作为被征收人代表。公众代表由人大代表、政协委员、专家以及其他公民担任。

市人民政府确定的部门或者机构应当提前7日将听证会的时间、地点通知被征收人代表和公众代表，必要时予以公告。听证会应当公开举行。

市人民政府将征求意见情况、听证情况和根据公众、被征收人意见修改情况及时公布。

**二十、**市人民政府作出房屋征收决定前，由房屋征收实施单位组织相关部门，按照重大决策社会稳定风险评估的有关规定，就房屋征收的合法性、合理性、可行性以及可能出现的风险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。

社会稳定风险评估结论应当作为是否做出房屋征收决定的重要依据。

**二十一、**市人民政府作出房屋征收决定前，确保征收补偿费用足额到位、专款专用。

**二十二、**市人民政府对征收补偿方案、公开征求意见情况、听证报告、社会稳定风险评估结论、征收补偿资金到位情况等进行审查，认为征收程序合法、征收补偿方案合理、社会稳定风险可控的，作出房屋征收决定, 并于7日内在相关媒体及征收范围内予以公告。

房屋征收决定涉及被征收人超过100个或者符合市人民政府规定的其他情形的，应当经市政府常务会议讨论决定。

被征收人对征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

**二十三、**对被征收房屋价值的补偿。

对被征收房屋价值的补偿，按类似房地产的市场价格。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《国有土地上房屋征收评估办法》等有关规定确定，任何单位和个人不得干预。

被征收人选择平面式房屋产权调换的，被征收房屋价值和用于平面式产权调换房屋的价值应由同一家房地产价格评估机构以房屋征收决定公告之日为评估时点，采用相同的方法、标准评估确定。

**二十四、**房地产价格评估机构由被征收人协商选定；房屋征收决定公告后十日内仍不能协商选定的，由房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票确定，或者采取摇号、抽签等方式随机确定。

参加投票确定或者随机确定的候选房地产价格评估机构不得少于三家。投票确定房地产价格评估机构的，应当有过半数的被征收人参加，投票确定的房地产价格评估机构应当获得参加投票的被征收人的过半数选票。

投票确定或者随机确定房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证。公证费用列入房屋征收成本。

房地产价格评估机构被选定或者确定后，由房屋征收部门作为委托人与其签订房屋征收评估委托合同。

**二十五、**房地产价格评估机构应当对被征收房屋进行实地查勘，做好实地勘察记录，并妥善保管。

被征收房屋实地查勘记录，应当由被征收人、房屋征收部门或者受委托的房屋征收实施单位有关人员和实地查勘的注册房地产估价师等共同签字认可。

**二十六、**房地产价格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，房屋征收部门应当及时向被征收人转交分户评估报告。

**二十七、**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，向房地产价格评估机构申请复核评估。

原房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起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；不改变原评估结果的，应当书面告知复核评估申请人。

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，应自收到复核结果之日起10日内，向房屋征收房地产评估专家委员会申请鉴定。

房屋征收评估费用由市房屋征收部门承担。评估复核不收取费用。评估鉴定费用由申请人承担；鉴定撤销原估价结果的，鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。

二十八、对被征收人给予的补偿包括：

（一）被征收房屋价值补偿；

（二）房屋征收补助（含搬迁、临时安置和停产停业损失等补偿）。

被征收人在房屋征收过程中积极配合，保障房屋征收与补偿工作顺利进行的，给予一定的奖励。

具体的补偿、补助和奖励办法，以及搬迁、临时安置标准由市人民政府另行规定。

二十九、住宅房屋被征收人可以选择平面式房屋产权调换、货币安置和房票安置。

具体项目根据实际情况决定安置方式。

不具备平面式房屋产权调换条件的非住宅房屋应当实行货币安置；商业房屋原则上只可以选择货币补偿。

三十、工业企业实行分类安置

（一）工业企业原则上采用货币补偿方式安置。

下列工业企业被征收均采用货币补偿方式安置：

1.被征收工业企业上一年度平均亩产税收属于低效用地的或上一年度税收总额在100万元以下的。

2.国家相关政策规定的禁止类、淘汰类产业的工业企业。

3.存在安全生产隐患或环保问题且无法整改的工业企业。

（二）被征收工业企业属于政府扶持发展的行业，具体安置方法由经信局和实施单位组织相关部门对项目实际用地需求评审后确定。

具体安置办法在具体项目征收补偿方案中明确。

三十一、被征收人可以按下列两种方式选择平面式产权调换房屋：

1.按可安置建筑面积（被征收房屋建筑面积）选择产权调换房屋，可安置建筑面积小于36㎡的，不得选择平面式房屋安置。被征收房屋按重置价标准结合成新补偿，产权调换房屋按建设综合成本价结算；

2.按可安置建筑面积（被征收房屋占地面积1:4)选择产权调换房屋。被征收房屋按重置价标准结合成新补偿，产权调换房屋按建设综合成本价结算。

按照本条进行房屋产权调换的，还应按被征收区块的市场评估价（平面式房屋）与产权调换房屋所在区块的市场评估价进行等面积找补地段差价。

三十二、被征收人选择货币安置、房票安置的，被征收房屋按市场价评估补偿。

三十三、被征收人选择平面式房屋产权调换的，过渡期限为自被征收人搬迁之月起二十四个月；用于产权调换房屋为房屋征收范围内新建高层建筑的，过渡期限为自被征收人搬迁之月起三十六个月。过渡期限届满前，房屋征收部门应当交付用于平面式产权调换的房屋。过渡期限内的周转用房，原则上由被征收人自行解决。

三十四、房屋征收部门超过过渡期限未交付用于平面式产权调换的房屋，被征收人有权另行选择货币补偿方式。过渡期限届满超过二十四个月仍未交付用于平面式产权调换的房屋，被征收人有权要求提供其他用于平面式产权调换的房屋。

三十五、征收住宅的，房屋征收部门应当支付搬迁费，用于被征收人搬家和固定电话、宽带、水表、空调、电热水器、管道燃气等迁移的补偿。

三十六、征收住宅，被征收人选择平面式房屋产权调换并自行解决周转用房的，房屋征收部门应当支付其自搬迁之月起至用于平面式产权调换的房屋交付后6个月内的临时安置费。

征收住宅，被征收人选择货币补偿的，支付6个月的临时安置费。

房屋征收部门超过过渡期限未交付平面式房屋的，临时安置费应当自逾期之月起按照最新公布的临时安置费标准的2倍支付。

三十七、征收非住宅房屋的，房屋征收部门应当一次性支付搬迁费、临时安置费，具体标准在具体项目补偿方案中明确。

三十八、征收非住宅房屋造成停产停业损失的，应当根据房屋被告征收前的效益、停产停业期限等因素给予补助。补助的标准不低于被征收房屋价值的百分之五。具体标准在具体项目补偿方案中明确。

三十九、属于低收入住房困难家庭的住宅房屋被征收人，其被征收住宅房屋建筑面积低于45平方米最低补偿建筑面积标准的，不足45平方米部分按评估价格给予低收入住房困难补偿，被征收人他处另有房屋的除外。被征收人他处另有房屋但与被征收房屋建筑面积相加仍未达到45平方米的，不足部分按被征收房屋评估价格给予低收入住房困难补偿。

前款规定的被征收人选择平面式房屋产权调换的，平面式产权调换房屋的建筑面积超过45平方米部分且房屋价值超过被征收房屋补偿价值的，应当结算差价；被征收人无力结算差价的，按差价部分折算的建筑面积占平面式产权调换房屋建筑面积的比例与政府共有产权，并比照公有住房租金标准计租；被征收人安置后要求购买该部分建筑面积的，按征收时的差价金额补购。被征收房屋补偿和补助价值超过平面式产权调换房屋价值的，应结算差价。

低收入住房困难家庭补偿，由被征收人向房屋征收部门提出申请。

四十、房屋征收部门与被征收人依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》和本办法的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于平面式产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费、过渡期限、停产停业损失、搬迁期限等事项，签订补偿协议。

因旧城区改建需要征收房屋的，房屋征收部门应当与被征收人签订附生效条件的补偿协议。在征收补偿方案确定的签约期限内达到百分之九十二以上（含）签约比例的，补偿协议生效；未达到百分之九十二签约比例的，补偿协议不生效，房屋征收决定效力终止。房屋征收决定效力终止的，市人民政府予以公告，并书面告知被征收人。

四十一、实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

房屋征收当事人就房屋征收补偿达成协议的，房屋征收部门应当按照协议履行补偿义务，被征收人应当在协议约定的期限内完成搬迁。

被征收人搬迁后，房屋征收部门应当将房屋征收决定、补偿协议或者补偿决定以及被征收房屋清单提供给不动产登记机构，并告知被征收人申请被征收房屋所有权、土地使用权注销登记。被征收人未申请注销登记的，不动产登记机构应当依据房屋征收决定、补偿协议或者补偿决定办理房屋所有权证、土地使用权证、不动产权证注销登记，原权属证书收回或者公告作废。

四十二、房屋征收决定生效后，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，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门向市人民政府提出补偿决定方案。补偿决定方案应当包括平面式房屋产权调换、货币补偿和房票补偿三种补偿方式及相应的补偿标准。

市人民政府应当对补偿决定方案进行审查，将补偿决定方案送达被征收人。被征收人应当自补偿决定方案送达之日起15日内，提出意见并选择补偿方式。市人民政府送达补偿决定方案时应当书面告知被征收人，其逾期不选择补偿方式的，补偿方式由补偿决定确定。

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，并向公证机构办理证据保全，由房地产评估机构另行评估确定被征收房屋的装饰装修价值。房屋征收部门应当按照评估确定的装饰装修价值另行给予货币补偿。

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。

四十三、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，由市人民政府依法申请法院强制执行。

四十四、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。

房屋征收部门应当在房屋征收项目补偿结束后30日内，将房屋征收补偿工作实施情况报征收行政主管部门。

四十五、被征收人未成年且户口在征收范围内的，保留本人在原学区学校完成义务教育的资格；被征收人已成年且户口在征收范围内的，保留其子女在原学区学校完成义务教育的资格；被征收人直系亲属未成年且户口在征收范围内的，保留被征收人直系亲属在原学区学校完成义务教育的资格；被征收人直系亲属已成年且户口在征收范围内的，保留被征收人直系亲属子女（已出生且户口在征收范围内）在原学区学校完成义务教育的资格。

四十六、因个人房屋被征收而选择货币补偿，且三年内在本市行政区域内重新购置房屋或选择平面式房屋产权调换的，成交价格不超过货币补偿的，对新购房屋免征契税，对超过货币补偿的，对差价部分按有关规定征收契税。

四十七、任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向市住建局、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关部门应当依据法定职权及时核实、处理。

四十八、市人民政府、房屋征收部门及实施单位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，由有关部门责令改正，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。

四十九、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，依法给予处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

五十、在房屋征收评估活动中，房地产评估机构和房地产估价师的违法违规行为，按照有关法律法规依法处罚。

五十一、房屋征收部门应当加强对房屋征收补偿工作人员的管理以及法律知识、专业知识的培训。

五十二、本办法规定的被征收人数量和签约比例按户计算。被征收人以合法有效的房屋权属证书或者经调查、认定的产权认定书计户。

五十三、本办法未规定的特殊情况，由实施单位上报城市品质提升大会战指挥部一事一议。

五十四、本办法自 年 月 日起施行。市政府此前出台的相关规定与本办法规定不一致的，适用本办法。本办法施行前市政府已下达征收决定的项目，继续沿用原有的规定办理。