开化县国有土地上房屋征收与补偿办法

（征求意见稿）

一、总则

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》《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》等规定，结合本县实际，制定本办法。

（一）在本县行政区域内国有土地上，因公共利益需要实施房屋征收与补偿，适用本办法。

（二）县人民政府负责本县行政区域的房屋征收与补偿工作，县住房和城乡建设局为房屋征收部门，县征迁事务中心负责房屋征收部门的具体工作；属地乡镇人民政府（办事处）为房屋征收实施单位，承担房屋调查登记、社会风险评估、评估机构选择、协议签订、搬迁腾空、房屋拆除、结算交付等具体工作。

县发改局、资源规划局、市场监管局、财政局、审计局、公安局、综合执法局、司法局等职能部门，应当根据各自职责，相互配合，确保房屋征收与补偿工作顺利进行。

二、征收决定

（一）为了促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，确需征收房屋的，由建设活动组织实施单位向房屋征收部门提出拟征收房屋范围，说明符合公共利益的具体情形，并提交以下材料：

1.县发改局提供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，还应提供建设活动符合县国民经济和社会发展年度计划的证明文件；

2.县资源规划局提供项目符合国土空间规划的证明文件，并附建设项目规划用地红线；

3.用于产权调换房屋的证明文件，新建造的产权调换房屋，应当提供产权调换房屋用地批准文件和产权调换房屋建设方案；

4.建设活动组织实施单位提供房地产价格评估机构对征收范围内的房屋价值的预评估情况；

5.房屋征收部门认为还应当提供的其他证明材料。

房屋征收部门经审查认为房屋征收符合法律法规规定的，报县人民政府。县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。

（二）因旧城区改建需要征收房屋的，房屋征收范围确定后，房屋征收实施单位应当向被征收人征询改建意愿。百分之九十以上被征收人同意改建的，报房屋征收部门审查，方可进行旧城区改建。

被征收人同意改建意愿不足百分之九十的，由房屋征收部门报县人民政府。县人民政府认为需要重新组织征询被征收人改建意愿的，须再次组织征询被征收人的改建意愿。

（三）房屋征收范围公告发布后，被征收人不得在征收范围内实施新建、扩建、改建以及改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定的，不予补偿。

（四）房屋征收实施单位应当对征收范围内房屋的权属、区位、用途、结构、建筑面积等情况开展调查登记，被征收人应当予以配合；未经登记的建筑、未明确用途的房屋和未经批准改变登记用途的房屋等，由征收实施单位提请县人民政府组织资源规划局、综合执法局、住建局等单位依法进行调查、认定和处理。

房屋征收实施单位将调查情况汇总后，由房屋征收部门将调查结果在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，应当自调查结果公布之日起7日内以书面形式向房屋征收实施单位提出。房屋征收实施单位应当自收到被征收人异议后及时予以核实，并由房屋征收部门书面通知被征收人。

对认定为应当予以补偿的建筑，应当考虑建筑实际状况等因素确定。未超过批准期限的临时建筑，按规定予以补偿，临时建筑审批时附有条件的，按所附条件办理。

（五）县征迁事务中心根据调查认定结果等情况拟定房屋征收补偿方案，由房屋征收部门报县人民政府。

县人民政府应当组织发改局、资源规划局、财政局、审计局、征迁事务中心等职能部门和房屋征收实施单位，对征收补偿方案进行论证并在房屋征收范围内予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于30日。

因旧城区改建需要征收房屋，半数以上被征收人提出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》规定的，应当在征求意见期限内向房屋征收实施单位提交书面意见，并附本人身份证明和房屋权属证明，县人民政府应当组织由被征收人代表和公众代表参加的听证会。

房屋征收部门应将征求意见情况、听证情况和根据公众、被征收人意见修改情况及时汇总，报县人民政府审查后在房屋征收范围内及时公布。

（六）县人民政府作出房屋征收决定前，房屋征收实施单位应当按照重大决策社会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。

作出房屋征收决定前，应当统筹征收补偿费用，确保足额到位、专户存储、专款专用。

（七）县人民政府作出房屋征收决定后7日内予以公告。公告应当载明房屋征收范围、征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

房屋征收实施单位应将房屋征收决定公告在房屋征收范围内的住宅小区主要入口、公告栏等醒目位置张贴，通过政府门户网站、报纸等媒体发布。

三、征收补偿

（一）被征收人可以选择货币补偿或房屋产权调换。

征收个人住宅，被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收实施单位应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

征收合法住宅及商业房屋的被征收人使用货币补偿资金在衢州市购买新建商品房作为安置房的，可申请房票安置，并由征收实施单位给予房票奖励，具体按照房票有关规定执行。

（二）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评估确定。

被征收人选择房屋产权调换的，被征收房屋价值和用于产权调换房屋的价值，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。

（三）房屋征收部门提供不少于3家的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10日内仍不能协商选定的，由房屋征收实施单位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。

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。

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

对选定或者确定的房地产价格评估机构以外的评估机构作出的评估结果不予认可。

（四）房屋征收实施单位应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示，公示时间不得少于7日。

公示期间，房地产价格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，房地产价格评估机构应当修正。

分户初步评估结果公示期满后，房地产价格评估机构应当向房屋征收实施单位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。房屋征收实施单位应当向被征收人送达分户评估报告。

（五）房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

被征收人或者房屋征收实施单位对估价结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向出具评估报告的房地产价格评估机构书面申请复核评估。

被征收人或者房屋征收实施单位对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

（六）被征收房屋用途按照房屋登记记载的用途确定；房屋登记未记载用途或者经自然资源主管部门依法批准改变用途但未作房屋用途变更登记的，按照自然资源主管部门批准的用途确定。

1990年4月1日《[中华人民共和国城市规划法](http://baike.baidu.com/item/%E4%B8%AD%E5%8D%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9B%BD%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%A7%84%E5%88%92%E6%B3%95/3956183%22%20%5Ct%20%22http%3A//baike.baidu.com/_blank)》施行前已改变房屋用途并以改变后的用途延续使用的，按照改变后的用途确定。

2010年10月1日《[浙江省城乡规划条例](http://baike.baidu.com/item/%E6%B5%99%E6%B1%9F%E7%9C%81%E5%9F%8E%E4%B9%A1%E8%A7%84%E5%88%92%E6%9D%A1%E4%BE%8B/3803290%22%20%5Ct%20%22http%3A//baike.baidu.com/_blank)》施行后依法临时改变用途的房屋在批准期限内被征收的，按照原用途确定，剩余期限的土地收益金予以退还。

按照改变后的用途补偿[被征收人](http://baike.baidu.com/item/%E8%A2%AB%E5%BE%81%E6%94%B6%E4%BA%BA/4065838%22%20%5Ct%20%22http%3A//baike.baidu.com/_blank)的，对被征收人给予的补偿中应当扣除被征收人依法应当补交的[土地收益金](http://baike.baidu.com/item/%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E6%94%B6%E7%9B%8A%E9%87%91/1069839%22%20%5Ct%20%22http%3A//baike.baidu.com/_blank)。

（七）被征收房屋的附属物（构筑物），不作产权调换，给予被征收人货币补偿。

（八）征收个人住宅，被征收人选择房屋产权调换的，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。

用于产权调换房屋的建筑面积，不考虑被征收房屋的共有人数量、登记户口等因素。

（九）征收个人住宅，被征收人选择产权调换房屋配有电梯的，每户扣除6平方米的电梯分摊面积后结算。分摊面积的金额不计入产权调换总价，分摊面积仍按规定计入房屋产权登记面积。

（十）征收个人住宅，被征收房屋合法建筑面积小于45平方米，且被征收人属于低收入住房困难家庭的，优先给予住房保障：

1.被征收人选择货币补偿的，按照建筑面积45平方米予以补偿；

2.[被征收人](http://baike.baidu.com/item/%E8%A2%AB%E5%BE%81%E6%94%B6%E4%BA%BA/4065838%22%20%5Ct%20%22http%3A//baike.baidu.com/_blank)选择[房屋产权调换](http://baike.baidu.com/item/%E6%88%BF%E5%B1%8B%E4%BA%A7%E6%9D%83%E8%B0%83%E6%8D%A2/6618912%22%20%5Ct%20%22http%3A//baike.baidu.com/_blank)的，用于[产权调换](http://baike.baidu.com/item/%E4%BA%A7%E6%9D%83%E8%B0%83%E6%8D%A2/1831754%22%20%5Ct%20%22http%3A//baike.baidu.com/_blank)房屋的建筑面积不小于54平方米；被征收人对54平方米以内或者被征收房屋实际价值以内部分不支付房款，对超过54平方米且超过被征收房屋实际价值的部分按规定支付差价。

对低收入住房困难家庭的，被征收人予以货币补偿的，45平方米补偿建筑面积计入被征收人再次申请住房保障时家庭住房建筑面积的核定范围；予以房屋产权调换的，用于产权调换房屋的建筑面积54平方米计入被征收人再次申请住房保障时家庭住房建筑面积的核定范围。

（十一）被征收人以划拨方式（不包含参照宅基地管理的国有划拨土地的自建房）取得国有土地使用权的，按国有土地上房屋市场评估价值扣除应补缴土地出让金的20%后予以评估补偿。房改房政策另有规定的从其规定。

（十二）征收公房管理部门直管住宅公房或者单位自管住宅公房的，经审核，公房承租人符合住房保障条件的，按住房保障政策予以保障。

（十三）征收非住宅房屋，被征收人请求产权调换住宅房屋的，在房源许可的情况下，由房屋征收实施单位报房屋征收部门同意，可产权调换住宅房屋。

（十四）征收机关事业及公用事业等单位的房屋，以划拨方式取得土地使用权的，按重置价结合成新率予以评估补偿，土地按收回时的土地取得价款予以补偿；以出让方式取得土地使用权的，按市场评估价值予以补偿。

（十五）征收住宅房屋，被征收人选择货币补偿、房票安置的，一次性给予12个月的临时安置费。

（十六）被征收人选择房屋产权调换的，过渡期限为自被征收人搬迁之月起24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36个月。过渡期限届满前，房屋征收实施单位应当交付用于产权调换房屋。过渡期限内的周转用房，被征收人可以选择自行解决，也可以选择由房屋征收实施单位提供。

前款规定的高层建筑，是指总层数10层以上的住宅建筑或者建筑高度超过24米的非住宅建筑。

（十七）征收住宅房屋，被征收人选择产权调换，自行解决周转用房的，房屋征收实施单位应当支付其自搬迁腾空之月起至用于产权调换房屋交付后6个月内的临时安置费。房屋征收实施单位超过过渡期限未交付用于产权调换房屋的，应当自逾期之月起按照公布的最新标准的2倍支付临时安置费。

房屋征收实施单位提供周转用房的，不支付临时安置费；但超过过渡期限未交付用于产权调换房屋的，除继续提供周转用房外，还应当自逾期之月起按照公布的最新标准支付临时安置费。房屋征收实施单位交付用于产权调换房屋的，被征收人应当自交付后6个月内腾退周转用房。

（十八）征收住宅房屋，应当支付搬迁费。被征收人选择房屋产权调换的，从周转用房迁往用于产权调换房屋时，应当另行支付搬迁费。

（十九）征收非住宅房屋的，应当支付搬迁费、临时安置费，造成停产停业损失的，应当给予补偿。

（二十）房屋征收实施单位根据补偿方案与被征收人就补偿方式、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、过渡期限、停产停业损失、搬迁期限等事项，签订补偿协议。

（二十一）房屋征收实施单位与被征收人在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，由房屋征收实施单位报房屋征收部门审核后，向县人民政府提出补偿决定方案；县人民政府审核后，应当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。送达补偿决定方案时应当书面告知被征收人，逾期不选择补偿方式的，补偿方式由补偿决定确定。

县人民政府作出补偿决定后，应当送达被征收人，并在房屋征收范围内予以公告。

（二十二）被征收房屋有下列情形之一的，依法作出补偿决定后予以公告，在公告期限届满后仍无法联系或拒不配合的，可以提交公证机构办理保全、提存等相关措施后，凭有效法律文书支付补偿费用。

1.有产权纠纷的；

2.有产权抵押、典当、赠与、查封的；

3.产权人下落不明的；

4.其他无法确定产权人的。

（二十三）被征收人搬迁后，房屋征收实施单位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交给产权登记部门，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，产权登记部门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、土地使用权注销登记，原权属证书收回或者公告作废。

（二十四）被征收人应在协议约定期限内搬迁腾空，并将被征收房屋交付房屋征收实施单位；未按协议约定搬迁腾空，经催告书送达10日后仍不搬迁腾空的，依法申请人民法院强制执行。

征收补偿决定送达后，[被征收人](https://baike.baidu.com/item/%E8%A2%AB%E5%BE%81%E6%94%B6%E4%BA%BA/4065838%22%20%5Ct%20%22_blank)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腾空的，经催告书送达10日后仍不搬迁腾空的，依法申请人民法院强制执行。

（二十五）房屋征收实施单位应当将房屋征收补偿档案逐户上报给房屋征收部门，房屋征收部门将分户补偿情况建立归档，可向被征收人公布。

（二十六）房屋征收的公证、评估、鉴定、房屋拆除等费用和实施房屋征收工作经费列入征收成本。

四、法律责任

（一）房屋征收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，由本级人民政府或主管部门责令改正，通报批评；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，移送司法机关处理。

（二）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，由公安机关依据治安管理处罚法给予治安处罚；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

五、附则

本办法自\*\*年\*\*月\*\*日起施行。《开化县国有土地上房屋征收与补偿办法》（开政发〔2022〕31号）同时废止。