上虞区国有土地上房屋征收与补偿实施细则

为规范上虞区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”）的合法权益和城市建设的顺利实施，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》、《绍兴市区国有土地上房屋征收与补偿实施办法（修订）》等有关规定，结合本区实际，制定本实施细则。

**第一章 征收补偿管理**

**第一条** 本细则适用于上虞区行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。

**第二条** 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。

**第三条** 区住房和城乡建设局（以下简称“区建设局”）或区政府指定部门是本区国有土地上房屋的征收部门（以下简称“房屋征收部门”），负责组织实施上虞区行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。

属地乡镇(街道)是房屋征收具体实施单位（以下简称“房屋征收实施单位”），承担房屋征收与补偿的具体实施工作。房屋征收部门负责监督房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿工作，并对其行为后果承担法律责任。

区建设局做好国有土地上的房屋征收与补偿工作督促指导工作；区发改、公安、民政、财政、税务、自然资源和规划、审计、市场监管、综合执法等部门应当按各自职责配合做好国有土地上房屋征收与补偿相关工作。

区审计部门应当及时对征收补偿费用管理和使用情况进行审计，并公布审计结果。

参与房屋征收与补偿工作有关部门或者单位及其工作人员应主动接受纪检监察机关监督。

**第四条** 房屋征收实施单位开展房屋征收与补偿工作所需的经费由建设活动单位予以保障；被征收房屋建筑测绘及相关评估等业务性工作可委托中介服务机构实施；房屋征收项目相关的社会风险评估、历史建筑评估、法律服务（含公证）等可委托具有相应资质的服务机构开展相关工作，以上费用均列入征收项目成本。

被征收房屋权属资料收集、整理及签约、建档等工作由房屋征收实施单位负责实施，相关部门单位协同配合。房屋征收实施单位可以向具有相应工作经验的机构采购房屋补偿的具体服务，所需经费在项目工作经费中列支。

征收项目完成质量以签约、腾空、拆除、清场“四个100%”为标准，房屋征收实施单位应当做好征收地块上的房屋拆除过程中的安全文明施工，并加强监督管理，防范违法事件及人员伤亡事故的发生。

**第五条** 被征收人须服从公共利益的需要，在规定的期限内完成签约、搬迁、腾空。

**第二章 征收决定**

**第六条** 符合国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定情形的，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申请，并提交以下材料：

（一）拟征收房屋范围（规划红线图）；

（二）符合公共利益具体情形的说明；

（三）征收补偿资金及安置房落实情况；

（四）法律、法规和规章规定需要提交的其他资料。

建设活动应当符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，并由有关部门按照规定向房屋征收部门提供证明材料：发改部门提供建设活动符合国民经济和社会发展规划的证明材料，其中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材料；自然资源和规划部门提供建设活动符合国土空间规划的证明材料及征收范围属于国有土地的情况证明。

**第七条** 房屋征收部门经审查认为房屋征收符合法律、法规和本细则规定的，根据规划用地范围和房屋实际状况提出房屋征收范围，报区政府审查确定后，予以公布。

**第八条** 房屋征收范围确定后，任何单位和个人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，违反上述规定造成补偿费用增加的部分，不予补偿。

房屋征收部门应当在征收范围确定之日起 5 个工作日内，将前款所列事项书面通知发改、建设、自然资源和规划、市场监管等部门，依法暂停办理相关手续。暂停通知中应注明暂停办理期限，最长不得超过一年。

**第九条** 因旧城区改建需要征收房屋的，房屋征收范围确定后，房屋征收部门应当书面组织征询被征收人的改建意愿；90%以上被征收人同意改建的，方可进行旧城区改建。

**第十条** 房屋征收部门应当对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，收集相关依据，被征收人应当予以配合。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。

房屋征收范围内有公房管理部门直管住宅公房或者单位自管住宅公房，该公房的所有权人应当向房屋征收部门提供公房承租人、使用面积和建筑面积以及承租人是否符合房改政策等有关情况。

**第十一条** 建立由区房屋征收部门、建设局、自然资源和规划分局、综合执法局等部门及属地乡镇（街道）组成的国有土地上房屋征收补偿认定工作小组（以下简称“房屋补偿认定小组”）。房屋补偿认定工作小组根据相关规定，对征收范围内未经登记、用途记载不一致、改变房屋用途的房屋，进行联合认定处置。

被征收房屋的用途，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和规划部门依法批准改变用途但未作房屋用途变更登记的，按照自然资源和规划部门批准对的用途确定。

1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行前已改变房屋用途并以改变后的用途延续使用的，根据房屋所有权人的申请及提供的证明材料，经征收实施单位审核，按改变后的用途认定，由房屋补偿认定小组进行确认；其中改为商业用房的，应当持有合法有效营业执照。

1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》施行后至2010年10月1日《浙江省城乡规划条例》施行前，已经建设、自然资源和规划等部门同意改变房屋用途，并持有建设工程规划许可证、土地使用权证、载明用途的房屋所有权证以及营业执照等合法有效文件的，按认定的房屋用途予以补偿。未经批准的，仍按原房屋用途予以补偿。其中，个人住宅改变房屋用途用于商业用房经营并以此为主要生活来源，有合法有效营业执照、完税凭证的，房屋补偿认定小组可按经营面积结合经营年限给予补贴。补贴标准为征收范围内商业用房的市场评估价格与住宅用房的市场评估价格差价的3%，按经营年限予以补贴，该项补贴总费用不得超过上述差价的70%。

2010年10月1日《浙江省城乡规划条例》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。

可按照改变后的用途补偿认定的，被征收人应当在申请变更时依法补缴土地收益金，补缴标准按该房屋改变后的用途的征收评估补偿价值与原房屋用途的征收评估补偿价值差价的20％缴纳。补缴的土地收益金在征收补偿费中予以扣减

**第十二条** 房屋征收部门在组织调查的同时，应当委托具有相应资质的房地产价格评估机构，对征收范围内的房屋进行采样评估，取得征收范围内被征收房屋类似房地产市场价格，同时测算征收成本。

**第十三条** 房屋征收部门根据调查登记情况，按本细则及有关规定拟定征收补偿方案，报区政府。征收补偿方案应当包括下列内容：
　　（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）被征收房屋价值（含房屋装饰装修价值）补偿标准；
　　（四）用于产权调换房屋的基本情况和交付时间；
　　（五）搬迁费和临时安置费标准；
　　（六）停产停业损失补偿标准；
　　（七）补助和奖励标准；
　　（八）签约期限；
　　（九）其他事项。

**第十四条** 区政府根据建设活动的实际情况，组织建设局、发改、财政、自然资源和规划、审计、房屋征收部门及被征收房屋所在地乡镇政府（街道办事处）等对征收范围、补偿标准等征收补偿方案进行论证，并将经过论证的房屋征收补偿方案在政府门户网站及房屋征收范围内予以公布，征求公众意见。征求意见的期限不少于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》、《绍兴市区国有土地上房屋征收与补偿实施办法（修订）》及本细则规定的，区政府组织由被征收人代表和公众代表参加的听证会，听证工作由房屋征收部门负责。
　　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。
　　房屋征收部门应当提前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。

区政府将征求意见情况、听证情况和根据公众、被征收人意见修改的情况及时公布。

**第十五条** 区政府作出房屋征收决定前，房屋征收部门应当按照重大事项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作出房屋征收决定的重要依据。

**第十六条** 区政府根据论证、征求意见、听证及社会稳定风险评估结论等情况，在修改完善征收补偿方案后作出房屋征收决定；房屋征收涉及被征收人数量在100人以上的房屋征收决定，需经区政府常务会议讨论决定。
　　区政府作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用，保证房屋征收工作的顺利进行。
　　提供的安置房源可以折价计入征收补偿费用，折价金额最多不得超过征收补偿费用的70%。

**第十七条** 区政府自作出房屋征收决定后7日内，在政府门户网站、房屋征收范围内公告。公告应当载明征收范围、征收补偿方案、搬迁期限和行政复议、行政诉讼权利等事项。

房屋征收部门及房屋征收实施单位应当做好房屋征收补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的，其国有土地使用权同时被收回。

被征收人对区政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

**第三章 征收评估**

**第十八条** 房地产价格评估机构应当按照《国有土地上房屋征收评估办法》及相关规定依法独立、客观、公正地开展评估业务工作，任何单位和个人不得干预。与房屋征收当事人有利害关系的，应当回避。

**第十九条** 房地产价格评估机构应当建立健全质量控制制度，保证评估报告的客观、真实、合理。并对本机构的评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则的情况进行监督，对其从业行为负责。

**第二十条** 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。

**第二十一条** 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、品质、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。

**第二十二条** 被征收房屋类似房地产的市场价格是指被征收房屋的类似房地产在评估时点的平均交易价格。确定被征收房屋类似房地产的市场价格，应当剔除偶然的和不正常的因素。

**第二十三条** 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。

**第二十四条** 房屋征收部门应当根据房地产价格评估机构的资质等级、从业经历、评估技术水平等情况,推荐不少于三家社会信誉好、综合实力强、资质等级高的房地产价格评估机构供被征收人选择，但不得限制其他符合条件的房地产价格评估机构承揽评估业务。

**第二十五条** 房地产价格评估机构由被征收人在房屋征收部门公布的评估机构中协商选定；房屋征收决定公告后 10 日内仍不能协商选定的，由房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则选取不少于三家房地产价格评估机构进行投票确定，或者采取摇号、抽签等方式随机确定。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。

通过投票方式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，且需获得参加投票人数的过半数选票。

通过随机方式确定的，房屋征收部门应当提前 3 日在征收范围内公告进行摇号或抽签等的时间、地点及候选房地产价格评估机构名单。

房屋征收部门应当将通过投票或者随机方式确定的房地产价格评估机构的资质证书、营业执照、注册房地产估价师本人签名的资格证书在征收范围内现场公示。

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。

房地产价格评估机构应当按照委托合同约定的时间和要求，对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况，拍摄反映被征收房屋内、外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。

**第二十六条** 房地产价格评估机构应当安排注册房地产估价师，对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况，拍摄反映被征收房屋内、外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。

被征收房屋实地查勘记录，应当由被征收人、房屋征收部门和实地查勘的注册房地产估价师等共同签字或者盖章确认。

因被征收人原因不能对被征收房屋进行入室实地查勘、拍摄影像资料或者被征收人不同意在实地查勘记录上签字的，应当由房屋征收部门和实地查勘的注册房地产估价师以及无利害关系的第三人见证，并在评估报告中作出说明。

**第二十七条** 房地产价格评估机构应当向房屋征收部门提供分户的初步评估结果，并由房屋征收部门在征收范围内向被征收人进行公示，公示期限为 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。

房地产价格评估机构在分户初步评估结果公示期满后，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。

被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告，应当由负责房屋征收评估项目的 2 名以上注册房地产估价师签字，并加盖房地产价格评估机构公章，不得以印章代替签字。

**第二十八条** 被征收人或者房屋征收部门对评估报告有疑问的，出具评估报告的房地产价格评估机构应当向其作出解释和说明。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，向原房地产价格评估机构书面申请复核评估，并指出评估报告存在的问题。复核评估不收取费用。

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；维持原评估结果的，应当将复核结论书面告知复核评估申请人。

**第二十九条** 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，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向评估专家委员会申请鉴定。

经评估专家委员会鉴定，评估报告不存在技术问题的，应当维持评估报告；存在技术问题的，出具评估报告的房地产价格评估机构应当改正错误，重新出具评估报告。

房屋征收鉴定费用由申请人承担；经鉴定撤销原评估结果的，鉴定费用由原房地产价格评估机构承担，鉴定费用标准，按照省价格主管部门的规定执行。房屋征收部门支付的鉴定费用列入征收成本。

**第三十条** 房屋征收评估业务完成后，房地产价格评估机构应当将评估报告及相关资料立卷、归档保管

**第三十一条** 房屋征收评估中涉及的特殊专业或者专业性较强的评估业务，房地产价格评估机构可以委托有相应资格(资质)的其他专业机构或者聘请有相应资格从事该类业务的专业人员协助评估，但应当在房屋征收评估报告中予以披露和说明。委托其他专业机构完成的评估业务，应当单独出具评估报告并作为房屋征收评估报告的附件；估价机构应当将该评估业务的评估结果纳入房屋征收评估报告。

**第四章 征收补偿**

**第三十二条** 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换。征收非公益事业房屋的附属物不作产权调换。

房屋征收范围内的违法建筑（含装修）、超过批准期限的临时建筑（含装修）不作补偿。

房屋征收范围内未超过批准期限的临时建筑（含装修），按重置价结合成新给予评估补偿。

**第三十三条** 被征收房屋的补偿面积按照被征收房屋所有权证、不动产权证书、其他合法房产凭证记载的或经房屋补偿认定小组认定后的建筑面积计算。征收成套砖混结构住宅，同一楼梯单元相同套型房屋因建筑面积计算规则改变造成所有权证记载建筑面积各户不一致的，统一以最大一套房屋建筑面积作为补偿面积（顶层带阁楼的，阁楼面积除外）。如该住房系按房改政策购入，补偿面积超过原房屋所有权证、不动产权证书记载面积部分，应按原房改购房价格补购，该款项在签订补偿安置协议时直接扣减后上缴财政部门。

**第三十四条** 征收房管部门直管住宅公房或者单位自管住宅公房（包括非成套住宅）的，按下列方式予以补偿：

1.房屋承租人符合房改政策的，享有按照房改政策购房的权利。房屋承租人按照房改政策购房后，按被征收人予以补偿。

2.房屋承租人未按房改政策购房或不符合公有住房房改购房政策的，按被征收住房原建筑面积向最接近安置用房面积的套型上靠，并予以直接安置公有住房，上靠面积不结算差价，原租赁关系继续保持。

**第三十五条** 征收落实私房政策换约续租的住宅用房，“房屋补偿认定小组”除按本细则规定对被征收人补偿外，对房屋承租人应以续租面积按本细则有关直管住宅公房的规定进行补偿。

**第三十六条** 征收出租给非宗教团体人员使用宗教团体所有的住房，承租人系房产管理部门安排而取得承租权的，“房屋补偿认定小组”除按本细则规定对被征收人进行补偿外，对房屋承租人按本细则有关直管住宅公房的规定进行补偿。

由宗教团体人员使用或者由非宗教团体人员使用但不符合本细则规定承租人条件的，“房屋补偿认定小组”按本细则规定对被征收人进行补偿，对使用人不予补偿，由被征收人自行处理好与使用人的关系。

**第三十七条** 被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门按照被征收房屋评估补偿价值（不含附属物、装修等）对被征收人进行适当补贴。

**第三十八条** 征收个人住宅，被征收人选择产权调换的，房屋征收部门提供的用于产权调换房屋的建筑面积应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。

**第三十九条** 征收个人住宅，被征收房屋补偿认定面积小于54平方米，且被征收人属于低收入住房困难家庭的，当依照下列规定优先给予住房保障。低收入住房困难家庭是指经民政部门认定的低收入家庭（包括低保户、低保边缘户、特困人员），且家庭人均住房建筑面积低于18平方米（含本数，在上虞区行政管辖范围内另有住房的应合并计算）的住房困难家庭。

1.被征收人选择货币补偿的，按照54平方米予以补偿；

2.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不小于54平方米；被征收人对最低补偿建筑面积以内或者被征收房屋价值以内部分不支付房款，对超过最低补偿建筑面积且超过被征收房屋价值的部分，按照规定的安置结算方式结清差价；

3．被征收人无力结算差价的，差价部分折算的建筑面积可比照公有住宅用房租金标准计租；被征收人安置后要求购买该部分房屋的，仍按征收时的差价金额补购。

依照本细则规定对被征收人给予货币补偿的，最低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权积的核定范围；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。

**第四十条** 征收住宅的，房屋征收部门应当支付搬迁费、临时安置费。其中搬迁费用于补偿被征收人因搬家和固定电话、网络、有线电视、空调、管道煤气等迁移造成的损失。

**第四十一条** 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。其中搬迁费包括机器设备的拆卸费、搬运费、安装费、调试费和搬迁后无法恢复使用的生产设备重置费等费用。

不可移动的设备、设施，因搬迁造成无法恢复使用确需报废的，应当经具有相应资质的评估机构按照重置价结合成新扣除残值进行评估。房屋征收部门按评估结果支付补偿款，该设备、设施由被征收人自行处置。对于依照建筑物尺寸定制的机器设备，由征收部门会同相关职能部门，组织行业专家进行论证，论证结果认定其无法恢复使用的，评估机构按照无法恢复使用机器设备进行评估。

无法恢复使用机器设备是指无法拆卸、搬移，或者拆卸、搬移易造成损坏、无法恢复使用，或者搬迁和安装费用大于机器设备残余价值的机器设备。

**第四十二条** 征收非住宅房屋造成停产停业损失的，应给予被征收人一次性经济补偿。

生产经营者认为其停产停业损失超过区政府公布的补偿标准的，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前三年的效益、完税凭证、停产停业期限等相关证明材料。房屋征收部门应当与生产经营者共同委托依法设立的评估机构，对停产停业损失进行评估，并按照评估结果支付补偿费。

生产经营者或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估结果之日起 10 日内，向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。鉴定费用由申请人承担；鉴定撤销原评估结果的，鉴定费用由原评估机构承担。

**第四十三条** 被征收人在征收决定公告规定的期限内签约并腾空搬迁的，应当给予适当奖励。

**第四十四条** 被征收房屋的货币补贴、安置房结算方式、搬迁费、临时安置费、签约、腾空奖励等具体补偿标准由区政府另行公布。

**第四十五条** 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签约比例达到预先设定的签约比例，补偿协议生效，由区政府作出生效决定并公告；未达到规定签约比例的，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，应当予以公告，并书面告知被征收人。

**第四十六条** 除依照本细则**第四十五条**规定的房屋征收决定效力终止以外的情形，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，由房屋征收部门向区政府提出补偿决定方案。补偿决定方案包括货币补偿和房屋产权调换两种补偿方式及相应的补偿标准。

区政府对补偿决定方案进行审查确认后，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，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，由房地产价格评估机构另行评估确定被征收房屋的装饰装修价值。区政府按照评估确定的装饰装修价值另行给予补偿。

补偿决定由区政府予以公告。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。

**第四十七条** 房屋征收部门应与被征收人依据房屋安置补偿方案、本细则及相关法律法规的规定订立房屋安置补偿协议。房屋安置补偿协议应当就补偿方式、补偿金额及支付期限和方式、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、违约责任、生效条件、争议解决方式等事项进行明确约定。被征收人在安置补偿协议约定的搬迁期限内不依约搬迁的，经催告后仍不履行的，区政府依法依约作出限期搬迁决定。

**第四十八条** 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，或者具有下列情形之一的，由房屋征收部门向区政府提出补偿决定方案：

（一）产权有纠纷且在征收补偿方案确定的签约期限内未处置完毕的；

（二）被征收房屋所有权人不明确的。

上述房屋作出补偿决定方案前，须办理证据保全公证手续。补偿决定由区政府按规定程序作出并予以公告。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。

**第四十九条** 已依照《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十五条的规定，向直管住宅公房承租人提供承租房屋的，承租人应当腾退原承租房屋。拒不腾退的，区政府可依法作出限期搬迁决定，责令承租人限期腾退。

**第五十条** 被征收人、直管住宅公房承租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、限期搬迁决定规定的期限内又不搬迁、腾退的，由区政府依法申请人民法院强制执行。

对已达成安置补偿协议的被征收人作出限期搬迁决定的，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，且在限期搬迁决定规定的期限内又不搬迁、腾退的，由作出限期搬迁决定的房屋征收部门依法申请人民法院强制执行。

**第五十一条** 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、土地使用权或者不动产权证注销登记。

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、土地使用权或者不动产权证注销登记，原权属证书收回或者公告作废。

因强制执行未能收回原权属证书的，区不动产登记服务中心根据区政府作出的房屋征收决定、生效决定、补偿决定，将原房屋不动产权证书（或房屋所有权证和土地使用证）公告作废后，办理注销登记。

已设立抵押权、地役权或者已经办理预告登记、查封登记的，还需提供抵押权人、地役权人、预告登记权利人、查封机关同意注销的书面文件。

**第五十二条** 因征收住宅房屋造成被征收人住所地变化的，但被征收人户内户籍在册的直系亲属仍需就读小学、初中的，或是户籍在册已领取结婚证并在房屋征收决定公告发布之日起 12 个月内所生育的子女，可选择被征收房屋所在地学区学校入学，也可以选择在安置地所在学校入学。入学后再转学的按本区统一的入学规定办理。

国有土地上的被征收人户籍在册的直系亲属仍需就读幼儿园的，可在被征收房屋所在地按“房户一致”的类型予以确认。国有土地上直管公房征收，其承租人按上述规定执行。

**第五十三条** 房屋征收部门应建立健全房屋征收补偿档案的管理制度，其中委托相关单位实施的丈量评估、补偿安置等房屋征收补偿方面的工作资料、台帐，应在征收项目审计完成后，由项目实施单位移交房屋征收部门归档。

**第五十四条** 建立房屋征收重大问题协调机制，对区房屋征收计划制定、安置房建设计划落实以及房屋征收过程中确需由区政府协调的重大问题，由区政府房屋征收工作联席会议协商解决。

**第五十五条** 本细则规定的被征收人数量和签约比例均按户计算。

**第五十六条**本细则自 年 月 日起施行。本细则施行前已启动的项目按原政策执行。