景宁畲族自治县国有土地上房屋征收与补偿暂行办法（修订）

（征求意见稿）

第一章　总则

**一、**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，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》《浙江省土地管理条例》《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关规定，结合本县实际，制定本办法。

**二、**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。

**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**、县人民政府负责本行政区域内国有土地上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，负责国有土地上房屋征收与补偿安置的监督管理工作，与被征收人签订房屋征收补偿协议，报请县人民政府作出补偿决定等工作。

县土地和房屋征收工作指导中心（以下简称征收中心）负责国有土地上房屋征收与补偿的政策研究、计划编制、任务下达、资金申拨、监督考核、指导协调等工作；负责起草国有土地上房屋征收与补偿安置方案。

**五、**房屋征收部门可以委托乡镇人民政府、街道办事处或其他单位为房屋征收与补偿的实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。

　　房屋征收补偿实施单位不以营利为目的，承担房屋征收与补偿的具体工作。实施房屋征收与补偿工作所需经费由县财政予以保障。房屋征收部门对房屋征收补偿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。

发改、自然资源、财政、公安、司法、民政、文广旅体、综合执法、市场监管及乡镇（街道）等相关部门按照职责分工，互相配合做好房屋征收与补偿工作。

第二章　征收决定

**六、**符合国务院、省房屋征收补偿条例规定的公共利益情形，确需要征收房屋的，由建设活动组织实施单位（业主单位）向房屋征收部门提出申请，说明拟征收房屋范围及符合公共利益的具体情形，并提交下列资料：

 （一）县发展和改革局出具的建设项目符合国民经济和社会发展规划的证明材料（保障性安居工程建设、旧城区改建项目还应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）；

（二）县自然资源和规划局出具的建设项目符合国土空间规划的证明材料及规划布局图；

 （三）符合公共利益具体情形的说明；

 （四）征收补偿费用资金证明及安置房落实情况；

（五）法律、法规规定的其他材料。

**七、**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，应当根据拟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。

**八、**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，百分之九十以上被征收人同意改建的，方可进行旧城区改建。

 **九、**房屋征收范围确定公布后，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，违反规定的，不予补偿。

房屋征收部门应当在征收范围确定后，书面通知相关部门依法暂停办理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行为的相关手续。暂停办理期限自征收范围公布之日起最长不得超过一年。

**十、**房屋征收补偿实施单位应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、结构、面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。

被征收房屋的建筑面积、用地面积及用途以不动产权证（土地使用权证、房屋所有权证）或以相关部门提供的合法有效文件为依据。

对未经产权登记、两证不全或证物不符、所有权人不明确等房屋，房屋征收补偿实施单位应当提请县人民政府组织有关部门依法进行调查、认定和处理。调查、认定结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

**十一、**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，根据房屋所有权人申请，可按改变后用途予以认定。其中改为商业用房的，应当持有合法有效的营业执照。

按照改变后的用途补偿的，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。

1990年4月1日至房屋征收决定公告发布的前两年改变用途为商业用房并连续使用的，凭合法有效的营业执照，按原法定用途补偿安置后，再给予原法定用途评估价的30%补助。上述商业用房为底层店面房屋，需结合实际经营情况认定其商业用房面积。

**十二、**征收中心拟定房屋征收补偿方案，报县人民政府。征收补偿方案主要包括下列内容：

（一）房屋征收事由和目的；

 （二）房屋征收范围和被征收房屋调查登记情况；

（三）补偿方式；

（四）被征收房屋价值（含房屋装饰装修价值）补偿标准；

（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）用于产权调换商品房的基本情况和交付时间；

（九）签约期限、搬迁期限；

（十）其他事项。

**十三、**县人民政府应当组织相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。征求意见期限不少于三十日。

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务院《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，县人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会。听证工作由征收中心具体负责。

县人民政府应当将征求意见情况、听证情况和根据公众、被征收人意见修改的情况及时公布。

**十四、**县人民政府作出房屋征收决定前，应当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作出房屋征收决定的重要依据。对存在社会稳定重大风险的，在未有效化解或者未落实可行的化解措施前，不得作出房屋征收决定。

**十五、**房屋征收涉及一百个以上被征收人，房屋征收决定应当经县政府常务会议讨论决定。

 **十六、**县人民政府作出房屋征收决定前，征收补偿资金应当足额到位、专户存储、专款专用。

**十七、**县人民政府作出房屋征收决定后，应当自作出征收决定之日起七日内，在房屋征收范围内进行公告。公告应当载明房屋征收范围、征收补偿方案，行政复议和行政诉讼权利等事项。

房屋被依法征收后，国有土地使用权同时依法收回。

第三章 评估

**十八、**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。

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。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。

被征收人选择商品房产权调换的，被征收房屋价值和用于产权调换商品房的价值，由同一家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。

**十九、**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，由房屋征收补偿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。

 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，由房屋征收补偿实施单位作为委托人与其签订房屋征收评估委托合同。

**二十、**房地产价格评估机构作出的初步评估结果，由房屋征收补偿实施单位将每户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示，公示期不少于七日。

 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补偿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。房屋征收补偿实施单位应当向被征收人转交分户评估报告。

**二十一、**被征收人或者房屋征收补偿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十日内，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，复核评估不收取费用。

被征收人或者房屋征收补偿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十日内，向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

**二十二、**房屋征收评估费用由委托人承担。房屋征收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。

房屋征收评估、鉴定费用标准按照省价格主管部门的规定执行。

第四章　补偿

**二十三、**对被征收人给予的补偿包括：

 （一）被征收房屋价值的补偿。包括被征收房屋及其占用范围内土地使用权的补偿，以及房屋内装饰装修价值的补偿。被征收房屋包括被征收的房屋及其附属物；

 （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）补助和奖励；

（五）其他法律、法规规定的。

**二十四、**被征收人可以选择货币补偿，也可以选择商品房产权调换。

（一）被征收房屋用途为住宅用房、商业用房、办公用

房的，被征收房屋按照房地产评估价给予补偿，并按规定给予奖励；

 （二）被征收房屋用途为工业用房、仓储用房的，按照房屋重置价结合成新及土地评估之和给予补偿，并按规定给予奖励；

 （三） 征收个人住宅，被征收人选择商品房产权调换的，县人民政府提供用于产权调换的商品房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。

**二十五、**被征收房屋用途为住宅，选择产权调换的商品房，给予面积补助。补助面积不高于被征收房屋建筑面积的百分之二十五，补助面积不支付房款。产权调换的商品房为高层建筑的，补助面积不高于被征收房屋建筑面积的百分之三十，补助面积不支付房款。

补助面积计入房屋建筑面积，县不动产登记部门应按规定予以登记。

**二十六、**产权调换的可安置商品房建筑面积为被征收房屋建筑面积与其补助面积之和。产权调换的商品房套型在房屋征收补偿方案中明确。

**二十七、**被征收房屋用途为工业、仓储用房的，被征收人选择产权调换的，按照我县产业政策，被征收人符合入园条件的工业项目、仓储项目，可在相应的园区入园。

**二十八、**县人民政府应当提供符合建筑工程质量安全标准的商品房，用于产权调换的商品房交付后，房屋征收补偿实施单位应当与被征收人计算、结清被征收房屋价值与产权调换商品房价值的差价。安置商品房建筑面积原则上不得超过可安置建筑面积，确因户型原因超过部分，按安置商品房市场销售价购买。

**二十九、**被征收房屋围墙内的空地（天井）按照景宁畲族自治县人民政府划拨土地成本价对应标准予以补偿。

征收房屋的附属物，按重置价结合成新给予货币补偿。

征收未超过批准期限的临时建筑、设施农业，其建筑物、构筑物按重置价结合成新给予货币补偿；超过批准期限、范围等临时建筑、设施农业，其建筑物、构筑物不予补偿。

被征收建筑属于违法建筑的，不予补偿。

**三十、**被征收人在规定的期限内签订房屋补偿安置协议和搬迁的，按规定给予奖励。

**三十一、**被征收房屋用途为住宅、办公、商业的给予两次搬迁费，被征收房屋用途为工业、仓储的给予一次搬迁费。

被征收人选择产权调换的商品房为期房，过渡期限自被征收房屋腾空验收合格之月起二十四个月；用于产权调换的商品期房为高层建筑的，过渡期限自被征收房屋腾空验收合格之月起三十六个月。过渡期限届满前，征收中心应当交付用于产权调换的商品房。过渡期限内的周转用房由被征收人自行解决。

被征收人选择货币补偿或商品房现房安置的，临时安置费自被征收房屋腾空验收合格之月起计发六个月；被征收人选择产权调换的，临时安置费按前款规定的过渡期限计发。

**三十二、**商品期房交付后，房屋征收补偿实施单位应当支付被征收人六个月的临时安置费。

选择商品期房安置的，超过过渡期限未交付安置房的，应当自逾期之月起按照县人民政府公布的最新标准二倍支付临时安置费。

**三十三、**临时安置费、搬迁费、停产停业损失补偿、房屋重置价格、附属物补偿、装修补偿、补助和奖励等根据县政府或有关行政主管部门规定的最新标准执行。

**三十四、**征收非住宅房屋造成停产停业引起经济损失的，由房屋征收补偿实施单位按被征收房屋评估价值（不含附属物、装修）的百分之五给予一次性补偿。

生产经营者认为其停产停业损失超过前项规定计算补偿费的，应当向房屋征收补偿实施单位提供房屋被征收前三年的效益、纳税凭证、停产停业期限等相关证明材料。房屋征收补偿实施单位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补偿实施单位对评估结果有异议的，应当自收到评估结果之日起十日内，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。

**三十五、**在房屋征收决定确定的签约期限内，房屋征收部门应当与被征收人依照相关规定，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、搬迁费、临时安置费、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式、过渡期限以及奖励等事项，签订补偿协议。

因旧城区改建需要征收房屋的，房屋征收房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八十签约比例的，补偿协议生效；未达到百分之八十签约比例的，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，县人民政府应当予以公告，并书面告知被征收人及相关单位。

**三十六、**被征收人搬迁后，房屋征收补偿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、土地使用权注销登记，原权属证书收回或公告作废。

**三十七、**已签订征收房屋补偿安置协议的被征收人未履行协议的，经催告后仍不履行的，房屋征收部门或者县人民政府可以作出要求履行协议的书面决定。被征收人在该书面决定规定的期限内既不腾退土地和房屋，也不在法定期限内申请行政复议或提起行政诉讼的，由房屋征收部门依法申请人民法院强制执行。

实施强制执行前，应当就有关事项向公证机关申请证据保全。

 **三十八、**房屋征收部门与被征收人在征收房屋补偿实施方案公告规定的签约期限内，达不成征收房屋补偿安置协议的，或被征收房屋的所有权人不明确的，由房屋征收部门报请县人民政府作出补偿决定。补偿决定方案应当包括货币补偿和产权调换两种补偿方式及相应的补偿标准。

被征收人对补偿决定不服的，可依法申请行政复议或者向人民法院提起行政诉讼。复议和诉讼期间不停止补偿决定的执行。

被征收人在补偿决定规定的搬迁期限内未搬迁的，也不在法定期限内申请行政复议或者提起行政诉讼的，由县人民政府依法申请人民法院强制执行。

实施强制执行前，应当就有关事项向公证机关申请证据保全。

第五章 法律责任

**三十九、**被征收人弄虚作假，伪造、涂改被征收房屋的有效权属文件或者户籍等资料的，由公安机关依法予以处罚；涉嫌构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任；非法所得依法追回。

**四十、**房地产评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，由发证机关责令限期改正，给予警告，并依法处以罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任；涉嫌构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

**四十一、**房屋征收部门有下列情形之一的，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，依法依规给予处分：

 （一）不符合公共利益情形或者违反法定程序作出房屋征收决定的；

 （二）违反规定确定房地产价格评估机构的；

 （三）违反规定签订补偿协议或作出补偿决定的；

（四）未按照补偿协议或者补偿决定给予补偿的。

第六章 附则

**四十二、**本办法中的高层建筑，是指总层数十层以上的（含十层）住宅建筑或者建筑高度超过二十四米的非住宅建筑。

**四十三、**本办法中安置商品房的房源：

（一）政府在景宁县范围内订购已取得预售许可证或房屋所有权已首次登记但尚未出售的商品房，不包括独栋、联排、叠拼、合院别墅和商业用房。

（二）景宁县范围内政府已自建、代建或其他方式建设并已完成原项目安置后富余的国有性质的安置房。

**四十四、**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不动产权证（房屋所有权证、土地使用权证）(有多个共有人计一户）或者经调查、认定出具的认定结果计户。

**四十五、**本修订办法自2023年X月X日起施行。《景宁畲族自治县国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（景政发〔2020〕17号）同时废止。未明确事宜，按国家、省相关规定执行。