

本溪市国有土地上房屋征收与补偿办法

(2014 年 3 月 11 日本溪市人民政府令第 174 号公布 自
2014 年 4 月 16 日起施行)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 征收决定
- 第三章 补偿
- 第四章 法律责任
- 第五章 附则

第一章 总则

第一条 为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合法权益,根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》,结合我市实际,制定本办法。

第二条 我市国有土地上房屋征收与补偿适用本办法。

第三条 市规划建设行政主管部门负责我市国有土地上房屋征收与补偿工作的组织、协调、监督和指导，其所属房屋征收管理机构负责下列日常管理工作：

（一）依法制定和完善本市房屋征收补偿政策指导意见、规范准则、运行规则与保障机制；

（二）依法制定和完善产权调换房屋的规划、建设、调配等配套政策措施；

（三）拟定本市国有土地上房屋征收年度计划，报市人民政府批准；

（四）对从事房屋征收调查登记、征收补偿方案、房屋征收成本测算进行监督管理；

（五）负责受理对征收工作的举报并及时依职权处理；

（六）负责对房屋征收工作人员进行培训和管理；

（七）其他房屋征收指导、监督、管理职责。

第四条 区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，履行下列职责：

（一）拟定房屋征收年度计划；

（二）确定房屋征收范围；

（三）组织制止房屋征收范围内违法抢建行为；

（四）组织有关部门依照相关规定对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理；

（五）组织论证补偿方案，并按规定召开听证会、进行社会稳定风险评估；

（六）筹集房屋征收补偿费用，并监管支付；

（七）作出房屋征收决定；

（八）对被征收人给予补偿、补助和奖励；

（九）依法作出房屋征收补偿决定；

（十）依法申请人民法院强制执行。

第五条 区人民政府确定的房屋征收部门或辖区内各级园区管理机构（以下简称房屋征收部门）负责组织实施本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作，履行下列职责：

（一）组织对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记；

（二）拟定房屋征收补偿方案；

（三）确定房屋征收范围后书面通知有关部门暂停办理房屋征收范围内征收行为限制事项的相关手续；

（四）实施房屋征收成本测算；

（五）自行或者委托房屋征收实施单位实施签订补偿协议、组织选定房屋征收评估机构等征收与补偿的相关具体工作；

（六）房屋征收补偿档案管理，公布分户补偿情况；

（七）房屋征收及补偿的宣传、解释；

（八）市、区人民政府交办的其他房屋征收与补偿工作。

发展改革、财政、国土资源、房产、综合执法、审计、公安、司法、工商、税务等部门依照各自职责，配合做好国有土地上房屋征收与补偿的相关工作。

第六条 房屋征收部门可以自行组织实施房屋征收与补偿工作，也可以委托房屋征收实施单位，承担下列国有土地上房屋征收与补偿的具体工作：

（一）对房屋征收范围内的房屋权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记；

（二）与被征收人就房屋征收补偿进行协商谈判；

（三）被征收人选取房屋征收评估机构的具体组织工作；

（四）依法拆除被征收的房屋及其附属设施；

（五）房屋征收部门委托实施的其他房屋征收与补偿工作。

房屋征收部门应当与受委托的房屋征收实施单位签订委托合同，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，并对其行为后果承担法律责任。

房屋征收实施单位不得以营利为目的，房屋征收部门按照市政府有关规定支付征收工作经费，征收工作经费计入征收成本。

未经房屋征收部门委托，其他单位和个人不得从事房屋征收与补偿活动。

第七条 市房屋征收管理机构应当定期对从事房屋征收与补偿工作的人员进行相关法律、法规、规章和相关专业知识培训。未经培训的人员，不得从事房屋征收与补偿工作。

第二章 征收决定

第八条 有下列情形之一的，确需征收房屋的，由区人民政府作出房屋征收决定：

（一）国防和外交需要的；

（二）由政府组织实施能源、交通、水利等基础设施建设需要的；

（三）由政府组织实施科技、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需要的；

（四）由政府组织实施保障性安居工程建设需要的；

（五）由政府依照本市城乡规划组织实施对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建需要的；

（六）法律、行政法规规定其他公共利益需要的。

第九条 区人民政府应在每年年底前向市房屋征收管理机构报送本行政区域内下一年度房屋征收计划，市房屋征收管理机构对各区人民政府的房屋征收计划进行汇总，拟定本市国有土地上房屋征收年度计划，报市人民政府批准后组织实施。

依照本办法第八条规定，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，其中保障性安居工程和危房集中、基础设施落后地

段的旧城区改建等建设项目，需要征收房屋的，应当纳入区国民经济和社会发展年度计划。

第十条 区人民政府根据房屋征收年度计划安排，按照项目规划建设条件确定征收范围后，应在征收范围内公布征收的范围、实施房屋调查登记的期限、实施调查登记单位及暂停办理相关事项和暂停期限。

第十一条 房屋征收部门应书面通知有关部门暂停办理新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等相关手续。通知中应载明暂停期限，暂停期限最长不得超过 1 年。

房屋征收范围确定后，被征收人应遵守下列规定：

- （一）不得实施抢建行为；
- （二）不得从事其他不当增加补偿费用的行为。

房屋征收范围确定后，区人民政府应责成有关部门和街道办事处制止违法抢建行为，限期当事人予以拆除，拒不拆除的交由综合执法部门依法处理。

房屋征收范围确定后，对违反规定实施建设或改变房屋用途，以及其他不当增加补偿费用行为的，不予补偿。

第十二条 房屋征收范围确定后，房屋征收部门或其委托的房屋征收实施单位应对房屋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，调查登记期限最长不得超过 20 日；需要延长调查登记期限的，经市房屋征收管理机构同意，可以延长 20 日。

除房屋征收部门或其委托的房屋征收实施单位外，其他单位或个人不得在房屋征收范围内实施调查登记。房屋征收部门已经实施调查登记的，在暂停期限内不得重复调查登记。

房屋征收部门应在调查登记前 5 日，书面通知市房屋征收管理机构以及市级财政、审计、国土资源、房产等部门进行现场核查。调查结果经市房屋征收管理机构核查确认后，由房屋征收部门在房屋征收范围内向被征收人公布。

任何单位和个人均有权对调查结果提出异议并向审计、监察机关举报投诉。

第十三条 区人民政府做出房屋征收决定前，应当组织有关部门依照相关规定对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。

本办法所称未经登记的建筑是指，未依照房屋产权登记有关规定，将房屋权利和其他应记载事项在房屋登记簿上予以记载的房屋。未经登记建筑调查、认定和处理的具体规定由市规划建设行政主管部门另行制定，经市人民政府批准后实施。

对征收范围内的违法建筑，由区人民政府责成区综合执法部门按照《中华人民共和国行政强制法》和《中华人民共和国城乡规划法》等有关法律、法规规定，予以强制拆除。

第十四条 房屋征收部门应在调查登记期限届满后 7 日内拟订征收补偿方案，区人民政府应当在 5 日内组织有关部门对征收补偿方案进行论证，报市房屋征收管理机构审核。市房屋征收

管理机构应在 5 日内完成审核确认。区人民政府将确认后的征收补偿方案在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。

征收补偿方案包括以下内容：

（一）房屋征收与补偿的法律依据；

（二）房屋征收目的；

（三）房屋征收范围；

（四）房屋征收部门、房屋征收实施单位、被征收人选定的评估机构名称；

（五）房屋征收补偿的签约期限，签约期限最长不得超过 30 日；需要延长签约期限的，由市房屋征收管理机构根据实际情况确定延长的期限；

（六）房屋征收补偿方式和补偿标准；

（七）用于产权调换房屋的地点和面积；

（八）搬迁费、搬迁期限，搬迁期限不得超过 15 日；

（九）临时安置费或者周转用房；

（十）过渡方式和过渡期限，过渡期限不得超过 27 个月；

（十一）停产停业损失；

（十二）补助和奖励标准；

（十三）其他事项。

第十五条 区人民政府应将房屋征收补偿方案的征求意见情况和根据公众意见修改的情况在房屋征收范围内及时公布。

对旧城区改建项目征收补偿方案公布后,50%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》和本办法规定的,区人民政府应当组织由被征收人和人大代表、政协委员、律师等公众代表参加的听证会,并根据听证会情况修改方案。

第十六条 房屋征收部门应根据调查登记结果和修改后的征收补偿方案在7日内进行房屋征收成本测算,并将测算结果报市房屋征收管理机构审核,市房屋征收管理机构应当在5日内提出审核意见,报市人民政府批准后,纳入土地供应成本。其中征收非住宅房屋成本测算结果应当有审计部门意见。

第十七条 征收补偿费用主要包括用于货币补偿的资金和用于产权调换的房屋。

房屋征收决定作出前,区人民政府应将用于货币补偿的资金及其补助、奖励等费用足额存入金融机构,专户存储、专款专用。

房屋征收部门和金融机构应订立征收补偿资金使用监管协议,审计部门应对房屋征收补偿资金实行全程跟踪审计。

第十八条 区人民政府组织信访、房屋征收等部门在征收补偿方案的公布期限内,按照规定进行社会稳定风险评估;房屋征收决定涉及被征收人50户以上的,应当经区人民政府常务会议讨论决定。

第十九条 区人民政府作出的房屋征收决定应在《本溪日报》和房屋征收范围内公告。房屋征收决定公告应当载明项目名

称、征收补偿方案、征收行为限制、现场接待地点、联系方式、监督举报方式、行政复议和行政诉讼权利等事项。

房屋征收部门应当自征收决定作出之日起3日内，将房屋征收决定、征收补偿方案和风险评估报告，报市房屋征收管理机构备案。

第三章 补偿

第二十条 征收单位和个人的房屋，应当依法给予补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，应当保障被征收人的居住条件。

征收补偿方式包括货币补偿和产权调换。

对被征收人的补偿包括：

- （一）被征收房屋的价值；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置费用；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失。

第二十一条 用于产权调换的房屋在交付时，应当符合国家质量安全标准，并具备产权清晰、无权利争议的条件。

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，房屋征收部门应当提供改建地段或者就近地段的普通商品住宅房屋供被征收人选择。

前款所称改建地段，是指征收项目用地范围内的地段；就近地段，是指与征收项目用地范围相邻的同一区位地段。

第二十二条 被征收房屋和用于产权调换房屋的价值，应由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。评估时点为房屋征收决定公告之日。

第二十三条 市房产部门应每年公布具有相应资质的房地产价格评估机构目录。

征收范围内房屋价值的评估，应由被征收人选定一个具有相应资质的房地产价格评估机构实施。区人民政府确定征收范围后，房屋征收部门在对被征收房屋进行调查登记时，应当组织被征收人协商选定具有相应资质的房地产价格评估机构；协商不成的，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决定，或者采取随机方式确定。评估机构选定结果在房屋征收补偿方案中予以公示。

房屋征收部门应当申请所在地公证机关对被征收人选定评估机构办理公证。

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。

第二十四条 被征收人或房屋征收部门对评估结果有异议的，应自收到评估报告之日起10日内，向做出评估报告的房地产价格评估机构申请复核评估，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。

被征收人或者房屋征收部门对房地产价格评估机构复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定，房地产价格评估专家委员会应自收到鉴定申请之日起10日内出具书面鉴定意见。

第二十五条 对被征收房屋价值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。被征收房屋价值由被征收人选定的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

本办法所称被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，但未考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

第二十六条 区人民政府应当按照市人民政府有关规定对被征收人给予补助和奖励。

对被征收人补助和奖励的具体规定，由市规划建设行政主管部门制定报市人民政府批准后实施。

第二十七条 被征收人选择房屋产权调换的，在过渡期限内，房屋征收部门按季度支付临时安置费。超过过渡期限的，自逾期之月起临时安置费增加一倍。过渡期自签订征收补偿协议之日起计算。

第二十八条 征收按政府指导价租赁的公有住宅房屋，公有房屋承租人应到房屋产权单位履行房改手续购买产权后，作为被征收人予以补偿。

征收范围内的弃管公有住宅房屋，市房产行政主管部门应按规定履行产权接收手续，公有房屋承租人履行房改手续购买产权后，作为被征收人予以补偿。

征收范围内公有房屋承租人无能力履行房改手续购买产权的，征收部门应对房屋产权单位予以补偿，由房屋产权单位对公有房屋承租人配租公有住宅房屋。

第二十九条 被征收人选择房屋产权调换的，房屋征收部门与被征收人应当按照征收决定公告之日被征收房屋价值和用于产权调换房屋的价值结算差价。

第三十条 征收房屋涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹或设有抵押权的，依照有关法律、法规的规定办理。

第三十一条 房屋征收部门应与被征收人订立房屋征收补偿协议，并在征收范围内向被征收人公布。

补偿协议应包括：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、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限以及违约责任等事项。

第三十二条 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未达成补偿协议或被征收房屋所有权人不明确

的，房屋征收部门应当在签约期限届满后 3 日内报请区人民政府按照征收补偿方案的规定，依法作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

第三十三条 实施房屋征收应先补偿、后搬迁。房屋征收部门应向被征收人支付搬迁费。

房屋征收部门对被征收人给予补偿后，被征收人应在补偿协议约定或补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。区人民政府应按照补偿协议或补偿决定履行产权调换房屋的交付义务。

第三十四条 被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内完成签约并搬迁的，房屋征收部门应当按照征收补偿方案规定给予奖励。

第三十五条 被征收人自收到补偿决定之日起，在法定期限内未申请行政复议或者未提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又未搬迁的，区人民政府应催告被征收人履行搬迁义务。催告书送达 10 日后，被征收人仍未履行搬迁义务的，区人民政府应按法律程序立即申请人民法院强制执行。人民法院裁定准予执行的，由作出征收补偿决定的区人民政府按照裁定组织实施。

区人民政府向人民法院申请强制执行，应当提供下列材料：

（一）强制执行申请书并附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料；

（二）征收补偿决定及相关证据和所依据的规范性文件；

（三）征收补偿决定送达凭证、催告情况及房屋被征收人、直接利害关系人的意见；

（四）社会稳定风险评估材料；

（五）申请强制执行的房屋状况；

（六）被执行人的姓名或者名称、住址及与强制执行相关的财产状况等具体情况；

（七）法律、行政法规规定应当提交的其他材料。

第三十六条 任何单位和个人不得采取暴力、威胁或违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。

第三十七条 签订征收补偿协议时，被征收人应当将被征收房屋权属证书或国有拨用房屋使用证以及土地使用权证等交付房屋征收部门。房屋征收部门应当在征收范围内房屋全部拆除后30日内，持征收决定、征收补偿协议或征收补偿决定，到房产、土地登记机构依法办理注销手续。

有关行政管理部门应当依据被征收人的申请，将物业专项维修资金结余款退还被征收人。

第三十八条 被征收人凭征收补偿协议或者征收补偿决定向公安、邮政、电信、公用事业、教育等部门或者单位办理户口迁移、电话迁移、停水、停热、停气、停电以及转学等手续的，相关部门或单位应当依法按照有关规定办理。

第三十九条 房屋征收部门应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。

审计机关应加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并在房屋征收范围内公布审计结果。

第四章 法律责任

第四十条 房屋征收部门及相关工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，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，由上级主管部门或监察机关依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十一条 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、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；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；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。

第四十二条 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行房屋征收与补偿工作，构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附则

第四十三条 本溪满族自治县和桓仁满族自治县国有土地上房屋征收与补偿工作可以参照本办法执行。

第四十四条 本办法自 2014 年 4 月 16 日起施行。2011 年 6 月 3 日本溪市人民政府公布的《本溪市国有土地上房屋征收与补偿办法》（市政府令第 159 号）同时废止。本办法施行前已作出征收决定的项目和已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有的规定办理。