获嘉县国有土地上房屋征收补偿安置

暂行办法

**（征求意见稿）**

**第一章 总 则**

**第一条** 为规范获嘉县国有土地上房屋征收补偿安置行为，切实维护被征收人的合法权益，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《关于印发<国有土地上房屋征收评估办法>的通知》（建房〔2011〕77号）、《河南省人民政府关于印发河南省实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>若干规定的通知》（豫政〔2012〕39号）、《新乡市人民政府关于调整新乡市国家建设征收集体土地地上（地下）附着物补偿的通知》（新政文[2017]97号）、《新乡市人民政府关于推进棚户区改造货币化安置的实施意见》、《新乡市人民政府关于印发<新乡市中心城区棚户区(城中村)改造房屋征收与补偿暂行办法>的通知》（新政文[2017]173号）、《新乡市国有土地上房屋征收评估办法》等法律法规，结合我县实际制定本办法。

**第二条** 因城市发展、公益事业、市政基础设施建设等促进国民经济和社会发展的公共利益的需要，需征收我县规划区内单位、个人的房屋，并对被征收房屋所有权人进行补偿、安置的活动，适用本办法。

**第三条** 坚持以人为本，惠民利民的原则，在实施房屋征收前要确保安置用地优先供应，安置方案公平合理，确保补偿、安置落实到位。

**第四条** 县人民政府负责全县行政区域内的房屋征收与补偿安置工作。

县房屋征收拆迁服务中心负责国有土地上房屋的征收，主要职责是：

（一）贯彻执行国务院《条例》以及省、市房屋征收方面的法规和规章；

（二）研究制定国有土地上房屋征收与补偿政策，编制征收改造规划，确定年度房屋征收计划；

（三） 组织有关部门论证，制定征收补偿方案；

（三） 组织对被征收房屋调查、登记，并公布调查结果，组织征收补偿方案听证会，组织对被征收人房屋的认定；

（四） 按有关规定选定评估机构；

（五） 负责征收补偿费用的监管和使用；

（六） 负责组织和委托房屋征收实施单位实施房屋征收，并进行指导、协调和监督；

县城市规划区内涉及的乡镇人民政府和指挥部负责本区域内的房屋征收补偿与安置等工作。

综合执法局、住建局、公路局、财政局、市场监督管理局、公安局、审计局等部门根据职责分工，相互配合，确保征收与补偿、安置工作顺利进行。

**第二章 征收程序**

**第五条** 确需进行国有土地上房屋征收的项目，项目单位应向项目征收单位提出国有土地上房屋征收书面申请。项目征收单位进行预审。

**第六条** 项目征收单位会同发改、自然资源、住建等相关部门进行会审，就拟建项目出具是否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的书面意见并附规划文件等相关内容，相关规划还应广泛征求社会意见，经过科学论证。如果是保障性安居工程建设和旧城区棚户区改建，应当纳入市、县级国民经济和社会发展年度计划。结果认为符合规定，可以实施旧城区棚户区改造房屋征收的，报县政府批复。

**第七条** 项目征收单位应同时书面通知住建局、公路局、公安局、市场监督管理局、税务局等有关部门及当地乡镇人民政府暂停办理房屋征收范围内的相关手续，各有关部门接到通知后应当立即暂停办理相关业务，暂停期限最长不超过1年。

**第八条**  项目征收单位应组织乡镇、住建局、自然资源局、村两委、测绘公司等人员对拟征收范围内的房屋权属、区位、用途、建筑面积、占地（宅基）面积、家庭成员意愿、意向和物权状况等相关内容进行信息采集调查统计，并结合住建、自然资源局、公安局等相关部门予以核实。

被征收人应配合项目征收单位的调查统计工作，调查结果应在房屋征收范围内向被征收人公布。

**第九条** 征收单位和乡镇人民政府根据调查核实的情况，拟定征收补偿方案报县人民政府进行初审，县人民政府认为可行的，应当组织有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30天。

房屋征收补偿方案的内容包括：房屋征收范围、实施时间、征收依据、安置方式、房屋货币补偿价款的确定原则和支付方式、安置房面积确定原则、安置地点情况以及选房原则、回迁政策、搬迁过渡方式和过渡期限、搬迁和临时安置费用标准、停产停业损失的补偿标准和确定办法、签约期限等。

**第十条** 县人民政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布，公布期限不少于5个工作日。

**第十一条** 县人民政府作出房屋征收决定前，应当完成以下工作：

（一）按照有关规定进行社会稳定风险评估。

（二）房屋征收决定涉及被征收人500户以上或情况复杂的，应当经县政府常务会议讨论决定。

（三）征收补偿费用应当足额到位，专户存储，专款专用，并提供所需产权调换房屋的房源。征收补偿费用可以通过财政拨款、银行贷款、社会融资等渠道筹集。

**第十二条** 县人民政府作出房屋征收决定后，应当及时公告，公告应载明时间、征收区域、征收补偿方案和行政复议，行政诉讼权利等事项。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

**第十三条** 县政府作出征收决定公告后，房屋征收部门应当委托专业评估机构进行标准评估，采取协商、多数选定、随机选定的方式确定评估机构。签订委托合同同时提供预评估单价。

**第十四条** 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照片等音像资料，做好实地查勘记录并妥善保管。

被征收人应当协助注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，不协助不配合的，由被征收人承担后果。

房屋征收部门、被征收人和注册房地产估价师应当在实地查勘记录上签字或者盖章确认。被征收人拒绝签字或盖章的，应当由房屋征收部门、注册房地产估价师和无利害关系的第三人见证，有关情况应当在评估报告中说明。

评估机构应当向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。分户的初步评估结果应当包括评估对象的构成及其基本情况和评估价值。房屋征收部门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7日。

公示期间，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，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。

**第十五条** 被征收人对评估有异议的，可以向评估机构申请复核评估，评估机构应当自收到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。评估结果没有改变的，应当书面通知复核评估申请人。

被征收人或者房屋征收部门对原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，向当地评估专家委员会申请鉴定，评估专家委员会应自收到鉴定申请之日起10日内对申请鉴定评估报告的评估程序、评估依据、评估假设、评估技术路线、评估方法选用、参数选取、评估结果确定方式等评估技术问题进行审核，出具书面鉴定意见，该鉴定意见为最终认定意见。

**第十六条** 补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

**第十七条** 房屋征收部门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的或有下列情形之一的，由房屋征收部门报请县人民政府依照本办法规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

（一）产权不明晰，无人管理的房屋及其附属物；

（二）房屋所有权人死亡，无继承人继承的，或继承人不明确的；

（三）房屋所有权有纠纷，尚未依法解决或正在诉讼的；

（四）被征收人不进行协商未达成协议的。

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。

**第十八条** 征收补偿协议签订后，被征收房屋所有权人、承租人应当将土地使用证、房屋所有权证、租赁凭证等相关资料一并缴回，房屋征收部门应及时到自然资源、住建等部门办理注销手续。

**第十九条** 房屋征收部门应当建立、健全房屋征收补偿档案，加强对房屋征收补偿档案的管理。

审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况进行监督和审计，并公布审计结果。

**第二十条** 被征收人在法定期限内，不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由项目征收单位向县人民政府提出依法申请人民法院强制执行意见。县人民政府审核同意后，依法申请人民法院强制执行。

任何单位和个人不得采取暴力、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。禁止建设单位参与搬迁活动。

**第三章 征收补偿与安置**

**第二十一条** 房屋征收补偿采取货币补偿和实物安置（1、农业人口为标准的安置；2、宅基地为标准的安置；3、产权调换为标准的安置）两种方式，项目征收单位根据征收区域实际情况确定补偿与安置方式。

**第二十二条** 对被征收人的补偿包括：1、 被征收房屋及土地价值的补偿；2、因征收房屋及土地造成的搬迁、临时安置的补偿；3、 因征收商业房屋造成的停产停业损失的补偿；4、地上附着物的补偿。5、其他奖励。

**第二十三条** 被征收人选择货币补偿的，补偿标准可以以评估方式确定也可以参照《新乡市人民政府关于调整新乡市国家建设征收集体土地地上（地下）附着物补偿的通知》（新政文[2017]97号）确定。

**第二十四条** 被征收人选择实物安置的：1、以农业人口数为标准的安置（已享受过以农业人口数为标准安置补偿的人口，在县域范围内不能再享受此项安置补偿政策。），按照先货币补偿后回购安置房的方式进行；安置房面积按有效人口人均面积不少于35㎡确定；回购安置房价格根据实际情况确定，但不得超出综合建设成本价。2、以宅基地为标准的安置，村民被征收房屋及土地面积按照每处合法宅基地面积乘以我县居委会、各村村民居住区容积率控制标准（具体标准由县政府确定，建议控制在≥1.3至≤1.5之间）予以认定，并确定安置房指标，超出部分只给予货币补偿，不在给予安置房指标。（建议出台我县容积率标准文件）3、以产权调换为标准的安置，征收房与安置房原则上采取“拆一换一”方式实施。具体调换标准结合货币补偿依据和实际情况制定。

经确认的违法占地及其地上附属物不予补偿。

**第二十五条** 对认定的合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，按规定标准给予补偿。对认定的违章建筑和超过期限的临时建筑不予补偿。

**第二十六条** 合法宅基地上未建房屋的给予奖励，奖励标准结合具体情况确定。

**第二十七条** 规划、土地、营业执照手续完善的商业用房因征收造成停产停业损失的补偿，应根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素，会同发改委、市场监督管理局、税务局等主管部门根据实际情况确定。住宅改为经营性用房的，原则上不予停产停业损失补偿。

**第二十八条** 房屋安置应当公开安置房源、公开认定的安置面积、公开被征收人的搬迁时间等内容。

**第二十九条** 搬迁国有土地上的房屋，被搬迁房屋办理了国有土地出让手续的，免交土地出让金。没有办理国有土地出让手续但认定合法的，按照安置房面积补交土地出让金（土地出让金按照市场评估价格补交）。

征收出让土地上的非住宅房屋，按照重置价格结合成新进行补偿，其土地按照市场评估价格进行补偿。

**第四章 被征收人利益保障**

**第三十条** 县人民政府要妥善安排好被征收人在过渡安置期间的就学、生活保障等相关问题。

**第三十一条** 村民转为城市居民后，统一纳入城市就业管理范围。因集体土地征收增加的就业岗位，要优先安排原村民。

**第三十二条** 村民转为城市居民后，要按照城市社区管理模式，逐步纳入城市医疗、就学、养老等社会保障体系。符合享受城市居民最低生活保障条件的，应及时纳入城镇最低生活保障体系。

**第五章 法律责任**

**第三十三条** 房屋征收补偿安置工作人员玩忽职守、滥用职权、弄虚作假、徇私舞弊、索贿受贿的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十四条** 阻挠或干扰搬迁工作的被搬迁人或其直系亲属为党员干部和国家公职人员应按照《市纪委市委组织部市监察局市人社局关于在城中村和棚户区改造中全市党员干部和国家公职人员支持配合征收工作的通知》（新纪发[2013]15号）的要求有下列情形之一的，依法予以惩处，构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

1. 单位、个人无理阻挠和干扰房屋征收补偿安置工作的；

2. 被征收人伪造、涂改有关权属证明文件，谎报虚报数据、冒领多领征收安置补偿款的；

3. 在房屋征收补偿安置工作中有其他违规、违纪、违法行为的。

1. **依法强制与权利救济**

**第三十五条** 任何组织和单位不能擅自违法征收，擅自违法征收的由当地县级人民政府责令停止违法征收，并按相关规定进行处罚。构成犯罪的，追究其刑事责任。

**第三十六条** 县政府应建立法律专业人才库，聘请国内一流律师团队服务，依法征迁工作。为确保旧城区棚户区改造及国家建设任务如期完成，征收根据不同情况分别或者同时采取下列方法依法强制解决:

1. 针对国有土地上房屋，县人民政府根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定，作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告；第二十八条规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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的县人民政府依法申请人民法院强制执行。
2. 针对没有审批手续的房屋暨违法建筑，自然资源局根据《城乡规划法》规定，作出责令限期拆除决定，经催告后由综合执法局、乡镇、住建、公路局、自然资源局等部门依法申请人民法院通过非诉程序依法拆除。
3. 属于规划道路上的遗留户，县住建局、交通运输局和公路局根据《行政强制法》第五十条规定，作出排除妨碍决定后，由相关乡镇、住建、自然资源、交通运输、公路局、综合执法局、等部门依法强制搬迁。
4. 违法信访的，根据《治安管理处罚法》及公安部《关于公安机关处置信访活动中违法犯罪行为适用法律的指导意见》，公安机关依法处理。
5. 税务机关、市场监管、公安消防、卫生计生、交通运输、文化、环保等部门在职权范围内依法履行职责，协助征收形成合力。
6. **奖励政策**

**第三十七条** 根据惠民利民、让利于民的原则，房屋征收部门可以向在规定期限内搬迁的被征收人以货币或者实物等方式实施奖励，具体奖励标准由项目征收单位和项目实施单位根据实际情况进行制定。奖励政策，如：1、优先选择安置房；2、超出面积进行成本补偿；3、签订补偿协议期限内分阶段签订的户分层级进行奖励；4、联户奖励政策等。

**第八章 附 则**

**第三十八条** 获嘉县国有土地上房屋及土地征收补偿安置工作经费按照《获嘉县房屋征收补偿工作经费使用管理办法》（获财 [2019] 号）执行。

**第三十九条** 本办法自公布之日起实施。