

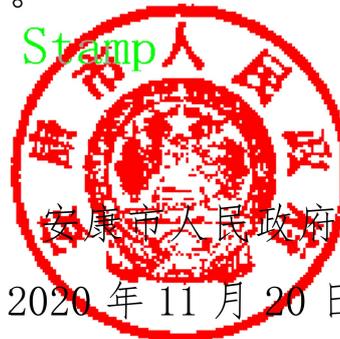
安康市人民政府文件

安政发〔2020〕22号

安康市人民政府 关于印发安康市国有土地上房屋征收 与补偿实施办法的通知

各县区人民政府，市政府各工作部门、直属机构：

《安康市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》已经市政府审定同意，现予印发，请认真遵照执行。



安康市国有土地上房屋征收与补偿实施办法

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(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》(国务院令第590号)等有关法律法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 为了公共利益的需要，在本市行政区域内征收国有土地上单位或个人的房屋，适用本办法。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

第四条 市、县(区)人民政府负责本行政区域国有土地上房屋征收与补偿工作。市、县(区)人民政府设立的房屋征收部门具体负责组织实施本行政区域内的国有土地上房屋征收与补偿工作。

市住房和城乡建设局为全市国有土地上房屋征收与补偿工作的主管部门，负责全市国有土地上房屋征收工作的监督管理和业务指导。安康中心城区房屋征收经办处(以下简称“市房屋征收处”)为安康中心城区国有土地上房屋征收与补偿工作的管理机构，具体负责安康中心城区国有土地上房屋征收与补偿工作。

市、县(区)发改、财政、自然资源、公安、审计、市场监

管、税务、监察、城管执法、信访等有关部门应当依照本办法规定和职责分工，互相配合，共同做好国有土地上房屋征收与补偿工作。

第五条 房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作，房屋征收实施单位不得以营利为目的。

房屋征收部门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。

房屋征收部门应对从事房屋征收与补偿工作的人员进行法律、法规等相关知识的培训。

第六条 任何组织和个人对违反本办法规定的行为，都有权向有关人民政府、房屋征收部门以及其他有关部门举报。

接到举报的有关人民政府、房屋征收部门以及其他有关部门应当及时核实、处理。

第二章 征收

第七条 为保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由市、县（区）人民政府作出房屋征收决定：

- （一）国防和外交的需要；
- （二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设

的需要；

（三）由政府组织实施的科技、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的需要；

（四）由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；

（五）由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；

（六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第八条 依照本办法第七条规定，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。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入市、县级国民经济和社会发展规划年度计划。

制定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，应当广泛征求社会公众意见，经过科学论证。

第九条 房屋征收部门应当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，被征收人、不动产登记机构应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

第十条 房屋征收部门应当向同级人民政府报告被征收房屋调查结果、征收费用概算、征收补偿方案。征收补偿方案的内容应当包括征收补偿依据、征收目的、征收范围、征收主体、实施单位、实施时间、补偿方式、补偿标准、补助和奖励、用于产

权调换房屋的规划选址的地点和用地面积、搬迁过渡方式和过渡期限、签约期限等事项。

第十一条 市、县（区）人民政府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。征求意见期限不得少于 30 日。

市、县（区）人民政府应当将征收补偿方案征求意见情况和根据公众意见修改情况及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋的，50%以上被征收人认为征收补偿方案不符合本办法规定的，市、县（区）人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会集中意见修改方案。

第十二条 房屋征收补偿方案由市、县（区）房屋征收部门拟订，报同级人民政府审查。

第十三条 市、县（区）人民政府作出房屋征收决定前，应当按照有关规定组织相关部门进行社会稳定风险评估。房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当经同级人民政府常务会议讨论决定。

作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当专户储存、专款专用。

第十四条 市、县（区）人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

市、县（区）人民政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。国有土地使用权的收回程序及补偿办法，按照法律法规和有关政策规定执行。

第十五条 被征收人对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。

第十六条 房屋征收范围确定后，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；违反规定实施的，不予补偿。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知住建、自然资源、公安、市场监管、税务等有关部门暂停办理房屋征收范围内相关手续，暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限按照相关法律法规有关规定执行。

第三章 补 偿

第十七条 房屋征收决定作出后，市、县人民政府应当对被征收人给予下列补偿：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （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；

市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法，对被征收人给予补助和奖励。

第十八条 被征收房屋的建筑面积、用途，一般以房屋权属证书等有效房屋产权证明或者有效建设批准文件载明的建筑面积、用途为依据确认。市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当组织有关部门依法对范围内未登记的建筑进行调查、认定和处理。

对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

第十九条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，市、县（区）人民政府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。

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，作出房屋征收决定的市、县（区）人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

征收补偿对象为房屋所有权人，征收出租房屋只对被征收房屋所有权人进行补偿安置。

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。

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按照房屋征收评估办法评估确定。

第二十一条 本市行政区域内国有土地上房屋征收房地产价格评估机构的选定按照《陕西省国有土地上房屋征收房地产价格评估机构选定办法》（陕建发〔2018〕121号）的规定执行。

被征收人对评估确定的被征收房屋价值结果有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第二十二条 市、县（区）房屋征收主管部门应建立房地产价格评估机构名录和信用档案体系，并通过房地产评估管理信息平台定期向社会公布评估机构名单、等级、联系方式、诚信记录等信息，为被征收人选定房屋征收评估机构提供参考和依据；市房屋征收处负责建立安康中心城区房地产价格评估机构名录和信用档案体系工作。

第二十三条 在安康中心城市规划区范围内国有土地上征收房屋，被征收人选择货币补偿的，按被征收房屋评估价值的30%给予购房补贴。

第二十四条 被征收人符合租、购保障性住房条件的，按照省、市有关规定执行。

第二十五条 征收独立营业用房采取大厅式营业用房产权调换的，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。

第二十六条 征收住宅房屋，房屋征收部门未能对选择房屋产权调换的被征收人提供周转用房的，产权调换房屋交付前，并向被征收人支付临时安置补偿费。

安康中心城区、各县（区）临时安置补偿费标准，由当地房屋征收部门结合实际，征集相关部门意见研究讨论后，报本级人民政府审定后公布执行。

因法律法规或中省政策调整致使补贴标准发生变化，应重新制定补贴标准，经同级政府同意后予以调整。

第二十七条 产权调换房屋为低层和多层房屋的过渡期限一般不超过 24 个月；中高层房屋的过渡期限一般不超过 30 个月；高层房屋的过渡期限一般不超过 36 个月。过渡期限自被征收人交付房屋之日起计算。

超过补偿协议约定过渡期限的，自逾期之月起，房屋征收部门向被征收人每月按补偿协议约定标准的 2 倍支付临时安置补偿费。

第二十八条 本市行政区域内国有土地上征收房屋造成的停产停业损失的补偿，按照《陕西省国有土地上房屋征收停产停业损失补偿办法》（陕建发〔2018〕121 号）规定执行。

第二十九条 房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁补偿费。

安康中心城区、各县（区）搬迁补偿费标准，由当地房屋征收部门根据劳动力市场情况确定，征集相关部门意见研究讨论

后，报本级人民政府审定后公布执行。

搬迁补偿费标准因法律法规或中省政策变化需要进行调整的，应重新制定搬迁补助费标准，经同级人民政府审定后公布执行。

第三十条 对按规定期限按期签约并搬迁的被征收人，征收部门应给予奖励。

在安康中心城市规划区内对按规定期限搬迁的被征收人按如下办法进行奖励：以征收公告确定的征收时间次日计算，30 日内被征收人签订房屋征收补偿安置协议并腾空全部房屋（包括附属房屋及违章建筑）的，对合法建筑面积按每平方米 150 元进行奖励；31 日至 60 日内签订安置补偿协议并腾空全部房屋的，每平方米按 100 元进行奖励；61 日至 90 日内签订安置补偿协议并腾空全部房屋的，每平方米按 50 元进行奖励；超过 90 日的不予奖励。

安康中心城市规划区外以及各县（区）的奖励办法由各县（区）人民政府制定并公布执行。

因法律法规或中省政策变化需要进行调整的，应重新制定奖励标准，经同级人民政府审定后公布执行。

第三十一条 产权调换房屋的楼层、朝向等，由被征收人按照搬迁交房的先后顺序优先选择，具体办法由房屋征收部门制定并予以公布。

第三十二条 用于产权调换的房屋，应当符合下列规定：

- (一) 符合国家质量安全标准；
- (二) 产权明晰；
- (三) 达到基本入住条件。

第三十三条 房屋征收部门与被征收人依照本办法的规定，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等事项签订补偿协议。

补偿协议签订后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，按照相关法律法规依法执行。

第三十四条 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被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的人民政府依照本办法规定，按照征收补偿方案做出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

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。

第三十五条 房屋征收应当先补偿、后搬迁。对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

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。

第三十六条 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，在征收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人民政府依法申请人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户储存账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

第三十七条 征收补偿协议签订后，被征收人应当按照征收补偿协议约定，向房屋征收部门提供相关资料，征收部门应当及时到自然资源、不动产登记部门办理被征收房屋产权注销手续。

实行产权调换的，有关部门应当按照协议的规定，给被征收人及时办理房屋登记手续。

第三十八条 各级房屋征收部门应当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。

第三十九条 审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

第四章 法律责任

第四十条 有下列行为之一的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关法律法规进行处理：（一）市、县（区）人民政府、房屋征收工作部门工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的；（二）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；（三）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的；（四）贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的；（五）房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错评估报告的；（六）房屋征收过程中其他违法行为。

第四十一条 房屋征收相关工作人员在房屋征收补偿安置工作中不履行本办法规定的职责的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，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，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第四十二条 本办法未尽事宜，由市住房和城乡建设部门会同相关部门另行制定。

第四十三条 各县（区）人民政府可根据本办法，结合当地实际，制定具体实施细则。

第四十四条 本办法自2020年11月20日起施行，至2025年11月19日废止。

抄送：市委各工作部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，安康军
分区。

市监委，市中级人民法院、检察院，各人民团体，各新闻单位。

中、省驻安各单位。

安康市人民政府办公室

2020年11月20日印发

