

兴宁市人民政府文件

兴市府〔2021〕27号

兴宁市人民政府关于印发兴宁市国有土地上 房屋征收与补偿管理办法的通知

各镇人民政府、街道办事处，市府直属和省、梅属驻兴各单位：

现将《兴宁市国有土地上房屋征收与补偿管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市土地房屋征收安置中心反映。



兴宁市国有土地上房屋征收与补偿管理办法

第一章 总 则

第一条 为了规范本市行政区域内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)及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、个人的房屋,对被征收房屋所有权人(以下简称被征收人)进行补偿的,适用本办法。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循规划先行、决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则。

第四条 市人民政府负责本市行政区域内的房屋征收与补偿工作。市人民政府设立“市土地房屋征收安置中心”(以下简称“房屋征收部门”)作为市房屋征收部门,负责组织实施本市行政区域内的房屋征收与补偿工作。

第五条 涉及征收范围内给水、排水、燃气、热力、电力、通信、有线电视及其他用途的管线(含附属设施)、管线共同沟及其相关的地下空间设施的单位应按房屋征收部门的要求配合开展管线(沟)迁移工作。

市发展改革、财政、住房城乡建设、自然资源、市场监管、

交通运输、文化广电旅游体育、教育、民政、城市管理和综合执法以及人力资源社会保障、审计等相关部门应当按照各自职责分工，协同实施本办法。

第六条 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。

房屋征收实施单位应在国家法律法规和委托范围内开展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，不得转委托或变相转委托房屋征收与补偿工作。

第七条 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。

第二章 征收决定

第八条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一的，确需征收房屋的，由市人民政府作出房屋征收决定：

（一）军事和外交的需要；

（二）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政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、

生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业的需要；

（四）由政府组织实施的扶贫搬迁、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。

第九条 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、国土空间规划和专项规划。

房屋征收部门应从地区经济社会发展的实际出发，按照本地区国民经济和社会发展规划、国土空间规划编制年度征收计划，并报市人民政府批准后实施。

国土空间规划批准实施前，本办法所称的国土空间规划按照经批准的土地利用总体规划、城乡规划执行。

第十条 房屋征收部门负责拟定征收补偿方案，报市人民政府批准。

市人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行充分论证并予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于 30 日。

第十一条 市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再行公布。

因旧城区改建需要征收房屋，多数被征收人认为征收补偿方

案不符合本办法规定的，市人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。

第十二条 市人民政府作出房屋征收决定前，应当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，应当经市人民政府常务会议讨论决定。

作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

第十三条 市人民政府作出房屋征收决定后应当在征收范围内公告，并且在公开发行的报纸上刊登或在兴宁市人民政府网站上发布。

公告应当载明以下内容：

- （一）征收的目的和依据；
- （二）征收的地点和范围；
- （三）房屋征收补偿方案；
- （四）房屋征收实施单位名称；
- （五）达不成协议或者被征收人不明确的解决办法；
- （六）行政复议、行政诉讼权利；
- （七）索取房屋征收相关资料以及咨询地点；
- （八）其他应当公告的事项。

第十四条 国有土地上房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第十五条 房屋征收部门应当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，被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

第十六条 被征收人对市人民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。

第十七条 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，不得实施已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋续建；违反规定实施的，不予补偿。

房屋征收范围确定后，有关部门应当依据权限，停止办理征收范围内的下列事项或建设行为：

（一）审批新建、扩建、改建房屋；

（二）办理户口的迁入和分户，但因婚姻、出生、回国、军人退伍转业、经批准由外省市投靠直系亲属、刑满释放和解除劳动教养等原因必须办理户口迁入和分户的除外；

（三）以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记手续；

（四）改变房屋、土地用途；

（五）房屋的转让、租赁和抵押；

（六）已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋续建。

房屋征收部门应当就前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

第十八条 被征收人、房屋承租人凭征收补偿安置协议向公安、邮政、电信、公用事业、教育等部门或者单位办理户口迁移、邮件传递、电话迁移、停水、停电以及转学、转托等手续，有关部门或者单位应当按照有关规定依法办理。

第三章 补 偿

第十九条 房屋征收补偿以房地产登记簿或不动产登记簿记载事项为依据。

市人民政府作出房屋征收决定前，应当由房屋征收部门组织有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑，以及房地产登记簿或不动产登记簿记载事项不明确或者与现状不符的建筑进行调查、认定和处理。

对认定为合法建筑的，应当给予补偿；对未超过批准期限的临时建筑，结合剩余年限给予适当补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

第二十条 房屋征收补偿方式包括货币补偿、房屋产权调换或货币补偿和房屋产权调换相结合的方式。其中，征收市政工程和单位、学校、企业厂房、仓库、祠堂及公共设施等鼓励实行货币补偿方式。旧城改建和“旧村庄”改造工程实行房屋产权调换方式或货币补偿和房屋产权调换相结合的方式。

第二十一条 对被征收人给予的补偿包括：

- (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;
- (四) 对被征收人给予的补助和奖励。

第二十二条 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《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定。对被征收人给予的补助和奖励标准由房屋征收部门另行确定。

第二十三条 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申请复核评估。申请复核评估的,应当向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请,并指出评估报告存在的问题。

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;评估结果没有改变的,应当书面告知复核评估申请人。

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,向梅州市房地产评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议的,按照本办法第三十条规定处理。

第二十四条 实行房屋产权调换的,按以下原则办理:

(一)市人民政府可在本行政区域内自行建设一定储量的安置房或在出让土地时要求房地产开发商预留一定比例的套房作为安置房;

(二)用于产权调换的房屋可由房屋征收部门或房屋征收部门与被征收人协商确定安置地点。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,市人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋;

(三)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计算被征收房屋的补偿金额加上征收奖励、搬迁时限奖励与所调换房屋的市场价格,结清差价;

(四)被征收人选择房屋产权调换的,产权调换房屋交付前,被征收人自行安排住处的,房屋征收部门应当支付临时安置补助费;被征收人使用房屋征收部门提供的周转用房的,房屋征收部门不支付临时安置补助费;

第二十五条 征收个人住宅,被征收人选择货币补偿后申请购买经济适用房、租住公租房或廉租房,符合申请条件的,住房保障管理部门可优先安排。

第二十六条 被征收人已出租的住宅、商业用房,由被征收人负责解除租赁关系。

第二十七条 征收设有抵押权的房屋,按照国家有关担保的法律执行。

第二十八条 法律、法规对征收军事设施、华侨房屋、教堂、

寺庙、文物古迹、历史文化保护区内的建筑物等另有规定的，依照有关法律、法规执行。

第二十九条 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房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

被征收人应当在签订补偿协议时将被征收房屋的相关证件交给征收人，房地产行政主管部门对收回的被征收房屋权属证件予以注销。

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。

第三十条 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市人民政府依照本办法的规定，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。

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。

第三十一条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

市人民政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者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。

第三十二条 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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由市人民政府依法申请人民法院强制执行。

申请人民法院强制执行前，房屋征收部门应当向公证机构办理被征收房屋的证据保全。

强制执行申请书应当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。

第三十三条 房屋征收部门应当将分户签约情况、补偿方式、奖励情况等，在房屋征收范围内向被征收人公布。

第四章 法律责任

第三十四条 市人民政府、房屋征收部门及房屋征收实施单位的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由市人民政府责令改正，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。

第三十五条 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。

第三十六条 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，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第三十七条 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；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。

第五章 附 则

第三十八条 本办法自 2021 年 7 月 5 日起实施，有效期三年。在本办法实施之前已经启动征收但尚未实施完毕的征收项目，按照原来办法执行。

公开方式：主动公开

抄送：市委各单位，市人大常委会办公室、市政协办公室、市纪委办公室，市人武部，市法院、市检察院，各民主党派、人民团体。

兴宁市人民政府办公室

2021 年 7 月 5 日印发
